



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Assumpte: Alienació de finca del carrer de Sant Pere, núm. 24, mitjançant subhasta pública

Expedient: 204/2024

Informe de Taxació de la finca

Manel Solà Noguera, arquitecte municipal de Sant Antoni de Vilamajor
INFO: 204/2024

1. ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor és titular en ple domini de la finca registral núm. 5169 inscrita en el Registre de la Propietat de Granollers, número 3.

La finca prové d'adjudicació, per adquisició, de la reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 12 de Sant Antoni de Vilamajor.

2. INFORMACIÓ REGISTRAL

Parcel·la: Situada al carrer de Sant Pere, núm. 24

Inscripció: Finca: 5169

Inscripció 1ª, de data 21 de juliol de 2008

Tom: 2539

Llibre: 111

Foli: 7

Registre de la propietat núm. 3 de Granollers

Superfície: 175,97 m². És un solar sense edificar.

Referència cadastral: 9441803DG4194S0000LA

Descripció registral: Urbana. Finca resultant núm. 21 del Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 12 de Sant Antoni de Vilamajor (avui carrer de Sant Pere, núm. 24) de superfície cent setanta-cinc metres noranta-set centímetres quadrats, amb front al carrer de Sant Pere.

Llinda: Nord, amb finca resultant núm. 24b (avui carrer d'Àngel Guimerà, núm. 33); Est, amb finques resultants núm. 22 i 23 (avui finques del carrer





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

d'Àngel Guimerà, núm. 29 i 31 respectivament); i Oest, amb finca resultant núm. 20 (avui carrer de Sant Pere, núm. 26). Els llandars estan pendent de l'aixecament topogràfic.

Edificabilitat: 257,61 m².

3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

La parcel·la té la condició de solar i d'acord amb les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal té la classificació de Sòl urbà i la qualificació de Zona d'edificació contínua en pati obert, subzona 2B: Edificació amb façana reculada, clau 2b. D'acord amb l'article, de l'article 64 de les Normes urbanístiques del POUM, en els plànols de la sèrie N3 s'especifiquen les normes d'edificació.

- Superfície de la parcel·la: 175,97 m²
- Fondària màxima edifici: 16,00 m.
- Edificabilitat màxima: 257,61 m²
- Alçada màxima: 9,50 metres, en planta baixa més dues plantes pis
- Llargada mínima de façana de parcel·la: L'existent
- Reculada de l'edifici al vial: 3,00 m. de l'alineació del vial

Construccions existents: Sobre aquest solar hi ha cap edifici, ni construcció.

Serveis de la urbanització: Paviment: Sí
Clavegueram: Sí
Enllumenat públic: Sí
Xarxa d'aigua potable: Sí
Subministrament elèctric: Sí
Servei telefònic: Sí
Zones enjardinades: No

4. INFORMACIÓ DELS LLINDARS DE LA FINCA

El projecte de reparcel·lació de Unitat d'Actuació núm. 12 -ni la nota simple registral- no determina la longitud del llandars.

D'acord amb el Projecte de reparcel·lació, la longitud dels llandars són els següents: Segons entrem pel carrer de Sant Pere, núm. 24 l'amplada de la parcel·la amb llandar del carrer és una línia recta de 5,37 m. Segons entrem, a la dreta, el llandar amb la parcel·la del carrer de Sant Pere, núm. 22, és una línia recta de 32,85 m. Al fons de la parcel·la el llandar és una línia recta de 5,37 m. Segons entrem, a l'esquerra llandant amb la finca del carrer de Sant Pere, núm. 26 el llandar és una línia recta de 32,65 m.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

5. NORMATIVA APLICABLE A EFECTES DE LA VAL·LORACIÓ PERICIAL

Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

L'article 37 de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, per al sòl urbanitzat que no estigui edificat, diu el següent, que reproduceixo literalment:

- “a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*
- b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*
- c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.”*

L'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, per al sòl urbanitzat no edificat, diu el següent, que reproduceixo literalment:

- “1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

- 2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*
- b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

6. INFORME DE LA TAXACIÓ

6.1 Descripció urbanística

El solar està classificat com a sòl urbà, amb la qualificació de Zona d'edificació contínua en pati obert, Subzona 2B: Edificació amb façana reculada, clau 2b. Els usos urbanístics i les condicions d'edificació de la subzona 2B, l'ús principal és el d'habitatges entre mitgeres, i el d'habitatge plurifamiliar en blocs lineals.

6.2 Oferta i demanda de mercat

Oferta de mercat: En un entorn proper, han existit petites promocions d'habitatges unifamiliars, aïllats o en filera.

Demanda de mercat: La situació de la finca és molt bona. Ara bé, la demanda d'habitatge és semblant a l'oferta.

6.3. Mètode de taxació





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Per a la taxació del sòl urbanitzat no edificat s'aplica a l'edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons el seu ús, determinat pel mètode residual estàtic. (Article 37 de la Llei del sòl i rehabilitació urbana).

Les mostres del mercat immobiliari que s'han pres corresponen a solars per la construcció d'habitatge unifamiliar. En conseqüència l'ús és únicament el d'habitatge en la modalitat d'unifamiliar.

El valor del sòl, és el següent: $VS = \sum E_i \cdot VRS_i$

Essent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en €/m² sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats en m² edificables/m² sòl. En el present cas l'edificabilitat es pren el valor de 1, ja que només hi ha un únic ús que és el d'habitatge unifamiliar aïllat.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de a cada un dels usos considerats, en €/m² edificable.

Per realitzar el mètode residual estàtic s'ha de tenir en compte les següents condicions de semblança com la localització, l'ús, la configuració geomètrica de la parcel·la, la tipologia i paràmetres urbanístics bàsics i la superfície.

Veure quadre de taxació adjunt.

7. CONCLUSIONS

El valor del solar és de 83.400,43 euros (vuitanta-tres mil quatre-cents euros amb quaranta-tres cèntims).

8. DOCUMENTACIÓ ANNEXA

- Nota simple registral
- Fitxa de referència cadastral
- Fotografies
- Quadre del valor de la taxació
- Mostres de solars de les agències immobiliàries

Document signat electrònicament al marge en la data que hi figura.



Información Registral expedida por:

ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE

Registrador de la Propiedad de GRANOLLERS 3

Avenida Sant Esteve, 88, bajos
08402 - GRANOLLERS (BCN)
Teléfono: 938796644
Fax: 938795237
Correo electrónico: granollers3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE VILAMAJOR

con DNI/CIF: P0819700F

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F42FU68H9**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*



FECHA DE EMISIÓN: veintidós de febrero del año dos mil veinticuatro

LOCALIZACION REGISTRAL

FINCA DE Sant Antoni de Vilamajor N°: 5169

Código registral único: 08079000521770

DESCRIPCIÓN

URBANA.- FINCA RESULTANT NÚMERO 21 del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació número 12 del terme municipal de Sant Antoni de Vilamajor, de superfície cent setanta-cinc metres noranta-set decímetres quadrats, amb front al carrer de Sant Pere. CONFRONTA: Nord, amb finca resultant número 24b; Sud, amb carrer Sant Pere; Est, amb finques resultants números 22 i 23; i Oest, amb finca resultant número 20.= Sostre adjudicat: dos-cents cinquanta- set metres seixanta-un decímetres quadrats.=

Cédula de Habitabilidad: No consta

COORDINACIÓN CON CATASTRO: No coordinado con catastro

REFERENCIA CATASTRAL:NO CONSTA

PARCELA: 21

TITULARIDAD

AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE VILAMAJOR

P0819700F

100,000000% del pleno dominio por título de reparcelación.

TITULO: Adquirida por título de REPARCELACIÓN en virtud de Mandamiento administrativo, expedido por el/la Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor de Sant Antoni de Vilamajor, el día 07 de noviembre de 2007.

Inscripción: 1ª Tomo: 2.539 Libro: 111 Folio: 7 Fecha: 21 de julio de 2008.

CARGAS, LIMITACIONES Y ADVERTENCIAS

NO hay cargas registradas

Sin perjuicio, en su caso, de notas de afección por los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y Sucesiones y Donaciones.

ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES EN EL LIBRO DIARIO

NO hay documentos pendientes de despacho

No se hace constar la existencia de posibles asientos de presentación prorrogados, relativos a documentos inscritos con exclusión de pactos o cláusulas.

OBSERVACIONES

Es de advertir:

- Que las viviendas pertenecientes a entidades financieras y a sus sociedades vinculadas adquiridas a partir del 9 de abril de 2008 en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, se encuentran sujetas a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalitat de Catalunya. La duración de estos derechos tras la publicación del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, se ha ampliado



C.S.V.: 20807928BA0AECAE

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4



de 6 a 12 años, contados desde la entrada en vigor del Decret Llei 1/2015, de 24 de març.

- Que las fincas radicantes en los términos municipales de Llinars del Vallès, La Roca del Vallès y Cardedeu, colindantes con la Autopista AP-7 se encuentran sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación de carreteras del Estado; en especial a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ministerio de Fomento.

- Que las viviendas calificadas definitivamente como VPO/HPO después del 4 de febrero de 1992 se encuentran sujetas a los derechos de opción y/o tanteo y retracto legalmente establecidos a favor de la Administración de la Generalitat de Catalunya.

- Que las fincas ubicadas en el Parc Natural del Montseny, en el Parc Natural del Montnegre i el Corredor o en el Parc de la Serralada Litoral se hallan sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación sectorial; en particular a los derechos de adquisición preferente que establece la legislación forestal.

- Que las fincas que, de acuerdo con el Inventari del Patrimoni Arquitectònic de la Generalitat de Catalunya, constituyen o contienen un Bien Cultural se hallan sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación sectorial; en particular a los derechos de adquisición preferente que establece la legislación del patrimonio cultural.

- Que de conformidad con el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, el cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales quedaron suspendidos el 14 de marzo de 2020; alzándose dicha suspensión y reanudándose el cómputo el día 10 de junio de 2020.

- Que de conformidad con la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y el artículo 10 del Real Decreto 537/2020, de 22 de marzo, los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedaron suspendidos el 14 de marzo de 2020; alzándose dicha suspensión el día 4 de junio de 2020.

- Según el criterio sostenido por la sentencia del Tribunal Supremo 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala Primera, las anotaciones preventivas de embargo al margen de las cuales consta nota expresiva de haberse expedido la certificación prevenida en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, quedan prorrogadas por cuatro años más, a contar del día de la expedición de la referida certificación.

LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE NOTA SE REFIEREN A LA HORA DE CIERRE DEL LIBRO DIARIO DEL DÍA HÁBIL ANTERIOR AL DE ESTA FECHA.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los



datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establece un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado. **CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN:** La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GRANOLLERS 3 a día veintidós de febrero del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 20807928BA0AEC AE

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 20807928BA0AEC AE



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9941803DG4194S0000LA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL SANT PERE 24 Suelo PR-21

08459 SANT ANTONI DE VILAMAJOR [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

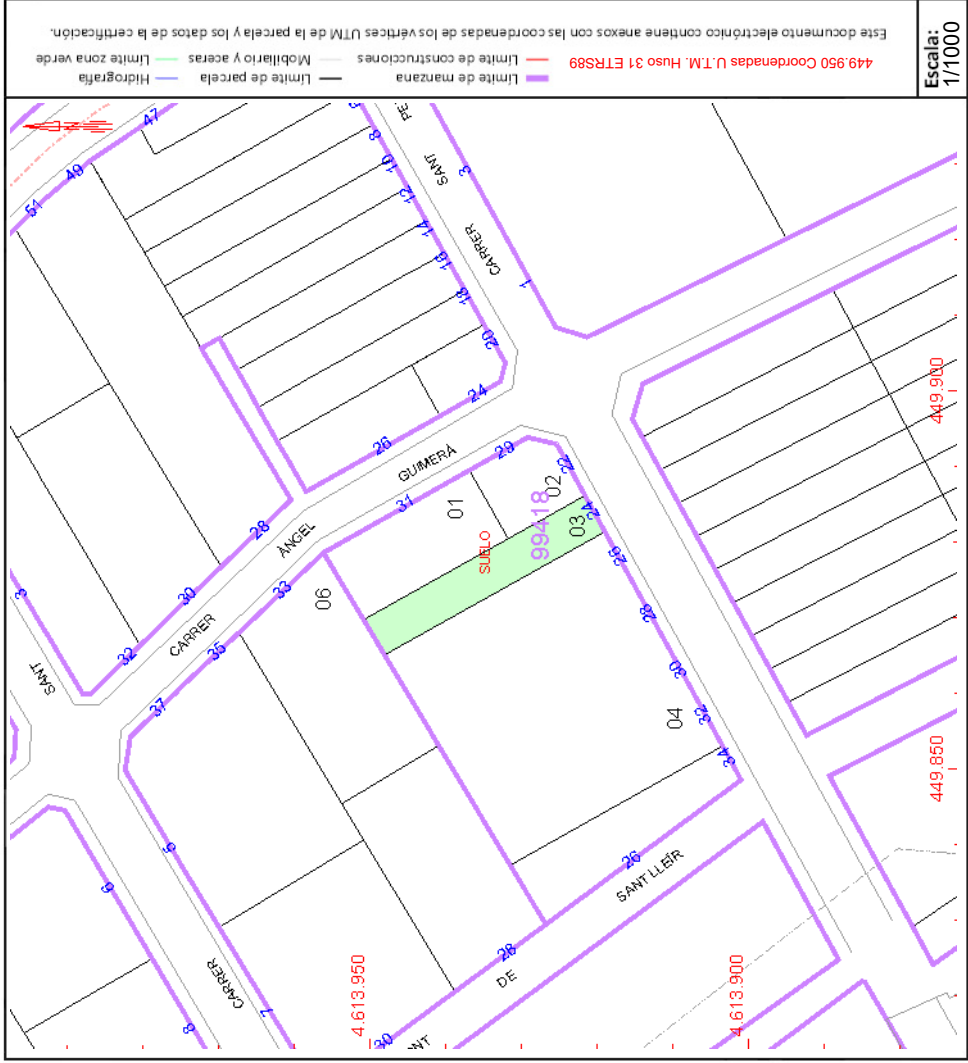
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 182 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:





Adreça	Preu venda €/m2	Superfície m2	Venda €/m2	Coefficient situació	Coefficient pendent	Coefficient forma	Edicabilitat	1/Edificabilitat	Acord de venda	Benefici immob.	€/m2
Francolí (Nucli)	140.000	496	282,26	0,90	0,90	1,00	0,80	1,25	0,90	0,85	333,22
Pau Casals (Nucli)	100.000	436	229,36	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,90	0,85	219,32
Santa Marta (Nucli)	160.000	403	397,02	1,00	1,00	1,00	0,45	2,22	0,90	0,85	674,94
Lleida, 72 (Nucli)	160.000	407	393,12	0,90	1,00	1,00	0,50	2,00	0,90	0,85	668,30
Promig (€/m2)											473,95
Superfície (m2)											175,97
Valor del sòl (€)											83.400,43





 2 fotos

 Mapa

Terreno en venta en Sant Antoni de Vilamajor

Vallès Oriental, Barcelona [Ver mapa](#)

140.000 €

 [Calcular hipoteca](#)  [Estudiar hipoteca](#)

496 m² | Urbano (solar)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este terreno y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

 [Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
187021

Profesional
ELMAN

[Elman](#)
Sant Antoni de
Vilamajor





6 fotos

Mapa

Terreno en venta en Sant Antoni de Vilamajor

Vallès Oriental, Barcelona [Ver mapa](#)**100.000 €**[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)436 m² | Urbano (solar)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este terreno y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
8-111-17515

Profesional
Finques Sant Celoni

Finques sant celoni
Sant Celoni





7 fotos

Mapa

Terreno en venta en Sant Antoni de Vilamajor

Vallès Oriental, Barcelona [Ver mapa](#)

160.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

403 m² | Urbanizable

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este terreno y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio

4033/1885

Profesional

Finques Alpha

Finques Alpha

Sant Celoni





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este terreno y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
102291039

Particular
NURI - IDEALISTA

3 fotos

Mapa

Terreno en venta en calle Lleida, 72

Sant Antoni de Vilamajor [Ver mapa](#)

160.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

407 m² | Urbano (solar)





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Assumpte: Alienació de finca del passeig del Tagamanent, núm. 40, mitjançant subhasta pública

Expedient: 204/2024

Informe de Taxació de la finca

Manel Solà Noguera, arquitecte municipal de Sant Antoni de Vilamajor
INFORMO:

1. ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor és titular en ple domini de la finca registral núm. 4348 inscrita en el Registre de la Propietat de Granollers, número 3.

La finca prové d'adjudicació, per adquisició, de la reparcel·lació del Pla parcial sector P5 "Les Pungoles-Can Miret", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el 17 de març de 2004.

2. INFORMACIÓ REGISTRAL

Parcel·la: Situada al passeig de Tagamanent, núm. 40 de la urbanització de can Miret.

Inscripció: Finca: 4348

Inscripció 1^a, de data 22 de novembre de 2004

Tom: 2374

Llibre: 83

Foli: 4

Registre de la propietat núm. 3 de Granollers

Superfície: 1.019,20 m². És un solar sense edificar.

Referència cadastral: 7935114DG4173N0001MW

Descripció registral: Urbana. Terreny o parcel·la núm. 1A del Projecte de compensació del Pla parcial Sector P-5 "Les Pungoles-Can Miret", de forma irregular de mil dinou metres i vint centímetres quadrats de superfície.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Llinda: Al nord, amb parcel·la núm. 5, destinada a equipament; al sud, amb parcel·la núm. 1B, adjudicada a la raó social "Turmo Vallès, S.L."; al est, amb terrenys destinats a la zona verda cedida a l'Ajuntament identificats coma a parcel·la núm. 6; i a l'oest, amb el carrer anomenat passeig de Tagamanent.

Edificabilitat: 335,52 m².

3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

La parcel·la té la condició de solar i d'acord amb les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal té la classificació de Sòl urbà i la qualificació de Zona d'edificació residencial aïllada, subzona III, semi extensiva clau 3e. D'acord amb l'article, de l'article 64 de les Normes urbanístiques del POUM, en els plànols de la sèrie N3 s'especifiquen les normes d'edificació.

- Superfície de la parcel·la: 1.019,20 m²
- Ocupació màxima:
 - Fondària màxima edifici: 11,75 m.
 - Amplada màxima edifici: 9,60 m
- Edificabilitat màxima: 338,40 m²
- Alçada màxima: 10 metres, en planta baixa més dues plantes pis
- Llargada mínima de façana de parcel·la: L'existent
- Reculada de l'edifici al vial: 10 m.
- Reculada de l'edifici al llindar edificat: Obligatori adossar l'edifici a l'edifici existent
- Reculada de l'edifici al llindar no edificat sistema d'equipament: 4 m
- Nombre màxim d'habitatges: 1

Construccions existents: Sobre aquest solar hi ha cap edifici, ni construcció.

Serveis de la urbanització: Paviment: Sí
Clavegueram: Sí
Enllumenat públic: Sí
Xarxa d'aigua potable: Sí
Subministrament elèctric: Sí
Servei telefònic: Sí
Zones enjardinades: No

4. INFORMACIÓ DELS LLINDARS DE LA FINCA

D'acord amb el projecte de reparcel·lació del Pla parcial del Sector P-5 "Les Pungoles – Can Miret" aquesta parcel·la, llinda, segons entrem amb el passeig de Tagamanent, amb línia recta de llargada de 13,60 metres; llinda, segons entrem a la dreta, amb parcel·la 1B, avui passeig del Tagamanent, núm. 38,





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

amb línia recta de 76,34 metres; llinda al fons de la parcel·la amb zona verda, amb línia recta de 13,85 metres; llinda a l'esquerra, segons entrem, amb parcel·la destinada a equipament, amb línia recta de 73,51 metres.

5. NORMATIVA APLICABLE A EFECTES DE LA VAL·LORACIÓ PERICIAL

Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

L'article 37 de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, per al sòl urbanitzat que no estigui edificat, diu el següent, que reproduceix literalment:

- "a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*
- b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*
- c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."*

L'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, per al sòl urbanitzat no edificat, diu el següent, que reproduceix literalment:

- "1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

- 2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

6. INFORME DE LA TAXACIÓ

6.1 Descripció urbanística

El solar està classificat com a sòl urbà, amb la qualificació de Zona d'edificació contínua en pati obert, Subzona 2D, clau 2d.

Els usos urbanístics i les condicions d'edificació de la subzona 2D, són els d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, amb un màxim d'un habitatge per parcel·la.

6.2 Oferta i demanda de mercat

Oferta de mercat: En un entorn proper, han existit petites promocions d'habitatges unifamiliars.

Demanda de mercat: La situació de la finca és molt bona. Ara bé, la demanda d'habitatge és semblant a l'oferta.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

6.3. Mètode de taxació

Per a la taxació del sòl urbanitzat no edificat s'aplica a l'edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons el seu ús, determinat pel mètode residual estàtic. (Article 37 de la Llei del sòl i rehabilitació urbana).

Les mostres del mercat immobiliari que s'han pres corresponen a solars per la construcció d'habitatge unifamiliar. En conseqüència l'ús és únicament el d'habitatge en la modalitat d'unifamiliar.

El valor del sòl, és el següent: $VS = \sum E_i \cdot VRS_i$

Essent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en €/m² sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats en m² edificables/m² sòl. En el present cas l'edificabilitat es pren el valor de 1, ja que només hi ha un únic ús que és el d'habitatge unifamiliar aïllat.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de a cada un dels usos considerats, en €/m² edificable.

Per realitzar el mètode residual estàtic s'ha de tenir en compte les següents condicions de semblança com la localització, l'ús, la configuració geomètrica de la parcel·la, la tipologia i paràmetres urbanístics bàsics i la superfície.

Veure quadre de taxació adjunt.

7. CONCLUSIONS

El valor del solar és de 114.894,42 euros (cent-catorze mil vuit-cents noranta-quatre euros amb quaranta-dos cèntims).

8. DOCUMENTACIÓ ANNEXA

- Nota simple registral
- Fitxa de referència cadastral
- Fotografies
- Quadre del valor de la taxació
- Mostres de solars de les agències immobiliàries

Document signat electrònicament al marge en la data que hi figura.



Información Registral expedida por:

ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE

Registrador de la Propiedad de GRANOLLERS 3

Avenida Sant Esteve, 88, bajos
08402 - GRANOLLERS (BCN)
Teléfono: 938796644
Fax: 938795237
Correo electrónico: granollers3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE VILAMAJOR

con DNI/CIF: P0819700F

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F42FU19F5**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*



C.S.V.: 2080792846CC1D17

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 7



FECHA DE EMISIÓN: veintidós de febrero del año dos mil veinticuatro

LOCALIZACIÓN REGISTRAL

FINCA DE Sant Antoni de Vilamajor N°: 4348

Código registral único: 08079000455167

DESCRIPCIÓN

URBANA.- PARCELA identificada como número 1A en el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector P-5 "Les Pungoles-Can Miret", del término municipal de Sant Antoni de Vilamajor, de forma irregular y de mil diecinueve metros veinte decímetros cuadrados de superficie. Linda: al Norte, con parcela número 5, destinada a equipamientos; al Sur, con parcela número 1B, adjudicada a la razón social "Turmo Vallès, S.L."; al Este, con terrenos destinados a zona verde cedidos al Ayuntamiento, identificados como parcela número 6; y al Oeste, con la red viaria que, fuera del ámbito del sector, transcurre por ese linde -calle Tagamanent-. Tiene una cuota de participación sobre el total ámbito de actuación de 10'66%.

Cédula de Habitabilidad: No consta

COORDINACIÓN CON CATASTRO: No coordinado con catastro

REFERENCIA CATASTRAL:NO CONSTA

PARCELA: 1

TITULARIDAD

"AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE VILAMAJOR", con CIF P0819700F.

Naturaleza: PLENO DOMINIO. Participación: 100% con carácter Privativo. Inscrito en la inscripción 1ª, por títulos de adjudicación por adquisición originaria y reparcelación, de fecha 22 de noviembre de 2004, en el Tomo 2.374 del Archivo, Libro 91 de Sant Antoni de Vilamajor, folio 83, en méritos de los siguientes documentos: **1.-** Certificaciones expedidas los días 15 de junio, 6 de octubre y 8 de octubre de 2004, por doña Núria Fàbregas i Pujadas, Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de "Sant Antoni de Vilamajor", con el Visto Bueno del Alcalde de dicha Corporación Municipal, don Francesc Tella Macià; **2.-** El correspondiente expediente reparcelatorio y su anexo; **y 3.-** La preceptiva información planimétrica; asiento registral número 1761 del tomo 48 del Diario.

CARGAS, LIMITACIONES Y ADVERTENCIAS

- CONSTITUIDA EN EL TOMO 2374, LIBRO 91, FOLIO 83, INSCRIPCIÓN 1ª, DE FECHA 22 DE NOVIEMBRE DE 2004.

Por ser una de las fincas resultantes de cierto Proyecto de Reparcelación/Compensación, está afecta al pago que le pueda corresponder en la cuenta de liquidación definitiva, saldo que se fijó provisionalmente en veintitrés mil setecientos ocho euros diecinueve céntimos.

Sin perjuicio, en su caso, de notas de afección por los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y Sucesiones y Donaciones.

ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES EN EL LIBRO DIARIO

NO hay documentos pendientes de despacho



C.S.V.: 2080792846CC1D17



No se hace constar la existencia de posibles asientos de presentación prorrogados, relativos a documentos inscritos con exclusión de pactos o cláusulas.

OBSERVACIONES

Es de advertir:

- *Que las viviendas pertenecientes a entidades financieras y a sus sociedades vinculadas adquiridas a partir del 9 de abril de 2008 en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, se encuentran sujetas a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalitat de Catalunya. La duración de estos derechos tras la publicación del Decret Llei 17/2019, de 23 de diciembre, se ha ampliado de 6 a 12 años, contados desde la entrada en vigor del Decret Llei 1/2015, de 24 de març.*
- *Que las fincas radicantes en los términos municipales de Llinars del Vallès, La Roca del Vallès y Cardedeu, colindantes con la Autopista AP-7 se encuentran sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación de carreteras del Estado; en especial a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ministerio de Fomento.*
- *Que las viviendas calificadas definitivamente como VPO/HPO después del 4 de febrero de 1992 se encuentran sujetas a los derechos de opción y/o tanteo y retracto legalmente establecidos a favor de la Administración de la Generalitat de Catalunya.*
- *Que las fincas ubicadas en el Parc Natural del Montseny, en el Parc Natural del Montnegre i el Corredor o en el Parc de la Serralada Litoral se hallan sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación sectorial; en particular a los derechos de adquisición preferente que establece la legislación forestal.*
- *Que las fincas que, de acuerdo con el Inventari del Patrimoni Arquitectònic de la Generalitat de Catalunya, constituyen o contienen un Bien Cultural se hallan sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación sectorial; en particular a los derechos de adquisición preferente que establece la legislación del patrimonio cultural.*
- *Que de conformidad con el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, el cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales quedaron suspendidos el 14 de marzo de 2020; alzándose dicha suspensión y reanudándose el cómputo el día 10 de junio de 2020.*
- *Que de conformidad con la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y el artículo 10 del Real Decreto 537/2020, de 22 de marzo, los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedaron suspendidos el 14 de marzo de 2020; alzándose dicha suspensión el día 4 de junio de 2020.*
- *Según el criterio sostenido por la sentencia del Tribunal Supremo 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala Primera, las anotaciones preventivas de embargo al margen de las cuales consta nota expresiva de haberse expedido la certificación prevenida en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, quedan prorrogadas por cuatro años más, a contar del día de la expedición de la referida certificación.*



LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE NOTA SE REFIEREN A LA HORA DE CIERRE DEL LIBRO DIARIO DEL DÍA HÁBIL ANTERIOR AL DE ESTA FECHA.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: **Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establece un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado. **CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN:** La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GRANOLLERS 3 a día veintidós de febrero del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2080792846CC1D17

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante



C.S.V.: 2080792846CC1D17



el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Referencia catastral: 7935114DG4173N0001MW

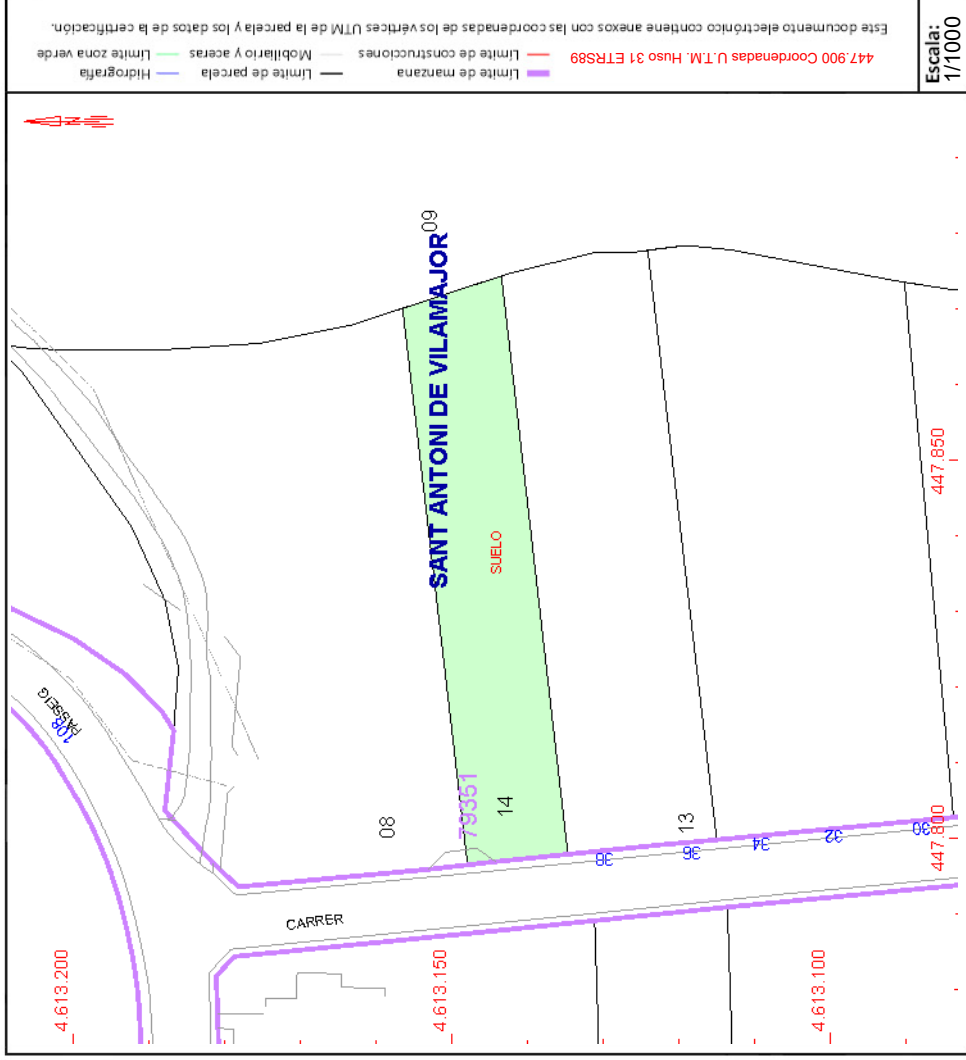
PARCELA

Superficie gráfica: 1.009 m2
Participación del inmueble: 100,00 %

08459 SANT ANTONI DE VILAMAJOR [BARCELONA]

Uso principal: Suelo sin edif.

Año construcción:



Escala:
1/1000

Codi Validació: 3KC66K6QFG5WGKS2ZKY5KZ6ZA
Verificació: <https://santantonidevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 15

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"



Adreça	Preu venda €/m2	Superfície m2	Venda €/m2	Coefficient situació	Coefficient pendent	Coefficient forma			Acord de venda	Benefici immob.	€/m2
Queralt, xx (can Miret)	165.000	889	185,60	1,00	1,20	1,00			0,90	0,85	118,32
Begues, 32 (can Miret)	140.000	833	168,07	1,00	1,20	1,00			0,90	0,85	107,14
Promig (€/m2)											112,73
Superfície (m2)											1.019,20
Valor del sòl (€)											114.894,42





Imagen Terreno de terreno en calle Queralt, Sant Antoni de Vilamajor

14 fotos

Plano

Mapa

Terreno en venta en calle Queralt

Sant Antoni de Vilamajor [Ver mapa](#)**165.000 €**[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)889 m² | Urbano (solar)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este terreno y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2253Profesional
Nivell ImmobiliàriaNivell inmobiliaria
Cardedeu



8 fotos

Plano

Mapa

Terreno en venta en calle Begues, 32

Sant Antoni de Vilamajor [Ver mapa](#)

140.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

833 m² | Urbanizable

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este terreno y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
102517825

Particular
Israel





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Assumpte: Alienació de finca del passatge del Llorer, núm. 14, mitjançant subhasta pública

Expedient: 204/2024

Informe de Taxació de la finca

Manel Solà Noguera, arquitecte municipal de Sant Antoni de Vilamajor
INFO: 204/2024

1. ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor és titular en ple domini de la finca registral núm. 4338 inscrita en el Registre de la Propietat de Granollers, número 3.

La finca va ser adquirida mitjançant cessió urbanística de la reparcel·lació de la Unitat d'actuació UA-21.

2. INFORMACIÓ REGISTRAL

Parcel·la: Situada al passatge del Llorer, núm. 14 de la urbanització de Sant Julià d'Alfou

Inscripció: Finca: 4338

Inscripció 1ª, de data 28 d'octubre de 2004

Tom: 2374

Llibre: 91

Foli: 4

Registre de la propietat núm. 3 de Granollers

Superfície: 1.031,26 m². És un solar sense edificar.

Referència cadastral: 8416123DG4181N0001LK

Descripció registral: Urbana. Terreny o parcel·la núm. 1, situada al terme municipal de Santa Antoni de Vilamajor, en l'àmbit del "Pla parcial d'ordenació de la Unitat d'Actuació núm. 21 de Sant Julià d'Alfou", de forma irregular i superfície mil trenta-un metres, vint decímetres i sis centímetres quadrats. Llinda: A l'est -per on entrem- en línia de 29,98 metres amb vial; al sud, en línia trencada de 3,54 i 36,53





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

metres, en part amb el vial i en part amb terreny destinat a espai públic; a l'oest, amb línia de 20,72 metres, amb terreny destinat a espai públic; i al nord, en línia de 40,65 metres, amb terreny ubicat fora de l'àmbit del planejament.

Edificabilitat: 515,63 m².

3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

La parcel·la té la condició de solar i d'acord amb les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal té la classificació de Sòl urbà i la qualificació de Zona d'edificació residencial aïllada, subzona IV, extensiva clau 3c. D'acord amb l'apartat 9, D Subzona IV, de l'article 77 de les Normes urbanístiques del POUM la parcel·la mínima és la que es dibuixa als plànols d'ordenació i les reculades les són les recollides als plànols d'Ordenació de la sèrie 3.

- Superfície de la parcel·la: 1.031,26 m²
- Ocupació màxima: 20 %
- Edificabilitat màxima: 0,50 m²sostre/m²sòl
- Alçada màxima: 10 metres, en planta baixa més dues plantes pis
- Llargada mínima de façana de parcel·la: L'existent
- Reculada de l'edifici al vial: 5 m.
- Reculada de l'edifici als altres lindars: 5 m.
- Nombre màxim d'habitatges: 1

Construccions existents: Sobre aquest solar hi ha cap edifici, ni construcció.

Serveis de la urbanització: Paviment: Sí
Clavegueram: Sí
Enllumenat públic: Sí
Xarxa d'aigua potable: Sí
Subministrament elèctric: Sí
Servei telefònic: Sí
Zones enjardinades: No

4. NORMATIVA APLICABLE A EFECTES DE LA VAL·LORACIÓ PERICIAL

Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

L'article 37 de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, per al sòl urbanitzat que no estigui edificat, diu el següent, que reproduceixo literalment:





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- “a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*
- b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*
- c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.”*

L'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, per al sòl urbanitzat no edificat, diu el següent, que reproduceix literalment:

- “1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

- 2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas*





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

- b) *Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."

5. INFORME DE LA TAXACIÓ

5.1 Descripció urbanística

El solar està classificat com a sòl urbà, amb la qualificació de Zona d'edificació residencial aïllada, Subzona IV: Extensiva, clau 3c.

Els usos urbanístics i les condicions d'edificació de la subzona IV, són els d'habitatge unifamiliar i unifamiliar aparellat. S'admet l'ús hotel·ler, comercial (amb un límit de 200 m²), socio-cultural, públic-administratiu, recreatiu (limitat a les categories A3 i A4), oficines, serveis, socio-sanitari, espotiu, industrial de baix impacte tipus I només a la planta baixa.

5.2 Oferta i demanda de mercat

Oferta de mercat: En un entorn proper, han existit petites promocions d'habitatges unifamiliars.

Demanda de mercat: La situació de la finca és bona. Ara bé, la demanda d'habitatge és semblant a l'oferta.

5.3. Mètode de taxació

Per a la taxació del sòl urbanitzat no edificat s'aplica a l'edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons el seu ús, determinat pel mètode residual estàtic. (Article 37 de la Llei del sòl i rehabilitació urbana).

Les mostres del mercat immobiliari que s'han pres corresponen a solars per la construcció d'habitatge unifamiliar. En conseqüència l'ús és únicament el d'habitatge en la modalitat d'unifamiliar.

El valor del sòl, és el següent: $VS = \sum E_i \cdot VRS_i$

Essent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en €/m² sòl.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats en m² edificables/m² sòl. En el present cas l'edificabilitat es pren el valor de 1, ja que només hi ha un únic ús que és el d'habitatge unifamiliar aïllat.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de a cada un dels usos considerats, en €/m² edificable.

Per realitzar el mètode residual estàtic s'ha de tenir en compte les següents condicions de semblança com la localització, l'ús, la configuració geomètrica de la parcel·la, la tipologia i paràmetres urbanístics bàsics i la superfície.

Veure quadre de taxació adjunt.

6. CONCLUSIONS

El valor del solar és de 94.906,05 euros (noranta-quatre mil nou-cents sis euros amb cinc cèntims).

7. DOCUMENTACIÓ ANNEXA

- Nota simple registral
- Fitxa de referència cadastral
- Fotografies
- Quadre del valor de la taxació
- Mostres de solars de les agències immobiliàries

Document signat electrònicament al marge en la data que hi figura.



Información Registral expedida por:

ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE

Registrador de la Propiedad de GRANOLLERS 3

Avenida Sant Esteve, 88, bajos
08402 - GRANOLLERS (BCN)
Teléfono: 938796644
Fax: 938795237
Correo electrónico: granollers3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE VILAMAJOR

con DNI/CIF: P0819700F

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F42FU20F5**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*



FECHA DE EMISIÓN: veintidós de febrero del año dos mil veinticuatro

LOCALIZACION REGISTRAL

FINCA DE Sant Antoni de Vilamajor N°: 4338

Código registral único: 08079000452661

DESCRIPCIÓN

URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO o parcela número 1, sita en el término de Sant Antoni de Vilamajor, en el ámbito del "Pla Parcial d'Ordenació de la Unitat d'Actuació nº 21 de Sant Julià d'Alfou", de forma irregular y superficie mil treinta y un metros veintiséis decímetros treinta centímetros cuadrados. LINDA: al este, por donde tiene su entrada, en línea de 29,98 metros con vial en proyecto; al sur, en línea quebrada de 3,54 y 36,53 metros, en parte con vial en proyecto y en parte con terrenos destinados a espacios libres públicos; al oeste, en línea de 20,72 metros, con terrenos destinados a espacios libres públicos; y al norte, en línea de 40,65 metros, con terrenos ubicados fuera del ámbito de planeamiento.= Edificabilidad: 515,6315 m2/t.= Coeficiente de participación: 10,47%.=

Cédula de Habitabilidad: No consta

COORDINACIÓN CON CATASTRO: No coordinado con catastro

REFERENCIA CATASTRAL:NO CONSTA

PARCELA: 1

TITULARIDAD

AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE VILAMAJOR

P0819700F

100,000000% del pleno dominio por título de reparcelación.

TÍTULO: Adquirida por título de REPARCELACIÓN en virtud de Mandamiento administrativo, expedido por el/la Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor de Sant Antoni de Vilamajor, el día 14 de abril de 2004.

Inscripción: 1ª Tomo: 2.374 Libro: 91 Folio: 4 Fecha: 28 de octubre de 2004.

CARGAS, LIMITACIONES Y ADVERTENCIAS

- CONSTITUIDA EN EL TOMO 2374, LIBRO 91, FOLIO 4, INSCRIPCIÓN 1ª, DE FECHA 28 DE OCTUBRE DE 2004.

Por ser una de las fincas resultantes de cierto Proyecto de Reparcelación/Compensación, está afecta al pago que le pueda corresponder en la cuenta de liquidación definitiva, saldo que se fijó provisionalmente en treinta y cuatro mil ochocientos setenta y nueve euros cincuenta y ocho céntimos.

Sin perjuicio, en su caso, de notas de afección por los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y Sucesiones y Donaciones.

ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES EN EL LIBRO DIARIO

NO hay documentos pendientes de despacho

No se hace constar la existencia de posibles asientos de presentación prorrogados, relativos a documentos inscritos con exclusión de pactos o cláusulas.

OBSERVACIONES



Es de advertir:

- Que las viviendas pertenecientes a entidades financieras y a sus sociedades vinculadas adquiridas a partir del 9 de abril de 2008 en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, se encuentran sujetas a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalitat de Catalunya. La duración de estos derechos tras la publicación del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, se ha ampliado de 6 a 12 años, contados desde la entrada en vigor del Decret Llei 1/2015, de 24 de març.
- Que las fincas radicantes en los términos municipales de Llinars del Vallès, La Roca del Vallès y Cardedeu, colindantes con la Autopista AP-7 se encuentran sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación de carreteras del Estado; en especial a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ministerio de Fomento.
- Que las viviendas calificadas definitivamente como VPO/HPO después del 4 de febrero de 1992 se encuentran sujetas a los derechos de opción y/o tanteo y retracto legalmente establecidos a favor de la Administración de la Generalitat de Catalunya.
- Que las fincas ubicadas en el Parc Natural del Montseny, en el Parc Natural del Montnegre i el Corredor o en el Parc de la Serralada Litoral se hallan sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación sectorial; en particular a los derechos de adquisición preferente que establece la legislación forestal.
- Que las fincas que, de acuerdo con el Inventari del Patrimoni Arquitectònic de la Generalitat de Catalunya, constituyen o contienen un Bien Cultural se hallan sujetas a las limitaciones específicas que impone la legislación sectorial; en particular a los derechos de adquisición preferente que establece la legislación del patrimonio cultural.
- Que de conformidad con el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, el cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales quedaron suspendidos el 14 de marzo de 2020; alzándose dicha suspensión y reanudándose el cómputo el día 10 de junio de 2020.
- Que de conformidad con la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y el artículo 10 del Real Decreto 537/2020, de 22 de marzo, los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedaron suspendidos el 14 de marzo de 2020; alzándose dicha suspensión el día 4 de junio de 2020.
- Según el criterio sostenido por la sentencia del Tribunal Supremo 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala Primera, las anotaciones preventivas de embargo al margen de las cuales consta nota expresiva de haberse expedido la certificación prevenida en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, quedan prorrogadas por cuatro años más, a contar del día de la expedición de la referida certificación.

LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE NOTA SE REFIEREN A LA HORA DE CIERRE DEL LIBRO DIARIO DEL DÍA HÁBIL ANTERIOR AL DE ESTA FECHA.



INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: **Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establece un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado. **CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN:** La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GRANOLLERS 3 a día veintidós de febrero del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2080792808E82503

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 2080792808E82503



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8416123DG4181N0001LK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR U.A. 21 S. JULIA D'AFUO 1[P] Suelo
08459 SANT ANTONI DE VILAMAJOR [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

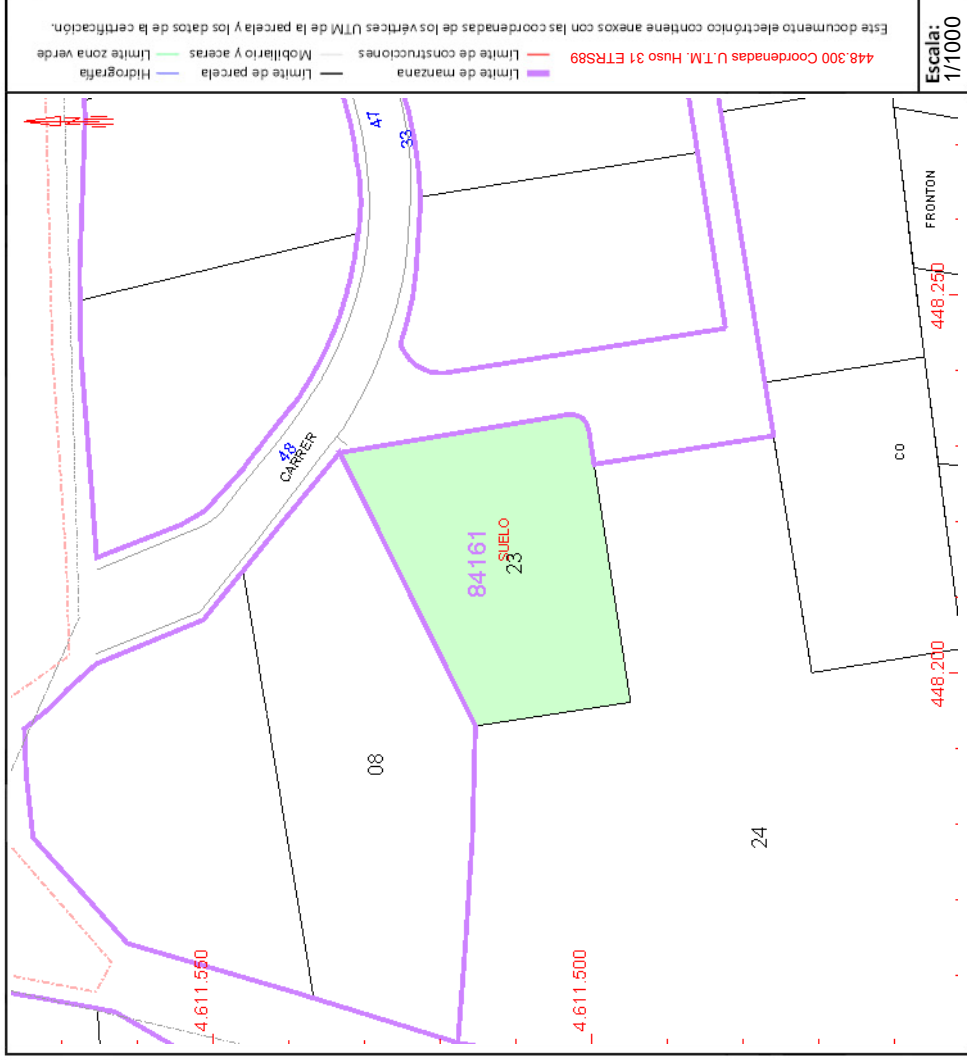
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.037 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Codi Validació: KJCWH5N2FW3DAFPOLZC25JP3P
Verificació: <https://santantonidevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 15

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"



Adreça	Preu venda €/m2	Superfície m2	Venda €/m2	Coefficient situació	Coefficient pendent	Coefficient forma	Acord de venda	Benefici immob.	€/m2
Llorer. Pst. (S.J.Alfou)	522.000	4.746	109,99	1,00	0,80	1,00	0,90	0,85	105,18
Alzina, 8 (S.J.Alfou)	170.000	1.080	157,41	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85	91,22
Bruc, 15 (S.J.Alfou)	100.000	800	125,00	1,20	1,00	1,00	0,90	0,85	79,69
Promig (€/m2)									92,03
Superfície (m2)									1.031,26
Valor del sòl (€)									94.906,05





5 fotos

2 planos

Mapa

Terreno en venta en Sant Antoni de Vilamajor

Vallès Oriental, Barcelona [Ver mapa](#)

522.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

4.746 m²

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este terreno y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
SRB0000301781

Profesional
Garrell Real Estate

Garrell Real Estate
Granollers

Garrell
REAL ESTATE





Imagen Terreno de terreno en alzina, 8, Sant Antoni de Vilamajor

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este terreno y me gustaría hacer una visita.

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
102223474

Particular
Josep

Foto

Mapa

Terreno en venta en alzina, 8

Sant Antoni de Vilamajor [Ver mapa](#)

170.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

1.080 m² | Urbanizable





8 fotos 2 planos Mapa

Terreno en venta en Sant Antoni de Vilamajor

Vallès Oriental, Barcelona [Ver mapa](#)

100.000 €

Carrer Bruc, núm. 15 sant julià

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este terreno y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
V9332

Profesional
Propermar Cardedeu

[Propermar Cardedeu](#)
Cardedeu

