LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Assumpte: VALORACIÓ DEL LOT 19 FORMAT PEL SOLAR SITUAT AL CARRER DE JOSEP BETRIU NÚM. 10, ALS EFECTES DE LA SEVA ALIENACIÓ.

VALORACIÓ

LOT 19
SOLAR SITUAT AL CARRER DE JOSEP BETRIU NÚM. 10
REF CADASTRAL 5284419CG0058C

LLEIDA

AJUNTAMENT DE LLEIDA

OCTUBRE 2024

1 MEMÒRIA

1.1 Informació.

UBICACIÓ	c/ de Josep Betriu núm. 10
REF. CADASTRAL	5284419CG0058C
MUNICIPI	LLEIDA
COMARCA	SEGRIÀ
PROVINCIA	LLEIDA
PROMOTOR	Ajuntament de Lleida CIF P 2515100 B Plaça Paeria núm. 1
ARQUITECTE	Josep Bergadà Pujades

1.2 Objecte.

L'objecte d'aquest informe és fixar el valor econòmic del **solar situat al carrer de Josep Betriu núm. 10** de superfície total de 600,18 m², als efectes de la seva alienació (veure plànol d'emplaçament, annex 4.1. del document).

1.3 Identificació.

La descripció dels immobles que es fa a continuació es fonamenta en la informació que consta en l'expedient administratiu de què es disposa en aquest Ajuntament, les dades de l'Oficina virtual del Cadastre i del Planejament Urbanístic vigent. Les superfícies obtingudes corresponen a les bases planimètriques disponibles, amb especial consideració la cartografia topogràfica oficial, digital, elaborada a escala 1/1000 per l'Institut Cartogràfic de Catalunya. No consta que s'hagi realitzat cap aixecament topogràfic específic més detallat de les finques.

Propietat:	Ajuntament de Lleida
Naturalesa jurídica de la finca:	Urbana.
Dades cadastrals:	5284419CG0058C (veure fitxa cadastral, annex 4.2.)
Dades registrals:	Finca núm.24.392, Volum: 2.535, Llibre: 425, Foli: 97 (veure nota registral, annex 4.3.)
Superfície cadastral dels solars:	600,00 m².
Superfície registral dels solars:	600,18 m².
Superfície de sòl a valorar:	600,18 m² de sòl. (veure plànol d'emplaçament, annex 4.1.)
Edificació existent dins la superfície a valorar:	Cap.
Ús actual:	Cap.

1.4 Localitat i entorn.

Tipus de nucli:	Municipi independent. Capital de província.
Activitat dominant:	Múltiple: agricultura, serveis, comerç, industria i turisme.
Cens d'habitants:	143.094 habitants de dret, segons dades de 2023.
Tendència població:	Creixent.
Definició de l'entorn:	L'entorn és de caràcter residencial.
Tipologia edificatòria:	L'ordenació predominant, és l'edificació unifamiliar aïllada.
Emplaçament:	L'immoble està situat al terme municipal de Lleida, molt pròxim al barri dels Magraners, dins del sector SUR 42.
Característiques immoble:	L'immoble, actualment, no té cap edificació ni ús.

1.5 Característiques urbanístiques.

Planejament vigent : Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1998 (DOGC núm. 2895 de data 25 de maig de 1999).

Text refós del Pla General aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 16 de gener de 2003 publicat al DOGC núm. 3924 de data 14 de juliol 2003.

En data 05/10/06 el conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament la Modificació Puntual PGL referent a l'afectació desviament línees elèctriques d'alta tensió de Magraners SUR 31 i SUR 42, donant la conformitat al text refós el 23/02/07 i publicant-se al DOGC núm. 4881 de data 11/05/07.

En data 12/01/09 el conseller de Política territorial i obres públiques va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general de Lleida per a l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de protecció pública, publicant-se al DOGC núm. 5338 de data 13/03/09.

En data 07/07/04 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament el Pla parcial del sector SUR 42, Torres de Salses, en data 08/09/2004 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va donar conformitat al Text refós, tots dos acords es van publicar al DOGC, núm. 4238 de data 14/10/2014.

En data 05/10/2018 per acord de Ple de l'Ajuntament de Lleida es va aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial del sector SUR 42, Torres de Salses. Es va publicar al DOGC en data 11/03/2019.

Classificació urbanística: Sòl urbà.
Qualificació urbanística: Subzona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la - 12C-5U (article 17 del Text Refós del Pla parcial SUR 42).

2 BASES LEGALS

Aquesta valoració es realitza en base el que estableixen el *Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana* i el *Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl,* vigents.

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC núm. 6077, de 29/2/2012; correcció d'errades al DOGC núm. 6087, de 14/3/2012, i al DOGC núm. 6127, de 14/5/2012-; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC núm. 5931, de 29/7/2011-; per la Llei 2/2014, del 27 de

gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic -DOGC núm. 6551, de 30/1/2014-; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives -DOGC núm. 6830, de 13/3/2015-; per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica -DOGC 6920, de 24/7/2015-; per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni – DOGC 7340, de 30/03/2017-; per la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient – DOGC 8124, de 30/04/2020-; pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer – DOGC 8292, de 11/12/2020-; per la Llei 18/2020 de 28 de desembre de facilitació de l'activitat econòmica – DOGC 8307, de 31/12/2020-; pel Decret llei 17/2021, de 20 de juliol, pel qual s'adopten mesures extraordinàries de limitació a la densitat ramadera – DOGC 8462, de 21/07/2021; per la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic – DOGC 8575, de 31/12/2021-; per la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023 – DOGC 8877, de 17/03/2023-; i pel Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic – DOGC 9036, de 08/11/2023; i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

3 VALORACIÓ

Tal com estableix la Llei de sòl, estatal, als efectes de la seva valoració, el sòl on es troba emplaçada la finca és SÒL URBANITZAT, ja que la finca es taxa amb els serveis urbanístics bàsics segons l'article 27 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Els articles del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, d'aplicació en la valoració, són els següents:

"Artículo 21 Situaciones básicas del suelo.

…

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente."

El mètode a utilitzar per valorar l'immoble es troba regulat per l'article 37.1 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana. L'esmentat article estableix:

"*1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*

a) ***Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia a los tribuidos a la parcela por la ordenación urbanística**, incluido en su caso el de la 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."*

3.1 Valor de repercussió del sòl segons el mètode residual estàtic.

3.1.1 Aprofitament urbanístic.

L'aprofitament urbanístic que es considera per calcular el valor de l'immoble és el que determina la modificació del Pla parcial SUR 42 d'acord amb la seva qualificació urbanística, subzona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la, 12C-5U:

- Edificabilitat: **0,46 m²st/m²sòl de sostre per parcel·la.**
- Ús principal: **Residencial lliure.**
- Intensitat de l'ús: **1 habitatge cada 600 m² de parcel·la.**

- Sostre: **276,08 m² de sostre.**
- Núm. màx. hab.: **1 habitatge.**

Per al càlcul de l'aprofitament urbanístic es considera el sostre total sobre rasant ja que el Pla general de Lleida no atribueix aprofitament a la construcció sota rasant.

Es considera la tipologia edificatòria majoritària de l'entorn que és l'edificació aïllada.

3.1.2 Mètode residual estàtic del Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

El valor residual del sòl pel METODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcularà aplicant la fórmula establerta a l'article 22.2 del Reglament de la Llei de sòl:

$$\mathbf{VRS = (Vv/ K) -Vc}$$

VRS = Valor de repercussió del terreny en euros per cada m^2 de sostre edificable de l'ús considerat.
Vv = Valor en venda d'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m^2 edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.
L'esmentat coeficient K, que tindrà com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
b) Podrà augmentar-se fins un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquen l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per m^2 edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, el import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

a) Valor de venda de l'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat (Vv).

MOSTRA 1:

Situació:	avda/ Fontanet
Superfície constr.:	259,00 m²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge que consta de: 4 habitacions, cuina, sala-menjador, 3 banys, terrassa i balcó, traster.
Instal·lacions:	Aire condicionat, piscina i jardí.
Antiguitat:	2024
Preu total:	425.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.805,02 €/m².
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Volumetric.

MOSTRA 2:

Situació:	avda/ Fontanet
Superfície constr.:	227,00 m²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge que consta de: 4 habitacions, cuina, sala-menjador, 3 banys, terrassa i balcó.
Instal·lacions:	Aire condicionat, piscina i jardí.
Antiguitat:	2024
Preu total:	445.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	2.156,39 €/m².
Font:	www.fotocasa.es
Contacte:	Volumetric.

MOSTRA 3:

Situació:	avda/ Fontanet
Superfície constr.:	300,00 m²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge que consta de: 3 habitacions, 3 banys, menjador, cuina, gimnàs i garatge. Dues terrasses i balcó.
Instal·lacions:	Calefacció i aire condicionat, piscina i jardí.
Antiguitat:	2009
Preu total:	420.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.540,00 €/m².
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Grupcasa

MOSTRA 4:

Situació:	avda/ Fontanet
Superfície constr.:	275,00 m²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge que consta de: 3 habitacions, 2 banys, menjador, cuina i garatge. Terrassa i balcó.
Instal·lacions:	Calefacció i aire condicionat, piscina i jardí.
Antiguitat:	2005
Preu total:	420.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.680,00 €/m².
Font:	www.fotocasa.es
Contacte:	Immo Exem

MOSTRA 5:

Situació:	c/ Agramunt, 16
Superfície constr.:	256,00 m²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge que consta de: 5 habitacions, 3 banys, menjador, cuina, garatge i terrassa.
Instal·lacions:	Calefacció, aire condicionat i jardí.
Antiguitat:	2006
Preu total:	350.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.503,91 €/m².
Font:	www.fotocasa.es
Contacte:	Punt Casa

MOSTRA 6:

Situació:	c/ Agramunt, 53
Superfície constr.:	262,00 m²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge que consta de: 3 habitacions, 3 banys, menjador, cuina, traster, garatge, terrassa i balcó. Ascensor.
Instal·lacions:	Calefacció i aire condicionat. Zona comunitària i piscina.
Antiguitat:	2005
Preu total:	450.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.889,31 €/m².
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Particular

(veure annex 4.4.)

HOMOGENEÏTZACIÓ DE LES MOSTRES:
Es considera un immoble patró de la zona un habitatge unifamiliar aïllat nou de 275 m² construïts de qualitat mitja.

En l'aplicació del mètode s'han de tenir en compte les diferències entre els preus d'oferta i els de transacció real així com les següents variables que influeixen en el valor de mercat de l'immoble:

Coeficients d'homogeneïtzació:

1. Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
4. Qualitat de l'edificació i espai lliure privat.
5. Antiguitat i estat de conservació.
   Coef 5= (1-β·F)/ (1-βi·F)
   (veure annex 4.5. Càlculs)

Taula d'homogeneïtzació de les mostres en relació amb l'immoble taxat:

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	1.805,02 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,000	1.750,87 €/m²st
2	2.156,39 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,0000	2.091,70 €/m²st
3	1.540,00 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,0566	1.578,37 €/m²st
4	1.680,00 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,0566	1.721,85 €/m²st
5	1.503,91 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,10	1,0715	1.719,48 €/m²st
6	1.889,31 €/m²	1,00	1,00	1,00	1,10	1,0768	2.237,81 €/m²st

El valor en venda resultant és de **1.850,01 €/m² de sostre.**

b) Coeficient de ponderació de les despeses generals (K).

Es pren un valor de K=1,30

c) Valor de construcció en euros/m² edificable de l'ús considerat (Vc)

Costos de construcció del sostre destinat a habitatge:

Segons el "*Boletín Económico de la Construcción*", del quart trimestre de 2023, número 337, el preu del m² de sostre sobre rasant d'un edifici aïllat és de 1.477,72 €/m² sostre, aquest preu no contempla la localització de la construcció. El coeficient corrector per la zona de Lleida capital és de 0,80.

Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida: 1.182,18 €/m² sostre.

Segons la Revista "*Construc*", número 281, quart trimestre de 2023, el preu del m² construït sobre rasant per vivenda unifamiliar aïllada a Lleida sense benefici industrial ni costos indirectes és de 926,73 €/m². El benefici industrial i despeses generals són 20%, costos de seguretat i salut de l'obra 2% i honoraris tècnics i permisos d'obra el 13,5%:

Benefici industrial i despeses generals:	185,35 €/m² sostre.
Costos seguretat i salut:	18,53 €/m² sostre.
Honoraris tècnics i permisos d'obra:	125,11 €/m² sostre.
Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida:	1.255,72 €/m² sostre.

Segons la revista "*Emedos*", número 190, quart trimestre de 2023, una casa unifamiliar aïllada de planta baixa i una planta pis a Catalunya té un cost de construcció de 1.394,40 €/m² sostre amb benefici industrial, però no costos indirectes. Les despeses de seguretat i salut de l'obra són del 2% i els honoraris tècnics i permisos d'obra són del 13,5%. El coeficient corrector per a la zona de Lleida ciutat és de 0,80:

Costos seguretat i salut:	27,89 €/m² sostre.
Honoraris tècnics i permisos d'obra:	188,24 €/m² sostre.
Cost del m² de sostre residencial, sobre rasant:	1.610,53 €/m² sostre.
Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida:	1.288,43 €/m² sostre.

La mitjana de preu entre els costos obtinguts de les tres publicacions és de:
Vc = 1.242,11 €/m² sostre.

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

VRS = (1.850,01 €/m² st /1,30) – (1.242,11 €/m² st)

VRS = 180,98 €/ m² st.

3.1.3 Deures i càrregues pendents.

La finca es valora lliure de càrregues, tot i que, per tal que la parcel·la compti amb la pertinent condició de solar per poder ser edificada, manca restituir parcialment la instal·lació d'enllumenat públic, que es podrà realitzar de manera simultània amb l'edificació.

3.2 Valor de taxació resultant.

Valor del sòl urbanitzat no edificat, VS:

276,08 m²st x 180,98 €/m²st = 49.965,47 €

El **valor de taxació de la finca és de** 49.965,47 **€** (quaranta-nou mil nou-cents seixanta-cinc euros i quaranta-set cèntims).

Lleida, a la data de la signatura electrònica

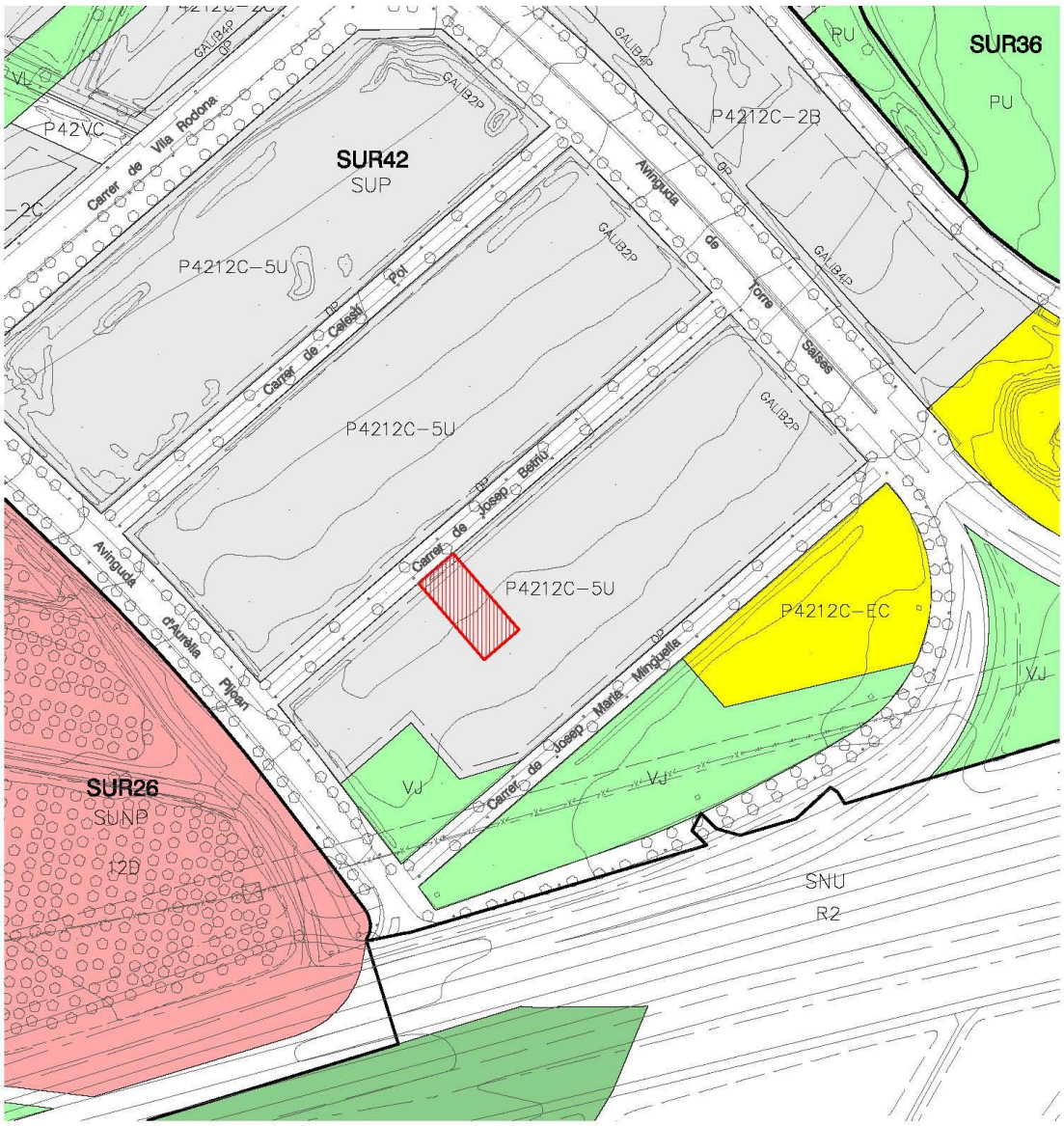
Vist i plau

L'arquitecte municipal

La cap de servei d'Urbanisme

4 DOCUMENTS ANNEXOS

Annex 4.1. Emplaçament de la superfície a valorar.



CARRER DE JOSEP BETRIU NÚM. 10

Referència cadastral 5284419CG0058C

Parcel·la	
Superfície cadastral	600 m2
Superfície registral	600,18 m2

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana
i Espai Agrari

ESCALA 1/2.000

0 10 20 30 40 50 100m

LLEIDA, SETEMBRE DE 2.024

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5284419CG0058C0001RY

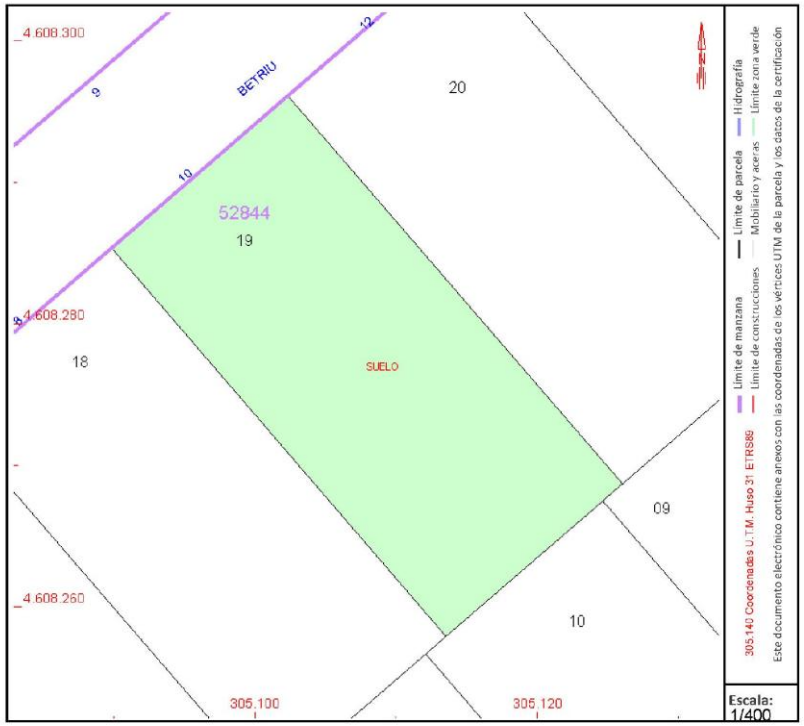
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL JOSEP BETRIU 10 Suelo
25001 LLEIDA [LLEIDA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 600 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Miércoles , 25 de Septiembre de 2024

Annex 4.3. Nota registral.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 3
PASSEIG DE RONDA 91, ENTRESÒL
CP 25006 LLEIDA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 20/10/2023 09:18:08
FINCA DE LLEIDA N°: 24392
C.R.U.: 25012000972217

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2535 Libro: 425 Folio: 97 Inscripción: 2

DESCRIPCION

URBANA: PARCELA OCHENTA Y OCHO, porción de terreno solar edificable situada en el término municipal de Lleida, partida Vilanoveta y Quatre Pilans, de forma sensiblemente rectangular con una superficie, según base gráfica aportada, de seiscientos metros, dieciocho decímetros cuadrados, con la edificabilidad y usos permitidos por el planeamiento urbanístico. Linda: al Norte, con el vial V-8 y con la finca resultante ochenta y nueve; Sur, con las fincas resultantes ochenta y siete, ciento cinco y ciento cuatro; Este, con las fincas resultantes ochenta y nueve, ciento cinco y ciento cuatro; y Oeste, con el vial V-8 y con la finca resultante ochenta y siete.

REFERENCIA CATASTRAL: No aportada.
REPRESENTACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: Con fecha veinte de octubre de dos mil veintitrés consta inscrita la representación gráfica georreferenciada correspondiente a esta finca, a partir de representación gráfica alternativa, debidamente validada en Catastro con resultado positivo, que ha sido incorporada al archivo electrónico de este Registro.
ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: La descripción de la finca se corresponde con la cartografía alternativa presentada, no quedando coordinada con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: **AJUNTAMENT DE LLEIDA**
C.I.F.	: P2515100B
Título	: Reparcelacion
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: **(100,00%)**
Fecha Documento	: 30 de diciembre de 2005
Autoridad	: Ajuntament de Lleida
Sede Autoridad	: Lleida
Procedimiento	: A2005EXP. 247/2004 GECR.
Inscripción	: 1ª
Fecha inscripción	: 07/08/2006
Tomo/Libro/Folio	: 2535/425/97

Nombre	: **AJUNTAMENT DE LLEIDA**
C.I.F.	: P2515100B
Título	: Modificación Reparcelación
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: **(100,00%)**
Fecha Documento	: 14 de febrero de 2022
Autoridad	: Antoni García Jimenez
Sede Autoridad	: Lleida
Procedimiento	: A2022EXP PG18-143/2022.
Inscripción	: 2ª

Fecha inscripción : 20/10/2023
Tomo/Libro/Folio : 2535/425/97

CARGAS

AFECCIÓN
Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse habiéndose alegado exención en el T.P. y A.J.D., según nota al margen de la inscripción 2ª de esta finca, al folio 97 del tomo 2.535, libro 425, de fecha 20 de octubre de 2023.

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 19 bis de la L.H.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- 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.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---------- **FIN DE LA NOTA INFORMATIVA** ----------

Annex 4.4. Mostres de mercat

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

Volumetric Promotora Constructora
Mataró Profesional
Volumetric Promotora
Constructora

Chalet adosado en venta en av

La Bordeta, Lleida

425.000 €

259 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Guardar Descartar Compartir

Comentario del anunciante

Se trata de unas casas de obra nueva terminada situada en el Parc de l'Agua, una zona residencial tranquila y familiar, que cuenta con todas las comodidades y servicios para el día a día y a un paso de tu futura casa.

El conjunto está formado por 7 únicas casas de máxima Eficiencia Energética, que corresponden a la última fase del proyecto Vil·les del Agua.

Las casas se componen de 3 plantas, 4 habitaciones dobles, 3 baños completos, una planta sótano con capacidad para dos coches y una sala destinada a instalaciones.

Las casas están diseñadas con criterios sostenibles, se ha optado, entre otros, por instalar placas fotovoltaicas y un sistema de aerotermia de alta eficiencia que permite reducir drásticamente el consumo energético. Certificación Energética A+.

¿Quieres saber más de esta fantástica promoción y todo lo que te puede aportar? Contacta con nuestro comercial para organizar una visita y descubre estas 7 únicas casas.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Volumetric Promotora Constructora** por chat.

Características básicas

Chalet adosado
3 plantas
259 m² construidos, 216 m² útiles
4 habitaciones
3 baños
Terraza y balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Orientación este, oeste
Construido en 2024
Calefacción individual: Eléctrica

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Certificado energético

Consumo: A 13 kWh/m² año

Emisiones: A 2 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Anuncio actualizado hace más de 2 meses

Ubicación

Avenida Fontanet

Urb. El Parc de l'Aigua

Distrito La Bordeta

Lleida

Segrià, Lleida

Publica Accedir

Anterior Següent

445.000 €

Calcula la teva hipoteca Suggerir preu

4 habs. 3 banys 227 m²

Casa adosada en venda a Avinguda de Fontanet, La Bordeta

Lleida Capital

Truca Contacta

Descubre las 2 últimas casas de la promoción Set Villes de Lleida.

Se trata de unas casas de obra nueva terminada situadas en el Parc de l'Agua, una zona residencial tranquila y familiar, que cuenta con todas las comodidades y servicios para el día a día y a un paso de tu futura casa.

El conjunto está formado por 7 únicas casas de máxima Eficiencia Energética, que corresponden a la última fase del proyecto Villes del Agua.

Las casas se componen de 3 plantas, 4 habitaciones dobles, 3 baños completos, una planta sótano con capacidad para dos coches y una sala destinada a instalaciones.

Demanar més dades a l'anunciant

Característiques

Tipus d'immoble
Casa adosada

Orientació
Sud-est

Aigua calent
Electricitat

Calefacció
Gasoil

Estat
Gairabé nou

Antiguitat
Menys d´un any

Pàrquing
Privat

Moblat
Si

Consum energia
A
13 kW h m² / any

Emissions
A
2 kg CO_2 m² / any

Veure etiqueta calificació energètica

Truca

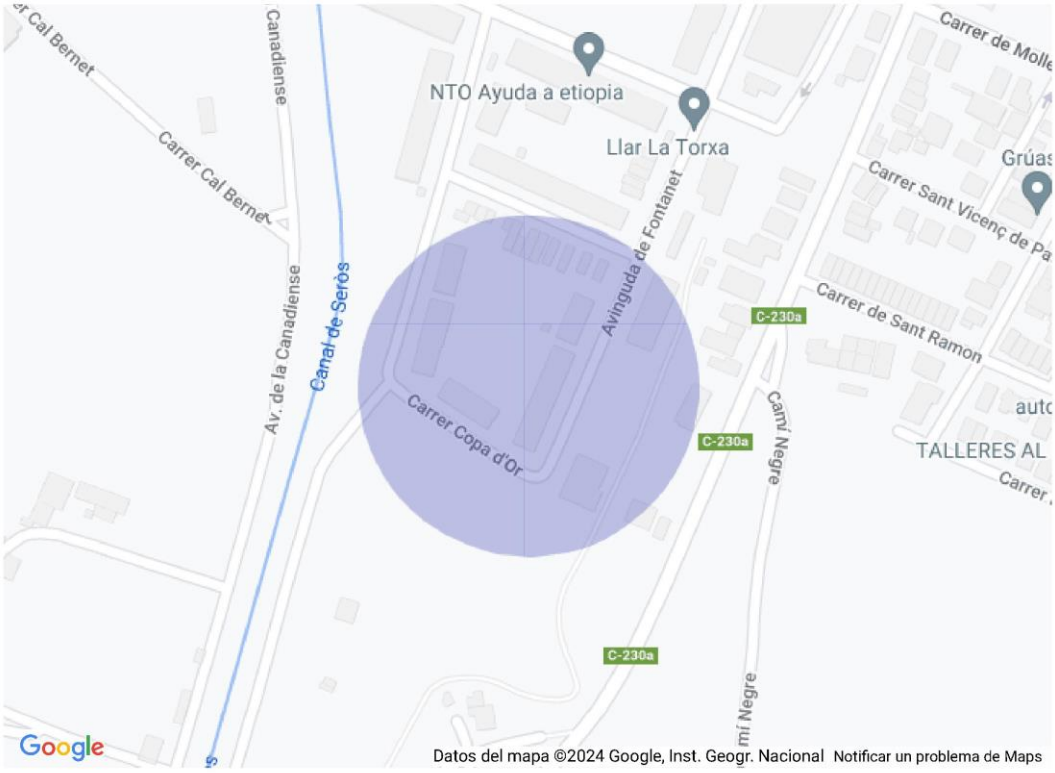
Aire condicionat Armaris Gres Ceràmica Jardí Privat Terrassa Pati Piscina

Suite - amb bany Electrodomèstics Forn Microones Balcó Internet Porta Blindada

Safareig Cuina Equipada

Avinguda de Fontanet, La Bordeta, Lleida Capital

Adreça aproximada per desig de l'anunciant.



Adevinta Spain, S.L. no es responsabilitza dels errors que la informació mostrada a continuació pugui contenir. La posició al mapa pot ser aproximada per desig de l'anunciant. L'usuari serà el responsable de l'ús que doni a dita informació.

Demanar l'adreça exacte

Quant val casa teva?

Descobreix-ne el preu en menys de dos minuts. Totalment gratuït!

Truca

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

GRUPCASA
Lleida

Chalet adosado en venta en La

Lleida

420.000 € ~~425.000 €~~ ↓1%

300 m² | 3 hab. | Garaje incluido

Guardar Desca

1/21

Comentario del anunciante

AHORA TIENES LA OPORTUNIDAD DE VIVIR EN UNA MARAVILLOSA CASA CON JARDÍN Y PISCINA SIN SALIR DE LLEIDA
Esta magnífica casa está ubicada en el Park del Aigua. Una casa diseñada para disfrutar de espacios abiertos en el que la luz y la confortabilidad hacen de ella un lugar para vivir como tu quieres.
la casa está distribuida de la siguiente forma:
Una planta baja que cuenta con un amplio salón comedor con chimenea y salida a un jardín privado con toldos automáticos con acceso a la zona comunitaria que dispone de un extenso jardín con piscina y zona de Paddle.
Una luminosa cocina independiente tipo office y un baño de cortesia
En la planta primera tenemos 3 habitaciones,

una de ellas tipo suite con un espacioso vestidor con salida a un pequeño balcón y un baño completo para las 2 habitaciones.
En la segunda planta tenemos una espaciosa buhardilla habiltada como despacho y con acceso a 2 terrazas, desde las que podrás disfrutar de unas maravillosas vistas de lleida y toda la zona del Park del Aigua.
En la planta semisótano tenemos una zona dedicada a gimnasio y el garaje con capacidad para 2 coches.
Esta casa la hace diferente de las demás al haber hecho una serie de mejoras como haber aislado las paredes con fibra de vidrio y suministrar el consumo de luz con placas solares.
La casa dispone también de preinstalación de ascensor que va desde el garaje hasta la buhardilla, actualmente este espacio está utilizado como útiles armarios empotrados.
VEN A VIVIR AL PARK DEL AIGUA RODEADO DE LA MEJOR ZONA VERDE DE LLEIDA RODEADO DE NATURALEZA EN LA QUE PODRÁS DISFRUTAR DE UNOS SERVICIOS ÚNICOS EN LA CIUDAD CON COLEGIOS, CENTROS DE ACTIVIDADES Y OCIO, GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES, RESTAURANTES, CAFETERIAS, ASÍ COMO EXTENSAS ZONAS PARA FOOTING, BICICLETA O PARA PASEAR A TU MASCOTA.

Características básicas

Chalet adosado

1 planta

300 m² construidos, 260 m² útiles

3 habitaciones

3 baños

Terraza y balcón

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados
Trastero
Orientación oeste
Construido en 2010
Calefacción individual: Gas natural
Solo acceso exterior adaptado para personas con movilidad reducida

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Certificado energético

Consumo: D 155 kWh/m² año
Emisiones: C 30 kg CO2/m² año
Ver etiqueta de calificación energética

Anuncio actualizado hace 4 días

Ubicación

Distrito La Bordeta
Lleida
Segrià, Lleida

Publica Accedir

Anterior Següent

420.000 € ↓ Ha baixat 19.000€

Calcula la teva hipoteca Suggerir preu

3 habs. 2 banys 275 m²

Casa o xalet en venda a La Bordeta

Lleida Capital

Truca Contacta

Se vende Adosada en zona Parc de l'Aigua seminueva. 250 m² útiles. La casa se distribuye en 3 plantas. En planta -1, encontramos la zona del garaje con capacidad para 2 vehículos y resto para zona de almacén o trastero. En la planta 1, encontramos un gran salón comedor con salida directa a zona de terraza y jardín, cocina independiente office y 1 aseo. Todo con acabados actuales y excelentes.
En 2ª planta tenemos 3 habitaciones, una de ellas tipo suite con vestidor y un pequeño balcón con vistas a la zona comunitaria. La 3ª planta encontramos una amplia buhardilla con salida a gran terraza de unos 20 m². Pre instalación de ascensor en toda la casa. Suelos de parqué y mármol. Carpintería exterior PVC con doble climaliT.

Casa Para entrar a vivir. No pierdas esta oportunidad! Infórmate sin compromiso.

Demanar més dades a l'anunciant

Característiques

Tipus d'immoble
Casa o xalet

Antiguitat
De 5 a 10 anys

Pàrquing
Privat

Moblat
Si

Consum energia
D
155 kW h m² / any

Emissions
C
30 kg CO_2 m² / any

Veure etiqueta calificació energètica

Aire condicionat Jardí Privat Parquet Terrassa Traster Z. Comunitària Cuina Office Pati Piscina Suite - amb bany Balcó Cuina Equipada

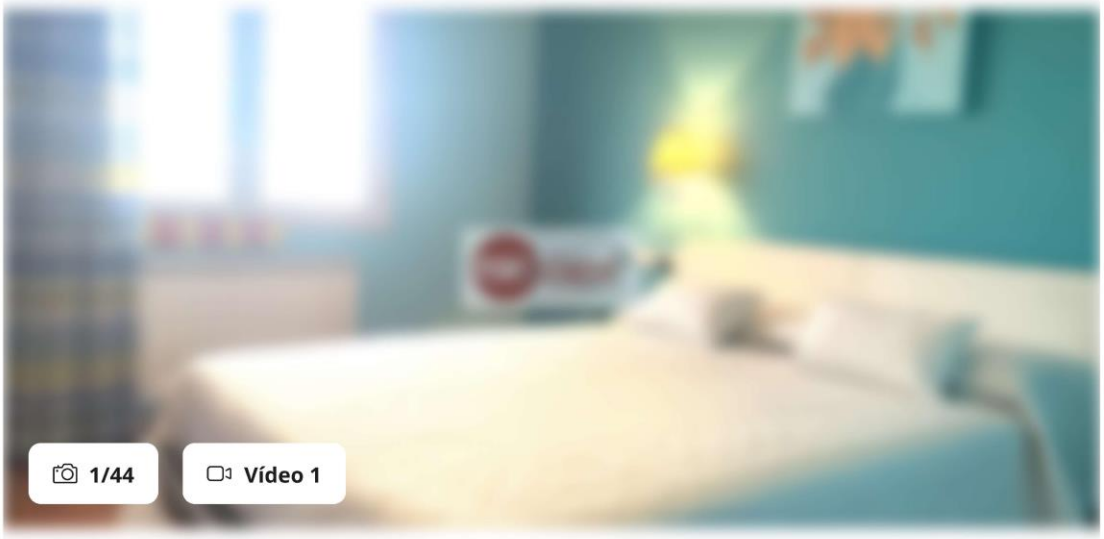
Lleida Capital - La Bordeta

Adreça aproximada per desig de l'anunciant.

Truca

Publica Accedir

Següent



350.000 €

Calcula la teva hipoteca Suggerir preu

5 habs. 3 banys 256 m² 152 m² terreny

Casa adosada en venda a Carrer D'agramunt, La Bordeta

Lleida Capital

Truca Contacta

En la mejor zona residencial de La Bordeta, tenemos este FABULOSO chalet adosado, que sin duda cumplirá todas tus expectativas.

Construida en el año 2006, en PERFECTO estado de conservación. Consta de cuatro plantas con jardín en la parte posterior.

En la planta semisótano tenemos el garaje para dos coches, con puerta motorizada y un aseo.

En la primera planta, disponemos de una espaciosa cocina, un aseo y un gran comedor con A/C y con acceso a una terraza exterior, con toldo y BARBACOA con salida de humos en cubierta y acceso al jardín

Demanar més dades a l'anunciant

Característiques

Tipus d'immoble
Casa adosada

Orientació
Nord-est

Aigua calent
Gas Natural

Calefacció
Gas Natural

Estat
Gairabé nou

Antiguitat
De 10 a 20 anys

Pàrquing
Privat

Consum energia
G
999 kW h m^2 / any

Emissions
G
999 kg CO_2 m^2 / any

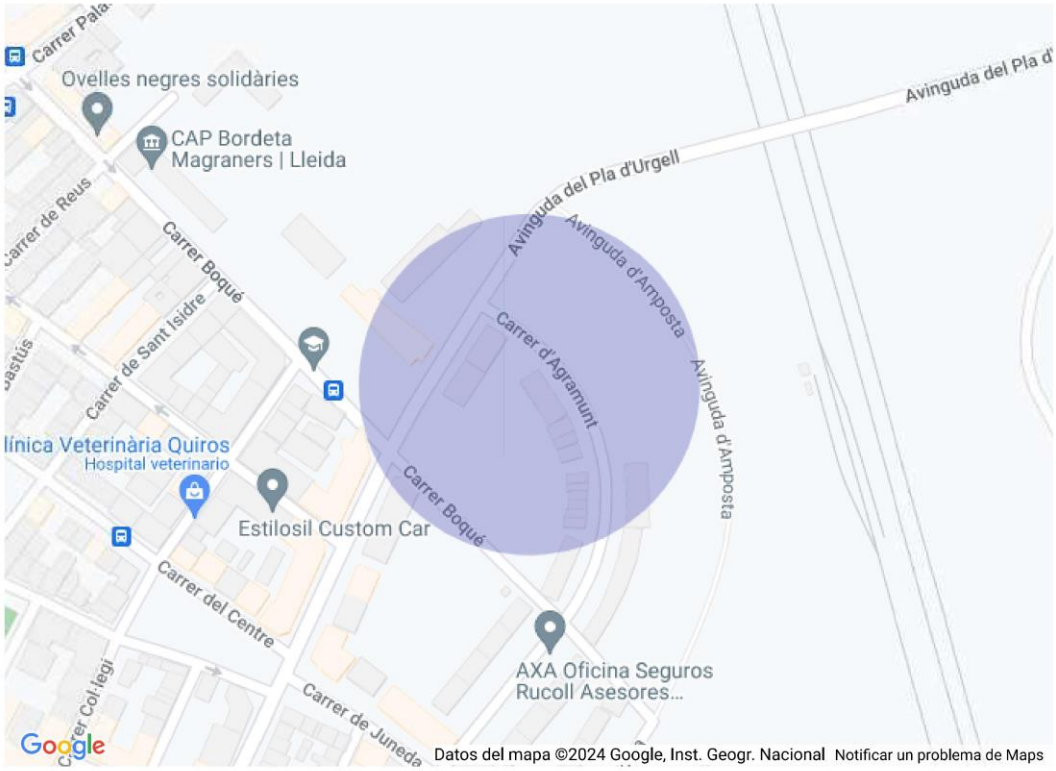
Veure etiqueta calificació energètica

Aire condicionat | Gres Ceràmica | Jardí Privat | Terrassa | Cuina Office | Forn | Balcó

Truca

Carrer D'agramunt, La Bordeta, Lleida Capital

Adreça aproximada per desig de l'anunciant.



Adevinta Spain, S.L. no es responsabilitza dels errors que la informació mostrada a continuació pugui contenir. La posició al mapa pot ser aproximada per desig de l'anunciant. L'usuari serà el responsable de l'ús que doni a dita informació.

Demanar l'adreça exacte

Coneix el barri en detall.
Descobreix com es viu en aquest barri abans de comprar.

Quant val casa teva?
Descobreix-ne el preu en menys de dos minuts. Totalment gratuït!

Truca

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Llamar Particular
Javier

Referencia del anuncio
35270802

Chalet adosado en venta en ca

La Bordeta, Lleida

450.000 €

262 m² | 3 hab. | Garaje incluido

Guardar Desca

1/25

Comentario del anunciante

Casa adosada esquinera, con ascensor, 2 plazas de parquing privadas, trastero grande y 3 plantas. En perfecto estado. Casa del año 2005. Con aire acondicionado. Zona tranquila sin ruidos. Amplias habitaciones y comedor. Terraza exterior grande con salida directa a zona comunitaria y piscina.

Características básicas

- Chalet adosado
- 4 plantas
- 262 m² construidos, 261 m² útiles
- 3 habitaciones
- 3 baños

Terraza y balcón
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Trastero
Construido en 2005
Calefacción individual: Gas natural

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Jardín

Certificado energético

No indicado

Anuncio actualizado hace 16 días

Ubicación

Calle d'Agramunt, 53
Distrito La Bordeta
Lleida
Segrià, Lleida

Annex 4.5. Càlculs.

Annex 4.5. Càlculs

1. DADES DE L'IMMOBLE

Descripció	Valoració del sòl
Situació	c/ de Josep Betriu, 10
Propietari	Ajuntament de Lleida
Ref. Cadastral	5284419CG0058C
Ref. Registral	Finca: 24392; Volum: 2535; Llibre: 425; Foli: 97
Qualificació urbanística	Zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la, Clau 12C-5U

TERRENYS A VALORAR	
Superfície sòl	600,18 m²
Parcel·la mínima	600,00 m²
Núm. màxim d'habitatges	1 habitatges
Densitat	0,460 m²st/m²sl
Sostre residencial lliure	276,08 m²st

2. VALOR DE REPERCUSSIÓ

2.1 Valor en venda de mercat, Vv

Mostra	Preu	Sup. const.	Ús i tipologia (u)	Any	Proced.	Font
1	425.000,00 €	259,00 m²	1,10	2024	Volumetric	idealista.com
2	445.000,00 €	227,00 m²	1,10	2024	Volumetric	fotocasa.es
3	420.000,00 €	300,00 m²	1,10	2009	Grupcasa	idealista.com
4	420.000,00 €	275,00 m²	1,10	2009	Immo Exem	fotocasa.es
5	350.000,00 €	256,00 m²	1,10	2006	Punt Casa	fotocasa.es
6	450.000,00 €	262,00 m²	1,10	2005	Particular	idealista.com

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	1.805,02 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,0000	1.750,87 €/m²st
2	2.156,39 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,0000	2.091,70 €/m²st
3	1.540,00 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,0566	1.578,37 €/m²st
4	1.680,00 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,0566	1.721,85 €/m²st
5	1.503,91 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,10	1,0715	1.719,48 €/m²st
6	1.889,31 €/m²	1,00	1,00	1,00	1,10	1,0768	2.237,81 €/m²st
Valor en venda resultant							1.850,01 €/m²st

Coeficients
1. Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
4. Qualitat de l'edificació.
5. Antiguitat i estat de conservació.

	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
Coef 5 = (1-βxF)/ (1-βixF)	1,0000	1,0000	1,0566	1,0566	1,0715	1,0768

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u. **0,671405515**

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

β = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C **0,0000**

a Antiguitat	0%
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i	2024
Fc Data de construcció o implantació	2024
Fr Data de reforma o rehabilitació	2024
i Coeficient que contempla el tipus de reforma	1
Any valoració	2024
Vida útil màxima	100 anys
C Coeficient corrector per estat de conservació	1,00
Estat de conservació	Normal

Normal
Regular
Deficient
Ruinós

βi = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra.

	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
β = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C	0,0000	0,0000	0,0798	0,0798	0,0995	0,1062
a Antiguitat	0%	0%	14%	14%	17%	18%
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i	2024	2024	2009	2009	2006	2005
Fc Data de construcció o implantació	2024	2024	2009	2009	2006	2005
Fr Data de reforma o rehabilitació	2024	2024	2009	2009	2006	2005
i Coeficient que contempla el tipus de reforma	1	1	1	1	1	1 *
Any valoració	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Vida útil màxima	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys
C Coeficient corrector per estat de conservació	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Estat de conservació	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal

* El coeficient i adoptarà un valor entre 0 i 1, segons el grau de reforma o rehabilitació parcial, en funció del cost de les obres en relació amb el total d'una rehabilitació integral.

2.2 Valor de la construcció, Vc

Revista "Boletín Económico de la Construcción"			
	Preu	1.477,72 €/m²	4rt trim 2023- num 337
	Coef corrector Lleida 20%	295,54 €/m²	
		1.182,18 €/m²	
Revista "Construc"			
	Preu	926,73 €/m²	4rt trim 2023 - núm. 281
	Despeses generals 20%	185,35 €/m²	
	Seguretat i salut 2%	18,53 €/m²	
	Honoraris tècnic i permisos d'obra 13,5%	125,11 €/m²	
		1.255,72 €/m²	
Revista "Emedos"			
	Preu	1.394,40 €/m²	4rt trim 2023 - núm. 190
	Seguretat i salut 2%	27,89 €/m²	
	Honoraris tècnic i permisos d'obra 13,5%	188,24 €/m²	
	Coef corrector Lleida 20%	322,11 €/m²	
		1.288,43 €/m²	

	1.242,11 €/m²st

2.3 Valor de repercussió

VRS = (Vv / K) - Vc =	180,98 €/m²st

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.
Vv = Valor en venta del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.
Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50). **K =** 1,3
Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS
Costos d'urbanització

Cost total d'urbanització	0,00 €

4. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

VSo = VS - G x (1 + TLR + PR)	49.965,47 €	
	83,25 €/m²sòl	
VSo = Valor del sòl descomptant els deures i les càrregues pendents.		
VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat.	49.965,47 €	
G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.	0,00 €	
TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.	0,110%	
PR = Prima de risc en tant per u.	8,000%	