

iberotasa.

**TIPO DE INMUEBLE
VIVIENDA EN EDIFICIO**

**FINALIDAD
VALORACIÓN DE PATRIMONIO**

**DIRECCIÓN
BARRIO MOLINA, 83 APTO. 411 -
PZA. PISTA LLARGA S/N
RESORT ALP 2500**

**LOCALIDAD
ALP**

**PROVINCIA
GIRONA**

agosto-22



VALOR DE TASACIÓN DEL INMUEBLE
176.877,15 €

agosto-22

VALOR UNITARIO
2.069,95 €/m2

BARRIO MOLINA, 83 APTO. 411 - PZA. PISTA LLARGA S/N

ALP

TIPO DE INMUEBLE	ALTURA EN EDIFICIO	CALIDADES CONSTRUCTIVAS	SUPERFICIE
VIVIENDA EN EDIFICIO	5	BUENAS	
USO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	85,45 m2
N/A	2006	NORMAL	

CERTIFICADO DE VALORACIÓN

EXPEDIENTE DE TASACIÓN	IBERO 278	EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO	-
FECHA DE LA TASACIÓN	11/08/2022	NÚMERO DE COLEGIADO	CTAV 12717
FECHA REFERIDA DE LA TASACIÓN	11/08/2022	CLAVE DEL TASADOR	MMB

FINALIDAD DE LA TASACIÓN	VALORACIÓN DE PATRIMONIO
BASE DE VALOR	VALOR DE MERCADO

SOLICITANTE	ESCATON REUS, S.L.	NIF./CIF.	B-43518166
DOMICILIO	-	MUNICIPIO	-

INMUEBLE			
UBICACIÓN	BARRIO MOLINA, 83 APTO. 411 - PZA. PISTA LLARGA S/N	MUNICIPIO	ALP
CÓDIGO POSTAL	17537	PROVINCIA	GIRONA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD		NÚMERO	
PUIGCERDÀ		-	
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
5997	1599	165	60
INSCRIPCIÓN	4ª		
IDUFIR-NOTA	17005000063192		
REFERENCIA CATASTRAL	3080909DG1838S0331UH		
SUPERFICIE REGISTRAL	85,45 m2		

VALORACIONES	
VALOR POR MÉTODOS ECONOMÉTRICOS	NO VIABLE
VALOR POR MÉTODO DE COMPARACIÓN	176.877,15 €
VALOR REPOSICIÓN NETO (VRN) COSTE	168.089,10 €
VALOR RESIDUAL ESTÁTICO (SOLAR)	91.778,64 €
VALOR DE SEGURO ECO805	85.098,50 €
VALOR POR ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	NO PROCEDE
VALOR ADOPTADO	176.877,15 €

METODOLOGÍA UTILIZADA			
METODO 01	MÉTODOS ECONOMÉTRICOS	METODO 04	MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO
METODO 02	MÉTODO DE COMPARACIÓN	METODO 05	MÉTODO DE COSTE DE REPOSICIÓN
METODO 03	MÉTODOS SINTÉTICOS	METODO 06	MÉTODO POR ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

CERTIFICACIÓN

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe y realizado el VALOR DE MERCADO del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de:

€ 176.877,15

CIENTO SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS

ADVERTENCIA 1

LA FINALIDAD DE LA VALORACION NO ES LA GARANTÍA HIPOTECARIA de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril, por lo que no se acoge a la obligatoriedad del cumplimiento de la orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 y la EHA/565/2008). No obstante, el informe de valoración se basa en las metodologías establecidas por la orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, para la obtención del valor del inmueble.

ADVERTENCIA 2

Esta valoración se emite por encargo del solicitante que se refleja en este certificado de valoración para la finalidad especificada. Su uso será exclusivo para dicho solicitante y la finalidad indicada. Se prohíbe el uso de este informe por terceros o para una finalidad no reflejada en este informe, no haciéndose responsable del informe en tal caso ni el técnico firmante ni la empresa.

ADVERTENCIA 3

El valor emitido en el presente informe perderá su validez transcurridos seis meses desde la fecha de emisión del informe.

	FECHA REFERIDA	VALOR DE TASACIÓN	TÉCNICO TASADOR
iberotasa.	11 de agosto de 2022	€ 176.877,15	11 de agosto de 2022

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

El inmueble al que hace referencia el informe se trata de una vivienda dúplex en edificio plurifamiliar ubicado en Barrio Molina, 83 - Plaza Pista Larga de Alp (Girona).

La vivienda se encuentra concretamente en la quinta planta de dicho edificio. Cuenta con 85,45 m2 de superficie.

Dispone de instalación de calefacción por radiadores.

Se considera en un estado de conservación normal para su antigüedad y uso. Las calidades constructivas de la vivienda se consideran buenas, propias de la zona donde se encuentra el inmueble.



CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

LOCALIDAD	ALP	LATITUD	42,37436
PROVINCIA	GIRONA	LONGITUD	1,887394
DATO POBLACIONAL*	1.645	ALTURA	1140,202
TENDENCIA	CRECIENTE	ACTIVIDAD DOMINANTE	TERCIARIA
TIPO DE ENTORNO	URBANO	GRADO DE DESARROLLO	COMPLETO
		USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL

*Datos poblacionales publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

DATOS DEL INMUEBLE

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	VIVIENDA EN EDIFICIO	ASCENSOR	SÍ
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2006	NÚMERO DE PLANTAS DEL INMUEBLE	1
UBICACIÓN	MEDIA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	NORMAL
ZONA DEPORTIVA	SÍ	CALIDADES	BUENAS
PATIO/ZONAS AJARDINADAS	SÍ	TRASTERO	NO
PISCINA	SÍ	INSTALACIONES	CALEFACCIÓN

SUPERFICIES

SUPERFICIE ÚTIL							
CATASTRAL	SD	REGISTRAL	77,95 m2	COMPROBADA	77,95 m2	ADOPTADA	77,95 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA							
CATASTRAL	85,00 m2	REGISTRAL	85,45 m2	COMPROBADA	85,45 m2	ADOPTADA	85,45 m2

85,45 m2	6,50 m2	CARECE

SE DESCONOCI	2	NO DISPONE

DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLAN DE ORDENACIÓN	PLÀ TERRITORIAL PARCIAL DE L'ALT PIRINEU I ARAN
NORMATIVA URBANÍSTICA	ESPECIAL
ESTADO	APROBADO Y MODIFICADO
FECHA	1995/2006
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO
CALIFICACIÓN	PLURIFAMILIAR GRADO III
CLAVE DE LA ZONA	6C

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Para la realización de la siguiente metodología, se llevará a cabo un estudio del mercado inmobiliario de la zona en inmuebles similares a la muestra de la valoración. Se realizará una comparación entre los inmuebles-testigos y el inmueble-muestra.

Basado según ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para la realización de la comparación se han utilizado las variables que se muestran a la derecha, estimando su incidencia en el valor del inmueble (IV) según el estudio de mercado de la zona realizada mediante métodos econométricos

VARIABLES		COEFICIENTE CORRECTOR
A	SUPERFICIE	-0,01
B	UBICACIÓN	0,02
C	TERRAZA	0,03
D	BAÑOS	0,02
E	ALTURA	0,02
F	ESTADO	0,02
G	CALIDADES	0,02
H	ZONAS COMUNES	0,02

TABLA DE COMPARACIÓN

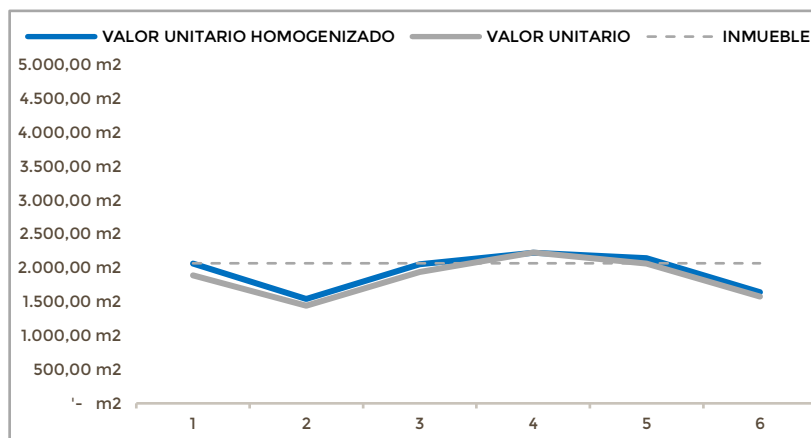
T	PRECIO	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEF. DE HOMOGENIZACIÓN								COEF.	POND.	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO
				A	B	C	D	E	F	G	H			
1	264.780 €	140,00 m2	1.891,29 €/m2	1,05	1,02	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,09	23%	2.066,08 €/m2
2	194.761 €	135,00 m2	1.442,67 €/m2	1,05	1,04	1,00	0,98	1,02	0,98	0,98	1,02	1,07	5%	1.542,65 €/m2
3	135.743 €	70,00 m2	1.939,18 €/m2	0,98	1,04	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,02	1,06	23%	2.056,26 €/m2
4	153.803 €	69,00 m2	2.229,03 €/m2	0,98	1,04	1,00	1,00	1,02	0,98	0,98	1,00	1,00	23%	2.225,51 €/m2
5	185.730 €	90,00 m2	2.063,67 €/m2	1,00	1,04	1,00	1,00	1,02	0,98	0,98	1,02	1,04	23%	2.144,50 €/m2
6	110.438 €	70,00 m2	1.577,68 €/m2	0,98	1,02	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	1,04	5%	1.640,76 €/m2
												100%		

CORRECCIONES		PRECIO MEDIO HOMOGENEIZADO
AJUSTE DE VALOR DE MERCADO	0%	1.946 €/m2
CORRECCIÓN POR PATIO O TERRENO	0	SUPERFICIE ADOPTADA 85,45 m2
CORRECCIÓN POR AJUSTE A FECHA REFERIDA	1	PRECIO MEDIO PONDERADO 2.070 €/m2
		VALOR DE TASACIÓN (PREVIO A LAS CORRECCIONES) 176.877,15 €

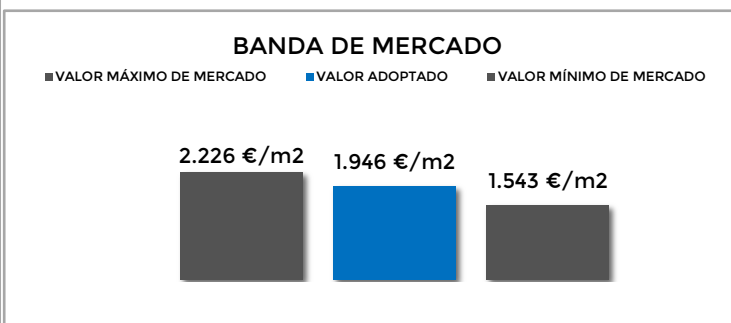
NOTA SOBRE LOS TESTIGOS

Los testigos seleccionados para el cálculo han sido los más cercanos o similares al inmueble a valorar, estableciendo como filtros previos la tipología de inmueble y en función de la zona donde se ubican, tomando muestras de mercado de todo el municipio de Alp debido a que no existen suficientes testigos en la zona próxima al inmueble, y comparando sus valores unitarios con los valores de referencia de Catastro. Del conjunto de testigos similares, se seleccionan los 9 más similares y finalmente se adjunta en muestra 6 testigos, más cercanos o iguales al inmueble estudiado, siendo los más homogéneos para calcular el valor resultante.

El peso de cada variable viene determinado por su incidencia en el precio obtenida a través de los estudios de mercado mediante métodos econométricos (si existen datos suficientes). Se han tenido en cuenta las características que aparecen en la parte superior de esta página para la metodología de comparación. Aquellas no incluidas en el método de comparación son aquellas cuyos datos se desconocen o la incidencia en el valor final del inmueble es irrelevante en base a los resultados del estudio de mercado realizado. Se ha optado por unos coeficientes correctores indicados en la parte superior de esta página en base a este estudio, teniendo también en cuenta la aproximación de las características de los testigos a las características del inmueble a valorar.













































VALOR MÁXIMO DE MERCADO	2.226 €/m2
VALOR MÍNIMO DE MERCADO	1.543 €/m2
VALOR ADOPTADO	1.946 €/m2



VALOR DE TASACIÓN POR MÉTODO DE COMPARACIÓN

176.877,15 €

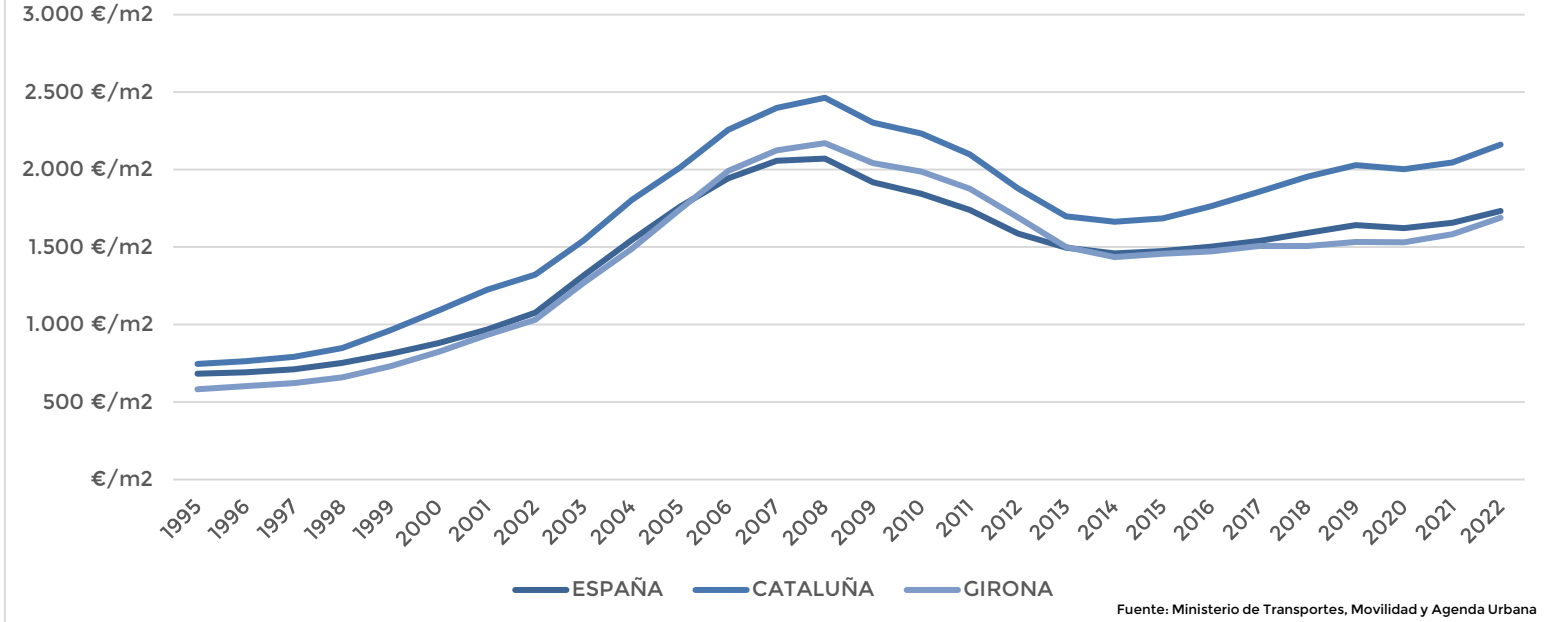
TESTIGOS

1	CALLE CIUTADELLA, 5			284.710 €	140 m2	2.034 €/m2	
ALTURA	3	ESTADO DEL INMUEBLE	NORMAL		140 m2	 Balcón	 sí
ASCENSOR	SÍ	CALIDAD CONSTRUCTIVA	MEDIAS-ALTAS				
INT/EXT	EXTERIOR	INSTALACIONES	CALEFACCIÓN		3	 2	 sí
TRASTERO	SÍ	PATIO O ZONAS COMUNES	SÍ				
OTROS	-						
2	AVENIDA ALP, 13			209.420 €	135 m2	1.551 €/m2	
ALTURA	3	ESTADO DEL INMUEBLE	REFORMADO		135 m2	 Balcón	 sí
ASCENSOR	SÍ	CALIDAD CONSTRUCTIVA	ALTAS				
INT/EXT	EXTERIOR	INSTALACIONES	CALEFACCIÓN		3	 3	 2
TRASTERO	2	PATIO O ZONAS COMUNES	NO				
OTROS	SÓTANO						
3	AVENIDA Cerdanya, 9			145.960 €	70 m2	2.085 €/m2	
ALTURA	3	ESTADO DEL INMUEBLE	NORMAL		70 m2	 Balcón	 sí
ASCENSOR	SÍ	CALIDAD CONSTRUCTIVA	MEDIAS-ALTAS				
INT/EXT	EXTERIOR	INSTALACIONES	CALEFACCIÓN		3	 2	 sí
TRASTERO	NO	PATIO O ZONAS COMUNES	NO				
OTROS	-						
4	AVENIDA SUPERMOLINA, 13			165.380 €	69 m2	2.397 €/m2	
ALTURA	3	ESTADO DEL INMUEBLE	REFORMADO		69 m2	 Balcón	 sí
ASCENSOR	SÍ	CALIDAD CONSTRUCTIVA	ALTAS				
INT/EXT	EXTERIOR	INSTALACIONES	CALEFACCIÓN		3	 2	 EXTERIOR
TRASTERO	NO	PATIO O ZONAS COMUNES	SÍ				
OTROS	-						
5	AVENIDA ALP, 15			199.710 €	90 m2	2.219 €/m2	
ALTURA	3	ESTADO DEL INMUEBLE	REFORMADO		90 m2	 Balcón	 sí
ASCENSOR	SÍ	CALIDAD CONSTRUCTIVA	ALTAS				
INT/EXT	EXTERIOR	INSTALACIONES	CALEFACCIÓN		3	 2	 sí
TRASTERO	SÍ	PATIO O ZONAS COMUNES	NO				
OTROS	-						
6	CR. ALP-MOLINA, 18			118.750 €	70 m2	1.696 €/m2	
ALTURA	3	ESTADO DEL INMUEBLE	NORMAL		70 m2	 Balcón	 sí
ASCENSOR	SÍ	CALIDAD CONSTRUCTIVA	MEDIAS-ALTAS				
INT/EXT	EXTERIOR	INSTALACIONES	CALEFACCIÓN		2	 1	 NO
TRASTERO	SÍ	PATIO O ZONAS COMUNES	SÍ				
OTROS	-						

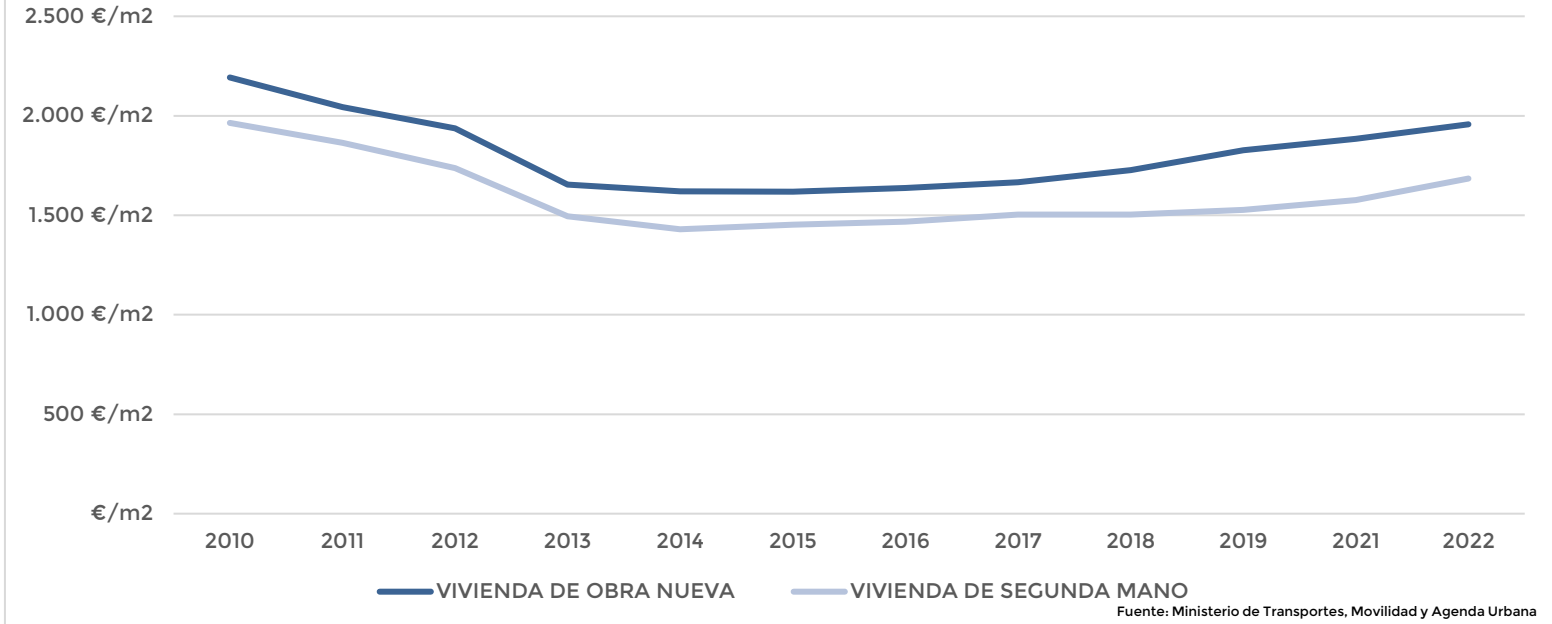


ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DE PRECIOS EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA

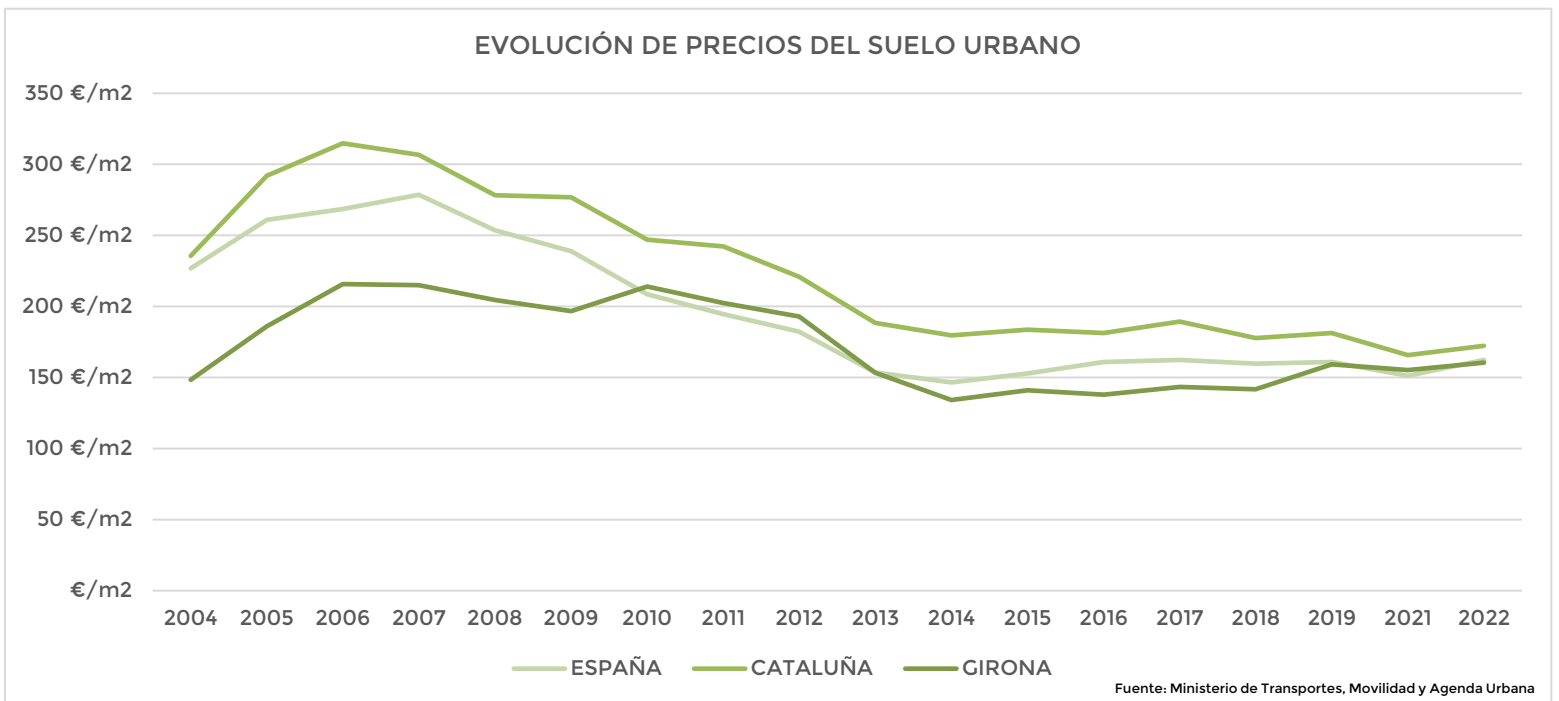
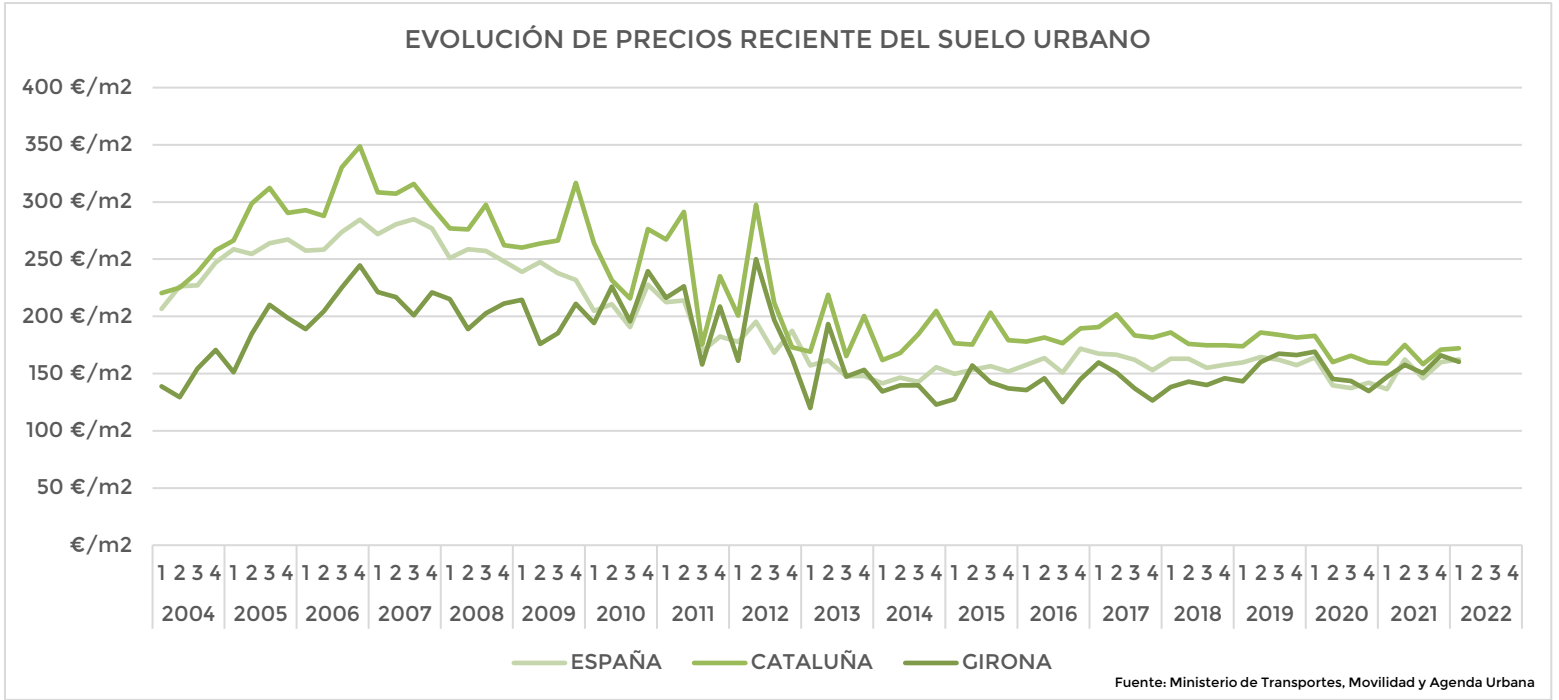
EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE LA VIVIENDA



EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA POR ANTIGÜEDAD



ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DE PRECIOS EN EL MERCADO DEL SUELO



MÉTODO DE COSTE DE REPOSICIÓN Y VALOR DEL SUELO (POR MRE)

VALOR MEDIO DE TESTIGOS HOMOGENEIZADOS	1.946 €/m2	COEF. A NUEVO (MITMA)	1,16	VALOR DE MERCADO A NUEVO
VALOR DE MERCADO ADOPTADO	2.070 €/m2	COEF. A NUEVO (MERCADO)	1,50	3.104,92 €/m2

COSTE PEM				775,38 €/m2
------------------	--	--	--	--------------------

Para la determinación del Coste de Construcción se ha considerado el valor de un inmueble similar tipo vivienda en edificio residencial plurifamiliar en base a los datos publicados por la Agencia Tributaria de Cataluña.

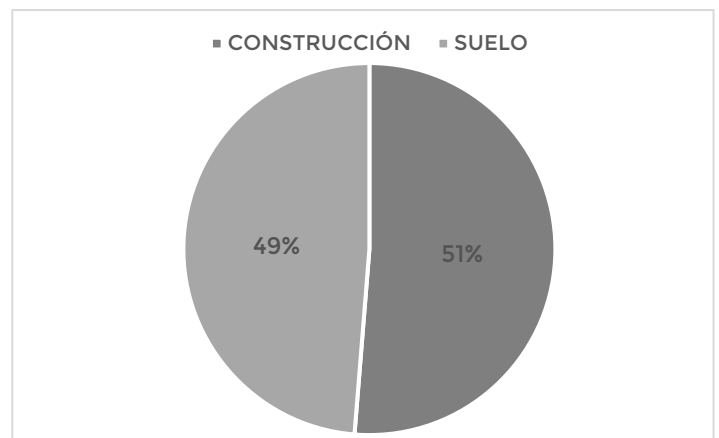
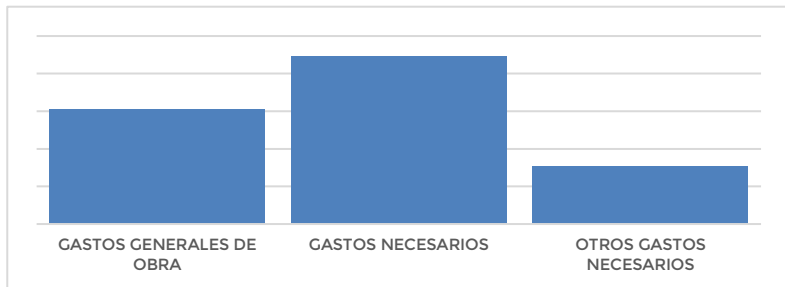
GASTOS GENERALES DE OBRA	22%			170,58 €/m2
G.G. DE OBRA Y CONSTRUCTORA		16%		
BENEFICIO DE CONTRATA		6%		
COSTE POR CONTRATA	80.833,07 €			945,97 €/m2

GASTOS NECESARIOS	19,50%	15.762,45 €		184,46 €/m2
IMPUESTOS, TRIB., LICENCIAS Y TASAS	7%	HONORARIOS TÉCNICOS	5%	
IMPUESTOS JURÍDICO SOLAR	0,50%	SEGUROS	1%	
NOTARÍA	1,25%	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	2%	
REGISTRO	0,50%	IMPREVISTOS	1%	
GASTOS ESCRITURA	1,25%			

BENEFICIOS DEL PROMOTOR	24%	USO	RESIDENCIAL 2ª OCUPACIÓN	745,18 €/m2
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	2%			62,10 €/m2
GASTOS FINANCIEROS	3%			93,15 €/m2

GASTOS TOTALES	173.537,08 €			2.030,86 €/m2
-----------------------	---------------------	--	--	----------------------

VALOR UNITARIO DEL SUELO	1.074,06 €/m2
REPERCUSIÓN DEL SUELO	49%
VALOR DEL SUELO SEGÚN EL MRE	91.778,64 €



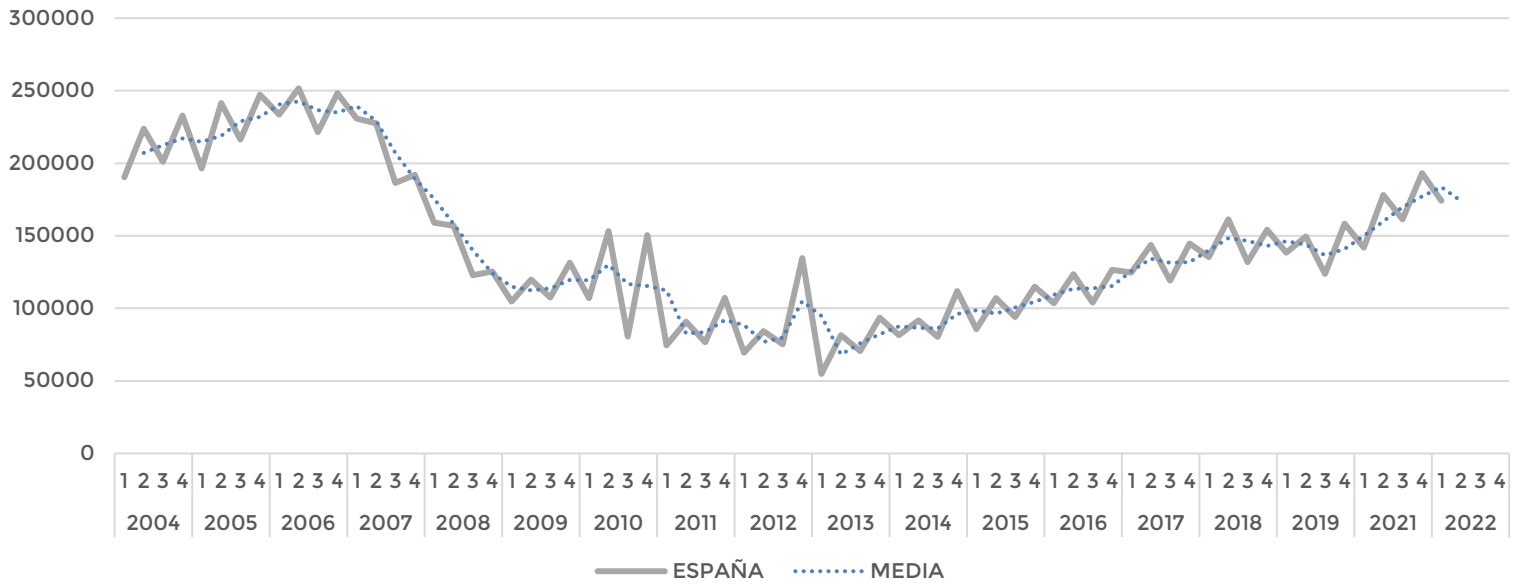
COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO	VRB	188.374,16 €		2.204,50 €/m2
DEPRECIACIONES				
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2006	VIDA ÚTIL DEL EDIFICIO	100 AÑOS	
REFORMADO	FALSO	-	VIDA RESIDUAL DEL INMUEBLE	
CATEGORÍA	3-4-5-6			
USO	1º			
COEFICIENTE DE APLICACIÓN	0,79			
COSTE DE REPOSICIÓN NETO	VRN	168.089,10 €		1.967,10 €/m2

OBSERVACIONES
La depreciación realizada al inmueble se basa en la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio sobre las Normas técnicas de valoración para determinar el valor catastral.

VALOR DE TASACIÓN POR MÉTODO DE COSTE	168.089,10 €
--	---------------------

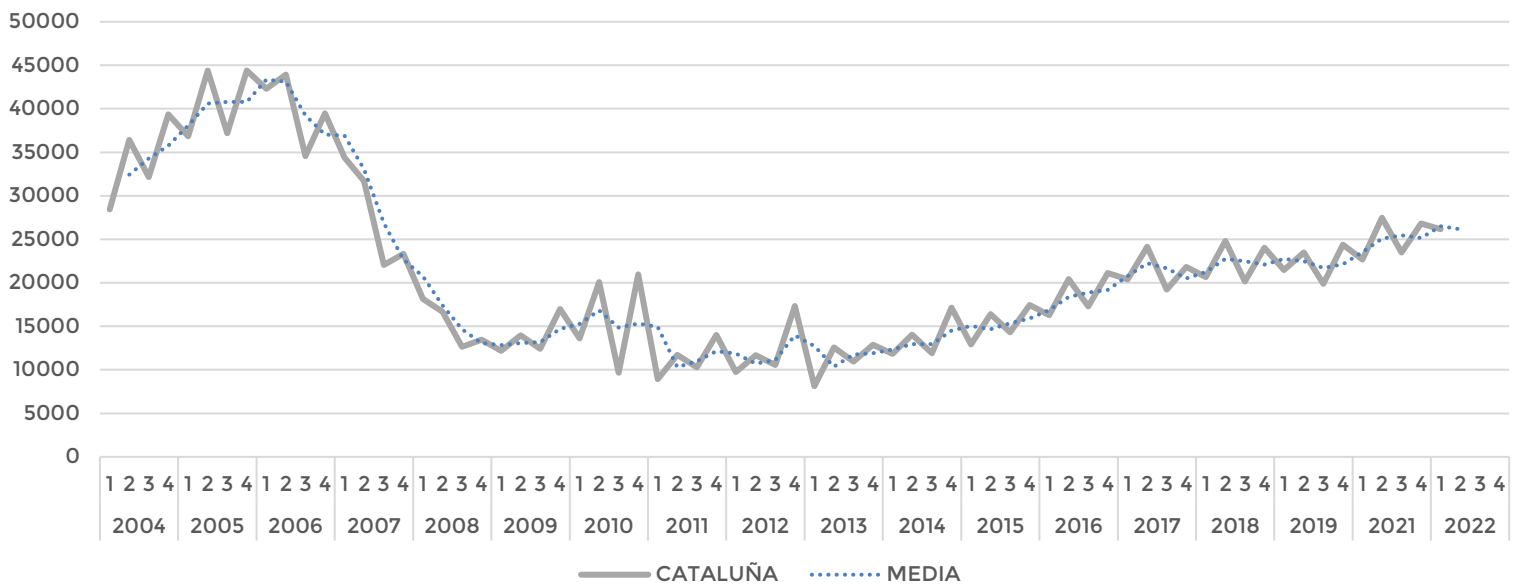
ANÁLISIS DE LAS TRANSACCIONES EN EL MERCADO INMOBILIARIO

TRANSACCIONES DE VIVIENDA A NIVEL NACIONAL



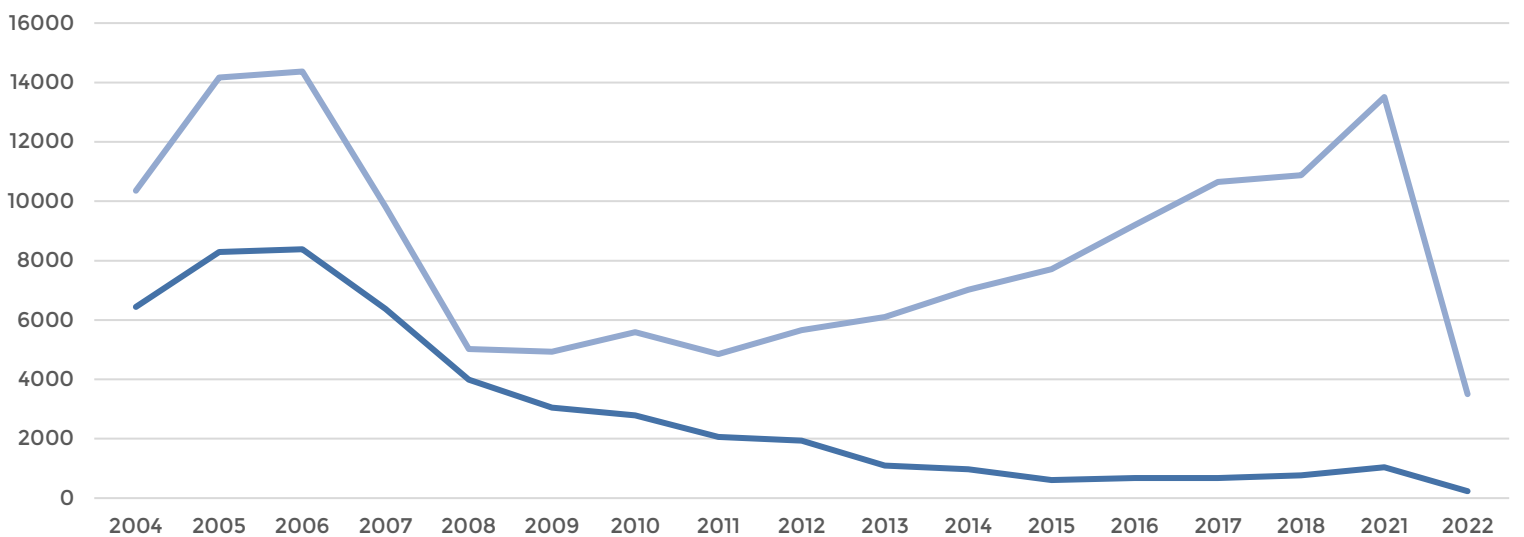
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

TRANSACCIONES DE VIVIENDA A NIVEL AUTONÓMICO



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

TRANSACCIONES DE VIVIENDA LIBRE A NIVEL PROVINCIAL*



*El número de transacciones del último año está pendiente de completar.

— VIVIENDA DE OBRA NUEVA — VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

OBSERVACIONES Y ADVERTENCIAS

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe y realizado el VALOR DE MERCADO del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de:

176.877,15 €

CIENTO SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS

OBSERVACIONES 1-VISITA

No se ha realizado visita al inmueble por razones ajenas al técnico que suscribe el informe. No obstante, las características del inmueble, estado y demás aspectos a tener en cuenta en esta valoración se han basado en la información aportada por el solicitante.

OBSERVACIONES 2-MERCADO LOCAL Y AJUSTE DE MERCADO

Se informa que en base al modelo interno de estimación del comportamiento del mercado local al que pertenece el inmueble tasado y a la situación económica nacional y global de este momento, es posible que el valor de tasación de dicho inmueble pudiese experimentar variaciones de valor a corto y medio plazo debido a la situación actual.

OBSERVACIONES 3-CORRECCIÓN DE TESTIGOS

Los testigos seleccionados para las metodologías comparativas de valoración forman parte de muestras del mercado inmobiliario del entorno del inmueble. Estos valores reflejan precios de oferta, por lo que se determina que el valor de mercado será un 5% inferior, porcentaje que se estima propio del margen de negociación entre las partes, incrementándose en un 2% en caso de intervención de profesionales del sector.

OBSERVACIONES 4-PONDERACIÓN DEL VALOR HOMOGENEIZADO

El método por comparación establece una corrección de los valores de oferta de inmuebles similares al objeto de la valoración para poder establecer un valor de tasación. En este caso, se ha aplicado una ponderación final a los valores homogeneizados, estableciendo unos porcentajes de incidencia conforme a la similitud de condiciones y características tanto de los testigos como del inmueble objeto.

OBSERVACIONES 5-METODOLOGÍA

Para la realización de este informe se ha comenzado por un estudio de mercado en la realización del Método Econométrico. De él no ha sido posible extraer un valor de tasación debido al escaso volumen de muestras en la zonas. Se realiza también una valoración por el Método de Comparación. Por último se realiza una valoración por Coste de Reposición. En este caso estimamos que el Método de Comparación es el de mayor valía por ajustarse al mercado inmobiliario del entorno.

OBSERVACIÓN 6-PLAZA DE APARCAMIENTO Y TRASTERO

Debido a que alguno de los testigos dispone de plaza de aparcamiento y/o trastero, se ha restado al valor de oferta, el valor medio de la zona (9,040,00€ y 1,250,00€ respectivamente), dependiendo de cada caso.

OBSERVACIONES 7-UBICACIÓN

Debido a que se han tomado muestras de mercado de todo el municipio de Alp, se ha ajustado su valor a los valores de referencia obtenidos de Catastro.

ADVERTENCIA 1-COMPROBACIONES

El receptor de la tasación deberá comprobar el estado de dominio y cargas que pudieran afectar a las propiedades objeto de estudio en el día de utilización de la presente tasación por si hubiere variado su estado con respecto a lo que figura en la documentación que sirvió de base para la realización del informe. La sociedad de tasación, ni los responsables encargados de la redacción y ejecución de este informe no se responsabilizan de los posibles vicios ocultos que pueda tener la construcción.

ADVERTENCIA 2-ACCESO AL INTERIOR

No se ha tenido acceso al interior del inmueble por motivos ajenos al técnico visitador. Los datos utilizados para la realización de este informe se ha aportado por el solicitante. Se considera esta información fidedigna, no obstante cualquier cambio de características, información o comprobación podría variar el valor de tasación de este informe.

COMPROBACIONES

Sometimiento a algún tipo de régimen de protección pública que limite su precio de venta

Adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente

Estudio y análisis del mercado inmobiliario del entorno

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

INFORMACIÓN DE CATASTRO	VERDADERO	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	VERDADERO
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	VERDADERO	NOTARÍA	VERDADERO
PLANOS DEL INMUEBLE	FALSO	REPORTAJE FOTOGRÁFICO	FALSO

ANÁLISIS DEL TASADOR

Nada a destacar.

ANEXO I
REFERENCIA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3080909DG1838S0331UH

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
BO MOLINA 83 Bl:C Es:3 Pl:05 Pt:17 APARTAMENT 411
17537 ALP [GIRONA]

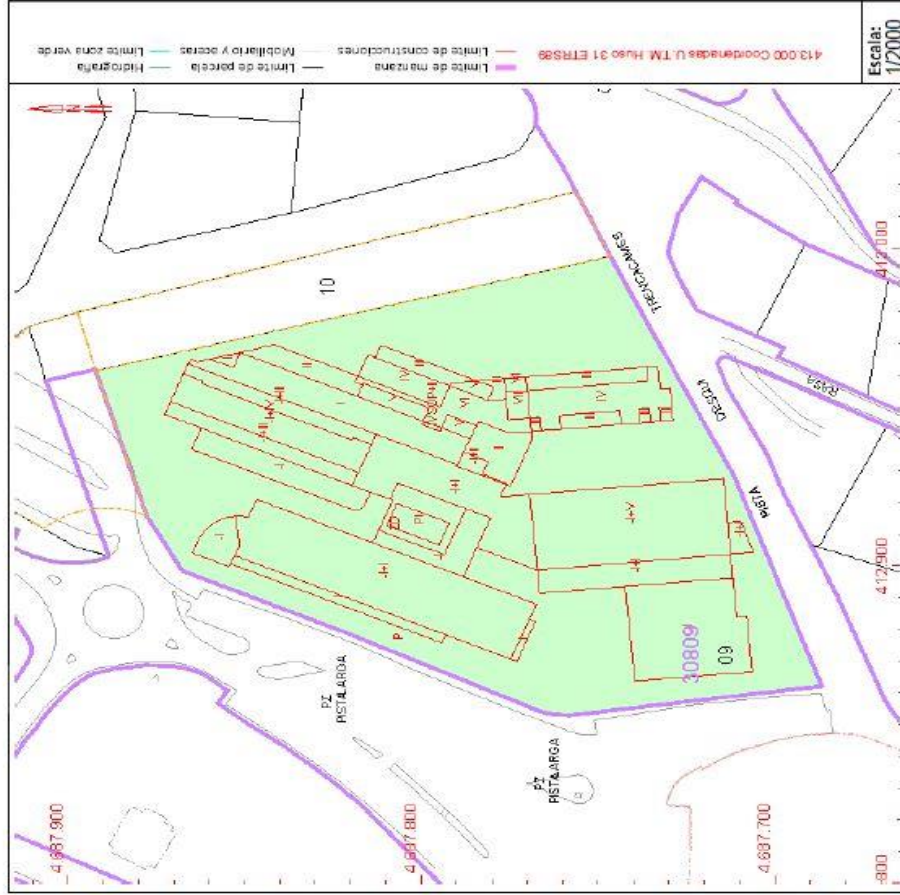
Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 104 m2
Año construcción: 2006

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
HOTELERO	3/05/17	85
SOPORT. 50%	3/17/517	3
Elementos comunes		16

PARCELA

Superficie gráfica: 18.756 m2
Participación del inmueble: 0.4600 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 4 de Agosto de 2022

ANEXO III
FICHA URBANÍSTICAGeneralitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**MUC
Mapa Urbanístic
de Catalunya**Informació Urbanística**

Coordenades UTM: 412871,86 - 4687716,67

Municipi 17006 Alp**Classificació**Codi Ajuntament SUC Sòl urbà consolidat
Codi MUC SUC Sòl urbà**Qualificació**Codi Ajuntament 6C Plurifamiliar grau III - Serveis
ESPECIAL
Codi MUC A2 Activitat econòmica, Serveis**Planejament territorial**

Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran

Planejament general

Expedient	Tipus
2004/15606/C	Pla director urbanístic
2018/67068/C	Pla director urbanístic
1992/1071/G	Modificació de pla general d'ordenació
1999/645/G	Modificació de pla general d'ordenació

Planejament derivat

Expedient	Tipus
1993/226/G	Pla especial

CadastreReferència Cadastral: 3080909DG1838S
BO MOLINA 83 ALP (GIRONA)

ANEXO IV
NOTA REGISTRAL



Información Registral expedida por

EDGAR-JOSE CASCON BLANCO

Registrador de la Propiedad de PUIGCERDA

San Agustín, 3 - PUIGCERDA

tlfno: 0034 972 880428

correspondiente a la solicitud formulada por

ESTIVILL SERVEIS ADMINISTRATIUS SL

con DNI/CIF: B43083179



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T40FZ40T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Esta huella digital «código de barras» asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



DCF01619B9131C1EB3A1389D9ACE1F19N



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUIGCERDÀ

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Fecha de Emisión: VEINTINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

Solicitante: ESTIVILL SERVEIS ADMINISTRATIUS SL

FINCA DE ALP Nº: 5997

IDUFIR: 17005000063192

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. ENTIDAD NUMERO DOSCIENTOS CATORCE. APARTAMENTO DUPLEX NUMERO SESENTA Y CUATRO (Tipo B), al que se le asigna el número B-411, ubicado en la SEGUNDA PLANTA ALTA (cota 1620,70) y en parte en la PLANTA bajocubierta o BUHARDILLA (en cota 1623,75), unidas ambas mediante escalera interior, del edificio B, del denominado Bloque TRES, o APARTHOTEL B destinado a centro hotelero-lúdico-comercial. Forma parte de la SUBCOMUNIDAD NUMERO TRES, en el linde Este, del Conjunto Urbanístico, denominado "RESORT ALP 2500", sito en término municipal de ALP (Girona), Zona de Pista Llarga de La Molina, antigua finca de la Torre de Mirosans, procedente de la finca conocida por "SEGREMORTA" o "MONTAÑA DE SITJAR", con frente a la Plaça Pista Llarga, sin número; con acceso, mediante paso y escalera, a zona comunitaria del Complejo. Tiene una superficie construida de ochenta y cinco metros cuadrados y útil de setenta y siete metros cuadrados, más seis metros cincuenta decímetros cuadrados de terraza. Se compone de diversas dependencias y servicios. Linda: en cuanto a la planta segunda, por el frente, tomando como tal donde tiene la puerta de acceso, con rellano de acceso; derecha entrando, apartamento número B-409; izquierda, apartamento número B-413; fondo, con vuelo de zona Comunitaria; por arriba, con esta misma entidad en planta buhardilla; por abajo, con Apartamento B-311. Y en cuanto a la planta buhardilla, LINDA: por el frente, tomando como tal el de la planta segunda, con vuelo zona comunitaria; derecha entrando, apartamento número C-309; izquierda, apartamento número B-413 en planta buhardilla; fondo, vuelo de zona comunitaria; por arriba, cubierta y vuelo de la finca; y por abajo, con esta misma entidad en planta segunda y Apartamento B-412. Coeficiente Provisional en el Conjunto: Cuarenta y seis centésimas por ciento (0'46%). Coeficiente Definitivo en el Conjunto: Cuarenta centésimas por ciento (0'40%). Coeficiente Provisional en el Bloque TRES: Un entero y sesenta y nueve centésimas por ciento (1'69%). Coeficiente Definitivo en el Bloque TRES: Un entero y cuarenta y nueve centésimas por ciento (1'49%). El total conjunto es finca 4.615, al folio 132 del Libro 93º de Alp, Tomo 1.327 del Archivo. La Subcomunidad o Bloque Tres es finca 5.921, al folio 206 del Libro 161º de Alp, Tomo 1.593 del Archivo.

TITULARIDADES

ESCATON REUS S.L., con C.I.F. número B43518166 del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de COMPRAVENTA, formalizada según escritura con fecha 03/10/08, autorizada en SALOU, por el Notario D./Dª. PEDRO SOLER DORDA, nº de protocolo 1.826, según la Inscripción 4ª, del tomo 1.599, libro 165, folio 60 con fecha 10/11/2008.

CARGAS





- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA por OTROS)

Por razón de procedencia de la finca Segremorta o Montaña del Sitjar, lo que pueda resultar de las servidumbres que gravan dicha finca, según sus inscripciones 3ª y posteriores.

- (Carga de PROCEDENCIA por OTROS)

Pacto RESERVA DERECHO CONSTRUCCIÓN resultante de la inscripción 5ª del total inmueble, registral 4.615, al folio 129 del Libro 93º de Alp, Tomo 1.327 del Archivo, bajo los siguientes términos : RESERVA DE DERECHO DE CONSTRUCCION : 1º. Al amparo del artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario, la entidad "RESORT ALP 2500, S.L. I, SE RESERVA el derecho a construir, en plazo máximo de VEINTE AÑOS a contar desde el día de hoy fecha de la escritura que nos ocupa 24/10/03), formando parte del proyectado Conjunto Urbanístico, sobre o bajo rasante, con la altura y profundidad que la normativa urbanística permita y con el área de ocupación máxima que se dirá, una edificación, con la ubicación aproximada que está grafiada en el plano que me entrega el compareciente y dejo unido a esta matriz, con área de ocupación máxima de 2.500,00 m2), al que corresponderá una cuota en el total conjunto urbanístico proyectado del 27,07% en el total Conjunto. EJERCITADO PARCIALMENTE según resulta de la inscripción 1ª de finca 5.921, al folio 206 del Libro 161º de Alp, Tomo 1.593 del Archivo, de fecha veintitrés de junio de dos milcinco, con una área de ocupación de dos mil doscientos veinticinco metros cuadrados, sobre la que declaran estar construyendo los cuerpos B y C, unidos por una caja central, que constituyen la Subcomunidad o bloque tres, con una cuota del 23'82% en el Conjunto Urbanístico, quedando una reserva de derecho a construir en plazo máximo de veinte años a contar desde el día veinticuatro de octubre de dos mil tres, la Subcomunidad o Bloque Tres, Fase II, formando parte del Proyectoado Conjunto Urbanístico, sobre o bajo rasante, con la altura y profundidad que la normativa urbanística permita y con el áreas de ocupación máxima de doscientos setenta y cinco metros cuadrados, una edificación, integrante de la Subcomunidad o Bloque Tres, Fase II, a la que corresponderá una cuota en el total conjunto urbanístico proyectado del 3'25% en el total Conjunto.

- Régimen propiedad horizontal

Sujeta al régimen de propiedad horizontal y estatutos que lo regulan.

Formalizada en escritura con fecha 01/04/05, autorizada en BARCELONA, JOSE JAVIER CUEVAS CASTAÑO, nº de protocolo 1175

Inscripción: 1ª Tomo: 1.599 Libro: 165 Folio: 60 Fecha: 23/06/2005

- AFECCION

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día veintitrés de junio de dos mil cinco, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 1ª.

- HIPOTECA.

La hipoteca objeto de la inscripción 3ª, a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A., constituida en virtud de escritura otorgada el veintisiete de Junio de dos mil cinco, ante el Notario de Salou, Don Pedro Soler Dorda, número 1.841/05 de protocolo, sobre el total inmueble, registral 5.921, según su inscripción 3ª, y objeto de DISTRIBUCION en virtud de instancia suscrita en Barcelona, el catorce de Diciembre de dos mil seis, quedando en consecuencia la responsabilidad hipotecaria como sigue: La devolución del capital del préstamo de ciento setenta mil euros, en los casos, forma y plazos





convenidos, y además: Del pago de los intereses ordinarios convenidos en las estipulaciones 3ª y 3ªbis, que a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del diez por cien nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de diecisiete mil euros. Del pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación 6ª, al tipo máximo a efectos hipotecarios del dieciocho por ciento nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de sesenta y un mil doscientos euros. Del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al diez por ciento del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al cinco por ciento de dicho capital. En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de diecisiete mil euros y de ocho mil quinientos euros, respectivamente. Plazo: 15 años. Fecha de vencimiento: 30 de Junio de 2.022.

Inscripción: 3ª Tomo: 1.599 Libro: 165 Folio: 60 Fecha: 23/03/2007

- AFECCION

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día veintitrés de Marzo de dos mil siete, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiendo sido alegada Exención al pago de dicho Impuesto mediante autoliquidación, según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 3ª.

- AFECCION

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día 10/11/2008, al pago de las liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de la nota extendida al margen de la Inscripción 4ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: La precedente información es la que resulta al cierre del Diario en el día hábil anterior al de esta nota.

La equivalencia en euros de todas y cada una de las cantidades expresadas en la presente nota, en su caso, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas.

(Arts. 222 y 225 L.H. y 332.5 del R.H.) Para información de consumidores, se hace constar que la presente nota simple se expide con valor puramente informativo, y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).





*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 5997
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

