

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

11868 *Aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del área de actuación 5.2, de las normas subsidiarias de planeamiento municipal, de este término municipal*

Visto que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN 5.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL presentado por el Sr. José Torres Torres, con NIF n.º 4****394-L, en representación del Sr. **JUAN BUFÍ ARABÍ**, con NIF n.º 4142****-N, redactado por el arquitecto José Torres Torres y la abogada Mabel Navarro Picazo, de fecha 23.06.22 (NRE 2022-E-RE-6573 de 23/06/2022), con la valoración validada por los Servicios Técnicos Municipales, relativa a la monetarización del aprovechamiento que corresponde en el Ayuntamiento presentado en fecha 26.08.2022 y NRE 2022-E-RE-8523, con las prescripciones impuestas a los informes que constan al expediente y de los cuales se dará copia junto con la notificación.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a todas las personas titulares interesadas, con los efectos del artículo 81 de la LUIB.

TERCERO.- QUE SE EXPIDA CERTIFICADO en los términos del arte. 82 de la LUIB para la inscripción del proyecto de reparcelación del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de este término municipal, en el Registro de la Propiedad.

QUART.- ENVIAR el presente acuerdo y una copia diligenciada de la documentación aprobada a la CIOTUPHA del Consejo Insular de Ibiza.

QUINTO.- PUBLICAR al Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) lo presente acuerdo junto con las normas urbanísticas aprobadas.”

Y visto así mismo que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

“PRIMERO: SUBSANAR el acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 06.10.2023, de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del AA 5.2 (NRE 2022-E-RE-6573 de 23/06/2022, expediente 3794/2021), en el único sentido de añadir específicamente acuerdo al respecto de la parte de la finca resultante n.º 3, destinada a uso público, y a los efectos de materializar este uso público que se atribuye, de acuerdo con la planimetría del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente; se constituye una servidumbre de uso público a favor del Ayuntamiento, que se tendrá que inscribir registralmente, para lo cual se emitirá Certificación por parte del Ayuntamiento:

Allí donde dice:

“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN 5.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL presentado por el Sr. José Torres Torres, con NIF n.º 4****394-L, en representación del Sr. **JUAN BUFÍ ARABÍ**, con NIF n.º 4142****-N, redactado por el arquitecto José Torres Torres y la abogada Mabel Navarro Picazo, de fecha 23.06.22 (NRE 2022-E-RE-6573 de 23/06/2022), con la valoración validada por los Servicios Técnicos Municipales, relativa a la monetarización



del aprovechamiento que corresponde en el Ayuntamiento presentado en fecha 26.08.2022 y NRE 2022-E-RE-8523, con las prescripciones impuestas a los informes que constan al expediente y de los cuales se dará copia junto con la notificación.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a todas las personas titulares interesadas, con los efectos del artículo 81 de la LUIB.

TERCERO.- QUE SE EXPIDA CERTIFICADO en los términos del arte. 82 de la LUIB para la inscripción del proyecto de reparcelación del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de este término municipal, en el Registro de la Propiedad.

CUARTO.- ENVIAR el presente acuerdo y una copia diligenciada de la documentación aprobada a la CIOTUPHA del Consejo Insular de Ibiza.

QUINTO.- PUBLICAR en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) lo presente acuerdo junto con las normas urbanísticas aprobadas."-----

Tiene que decir:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN 5.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL el acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión presentado por el Sr. José Torres Torres, con NIF n.º 4****394-L, en representación del Sr. **JUAN BUFÍ ARABÍ**, con NIF n.º 4142****-N, redactado por el arquitecto José Torres Torres y la abogada Mabel Navarro Picazo, de fecha 23.06.22 (NRE 2022-E-RE-6573 de 23/06/2022), con la valoración validada por los Servicios Técnicos Municipales, relativa a la monetarització del aprovechamiento que corresponde en el Ayuntamiento presentado en fecha 26.08.2022 y NRE 2022-E-RE-8523, con las prescripciones impuestas a los informes que constan al expediente y de los cuales se dará copia junto con la notificación.

SEGUNDO.- CONSTITUIR servidumbre de uso público a favor del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, que se tendrá que inscribir al Registro de la Propiedad, de la parte de la finca resultante n.º 3, destinada a uso público, de acuerdo con la planimetría del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente (NRE 2022-E-RE-6573 de 23/06/2022); para lo cual se emitirá Certificación por parte del Ayuntamiento.

TERCERO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a todas las personas titulares interesadas, con los efectos del artículo 81 de la LUIB.

CUARTO.- QUE SE EXPIDA CERTIFICADO en los términos del arts. 82 de la LUIB para la inscripción del proyecto de reparcelación del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de este término municipal, en el Registro de la Propiedad.

QUINTO.- ENVIAR documentación aprobada a la CIOTUPHA del Consejo Insular de Ibiza.

SEXTO.- PUBLICAR en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) lo presente acuerdo junto con las normas urbanísticas aprobadas."-----

SEGUNDO.- RATIFICAR la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal.

TERCERO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a todas las personas titulares interesadas, con los efectos del artículo 81 de la LUIB.

CUART.- QUE SE EXPIDA CERTIFICADO en los términos del arts. 82 de la LUIB para la inscripción del proyecto de reparcelación del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de este término municipal, en el Registro de la Propiedad.



QUINTO.- ENVIAR el presente acuerdo y una copia diligenciada de la documentación aprobada a la CIOTUPHA del Consejo Insular de Ibiza.

SEXTO.- PUBLICAR en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) lo presente acuerdo junto con las normas urbanísticas aprobadas.“

Lo que se publica para general conocimiento.

(Firmado electrónicamente: 5 de diciembre de 2023)

El alcalde
Vicente Roig Tur

PROYECTO DE REPARCELACION DEL ÁREA DE ACTUACION 5.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP, ES PUET

MABEL NAVARRO PICAZO
4146****X ABOGADA
JOSE TORRES TORRES
4****394-L ARQUITECTO

1. Memoria

1.1 Promotor y redactor.

Promueve la reparcelación D. Juan Bufí Arabí, con DNI número 4142****-N y con domicilio en Can Bufí, Cala Gració, Sant Antoni, a efecto de notificaciones en el Apartado de correos 229 de Sant Antoni (07820).

Los redactores del presente expediente de reparcelación del Área de Actuación

5.2 es el arquitecto colegiado José Torres Torres, con estudio en Can Toni de'n Rafal, Cami de devall es pou, Sant Agustí, email info@peptorres.studio y la abogada Mabel Navarro Picazo, con despacho profesional en la C/ Sant Antoni nº11, de Sant Antoni de Portmany.

1.2 Normativa urbanística aplicable.

Para la redacción de este documento se ha tenido en cuenta lo que establece la sección 1 del capítulo III, título III de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), así como el contenido de su disposición transitoria primera y de su disposición final segunda en lo que se refiere a la aplicación del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978) y el Reglamento de gestión urbanística (R.D. 3288/1978).



1.3 Planeamiento que motiva la reparcelación. Peculiaridades

La reparcelación trae causa de las determinaciones de la ficha del Área de Actuación 5.2 incorporada a las Normas Subsidiarias.

| Características del A.A. 5.2 | |
|--|---|
| Documentos | Estudio de Detalle. Indicando alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. Proyecto de parcelación |
| Condiciones de uso y volúmenes | Según la tipología TH |
| Cesión de suelo para dotaciones | 10% del suelo inicial, según Normas. |
| Se completarán los servicios de agua, energía eléctrica, al pedir la licencia de obra y siempre que se trate de completar infraestructuras existentes. Las deficiencias de pavimentación en el viario de acceso, y/o la ausencia de alcantarillado se hará por contribuciones especiales, con el pago que corresponda en el momento de solicitar la Licencia. | |

El Estudio de detalle del AA 5.2 se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de San José en sesión celebrada el 29 de octubre de 2020 y fue publicado en el BOIB número 197 de fecha 19 de noviembre de 2020.

Aprobado definitivamente el estudio de detalle, se adopta éste como instrumento de ordenación de detalle que legitima la actuación, sin perjuicio de las determinaciones de las normas subsidiarias.

El Informe Ambiental Estratégico sobre el Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.2 fue publicado en el BOIB número 116 de fecha 24 de agosto de 2019 en donde se recogía la resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares de fecha 20 de junio de 2019 en la cual se formulaba el Informe Ambiental Estratégico sobre el Estudio de Detalle del A.A. 5.2

1.4 Descripción del ámbito de actuación. Peculiaridades.

El ámbito de actuación de la reparcelación se ajusta a la delimitación del área de actuación que fue modificada según el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de San José en sesión celebrada el día 27 de julio de 2017 y que fue publicado en el BOIB número 141 de fecha 18 de noviembre de 2017.

La modificación establecía un nuevo perímetro del Área de Actuación al ajustarse su borde marítimo con la delimitación de la Zona de Dominio Público, al deslinde de Costas efectuado en base a la O.M. del día 04 de marzo de 1999 del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente.

El ámbito limita por su cara Norte y Noroeste con la Deslinde de la Zona MarítimoTerrestre entre los hitos 4 y 12, por su cara Suroeste por el Carrer de S'estanyol, por su cara Sur con la calle Es Caló y por el Este con la parcela de referencia catastral 2948401CD5124N

En el ámbito del Área de actuación se encuentran construidas las siguientes edificaciones:

Vivienda unif. aislada. Ref. Catastral 2948402CD5124N0001IX Sup. 156 m2.

Vivienda unif. Aislada. Ref. Catastral 2948403CD5124N0001JX Sup. 159 m2.

Los costes derivados de la compleción de la urbanización o la subsanación de las deficiencias en la misma deben liquidarse mediante contribuciones especiales y en el momento de solicitarse la licencia, tal y como prevén las normas subsidiarias.



2. Relación de propietarios, naturaleza y cuantía de los derechos.

2.1 Fincas de aportación

Finca 1

Finca 6361. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza nº 2, al tomo 1516, libro 359 de Sant Josep, folio 61, inscripción 2ª.

Superficie registral: 2.000 m2

Titularidad: Juan Bufi Arabí 52% y Turística Inversiones Es Puet, SL 48%

Finca de referencia catastral 2948402CD5124N0001IX

Sobre dicha finca se halla construida una vivienda con una superficie de 156 m2.

La referida vivienda, según consulta descriptiva y gráfica obtenida de la sede de Catastro y que se acompaña al presente documento, data de 1963 por lo que la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio y el Artículo 28 Apartado 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, ha sido patrimonializada.

Finca 2

Finca 6641. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza nº 2, al tomo 1.473, libro 344 de Sant Josep, folio 26, inscripción 3ª.

Superficie registral: 1.500 m2

Titularidad: Juan Bufi Arabí 100%

Finca de referencia catastral 2948402CD5124N0001IX.

Las dos fincas que preceden constituyen una única parcela catastral según se ha indicado (2948402CD5124N0001IX), con una superficie de 3.406 m2.

Finca 3

Finca 3173. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza nº 2, al tomo 1.516, libro 359 de Sant Josep, folio 54, inscripción 9ª.

Sobre dicha finca se halla construida una vivienda con una superficie de 159 m2.

La referida vivienda, según consulta descriptiva y gráfica obtenida de la sede de Catastro y que se acompaña al presente documento, data de 1932 por lo que la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio y el Artículo 28 Apartado 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, ha sido patrimonializada.



Superficie registral: 5.472 m2

Titularidad: Juan Bufi Arabí 52% y Turística Inversiones Es Puet, SL 48%

Fincas de referencia catastral 2948403CD5124N0001JX y parte de la 2948404CD5124N0001EX.

La superficie catastral conjunta es 5.610,56 m2.

La superficie total real de todas las fincas aportadas (1, 2 y 3) es de 9.374,06 m2, que constituye el ámbito del polígono.

2.2 Derechos

De acuerdo con los porcentajes de propiedad antes señalados, el aprovechamiento resultante corresponde en 59,96% a D. Juan Bufi Arabí y en un 40,04% a Turística Inversiones Es Puet S.L.

A los anteriores efectos, se hace constar expresamente que toda vez que las parcelas pertenecen a una comunidad en proindiviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 157.3 del RGU, la reparcelación debe considerarse como de propietario único sin que, en consecuencia, sea necesario constituir la correspondiente Junta de Compensación ni la redacción y aprobación de estatutos ni bases de actuación.

El Ayuntamiento recibirá además la cesión del suelo dotacional, el espacio libre de uso público que se detalla en la ordenación del estudio de detalle y la superficie de suelo que se destina a viales, aparcamientos y vías peatonales.

2.3 Propuesta de Adjudicación

| Propietario | | Sup. Adjudicada |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Juan Bufi y Turística Inversiones | Uso Lucrativo | 3.959,80 m2. |
| | EL(privado)UP 2 | 2.923,97 m2. |
| Ayuntamiento | Uso Dotacional | 187,48 m2. |
| | ELUP 1 | 1.479,06 m2. |
| | Viales | 823.75 m2. |

3. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.

3.1 Descripción de las parcelas resultantes.

Parcela 1.

Parcela señalada con el número 1 con una superficie de 77,56 m2 de cabida que forma parte de la Unidad de Actuación 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Está destinada a Espacio Libre de Uso Público.

Linda por su cara Norte con la Delimitación de la Zona Marítima Terrestre entre los hitos 10 y 12 y por el resto de sus caras con la parcela señalada con el número 5

Parcela 2.

Parcela señalada con el número 2 con una superficie de 187,48 m2 de cabida que forma parte de la Unidad de Actuación 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Está destinada al uso dotacional.

Linda por su cara Norte y Oeste con la parcela número 3 y por su cara Sur y Este con la parcela número 5.

Parcela 3.

Parcela señalada con el número 3 con una superficie de 6.883,77 m2 de cabida que forma parte de la Unidad de Actuación 5.2 de Sant Josep de Sa Talaia. Una parte de la misma está destinada a Espacio Libre (privado) de Uso Público (2.923,97 m2) y el resto (3.959,80 m2) tiene un aprovechamiento urbanístico de 5.530,69 m2. A los efectos de materializar el uso público que se atribuye, se constituirá una servidumbre de uso público a favor del Ayuntamiento cuya inscripción registral será tramitada con posterioridad. Las facultades que comprenda dicha servidumbre se determinarán en el acuerdo municipal de aprobación definitiva del presente proyecto.

Linda por su cara Norte y Oeste con la parcela 4, por su cara Sur con la parcela 5 y la parcela 2.

Parcela 4.

Parcela señalada con el número 4 con una superficie de 1.401,50 m2 de cabida que forma parte de la Unidad de Actuación 5.2 de Sant Josep de sa Talaia. Está destinada a Espacio Libre de Uso Público.

Linda por su cara Norte y Oeste con la Delimitación de la Zona Marítima Terrestre entre los hitos 4 y 9, por su cara Este con la parcela de referencia catastral 2948401CD5124N y con la parcela 3 por el resto de sus lindes.

Parcela 5

Franja de terreno con una superficie total de 823,75 m2 de cabida que forma parte de la UA 5.2 de Sant Josep de Sa Talaia destinada a aceras, aparcamientos y vial peatonal que discurre a lo largo de la calle de S'Estanyol y de la calle Es Caló

3.2 Adjudicación de las parcelas resultantes.

Las parcelas 1, 2, 4 y 5 se le adjudican al Ayuntamiento de Sant Josep.

La parcela 3, como consecuencia de la transmisión efectuada por don Juan Bufí Arabí a favor de su esposa, doña Margarita Ribas Boned, y a su hija, doña Cristina Bufí Ribas de una porción indivisa correspondiente al 24% de las fincas registrales

3.173 y 6.361 y de la posterior aportación de éstas de su respectivas porciones indivisas a la mercantil Turística Inversiones Es Puet SL en escritura otorgada el 30 de diciembre de 2020, ante el notario de Sant Antoni de Portmany, Don José Antonio Alba, número 1.398, copia de la cual se adjunta al presente documento, la finca resultante número 3 del proyecto de reparcelación se adjudicará de acuerdo a los siguientes porcentajes:

- 59,96 % Juan Bufí
- 40,04 % Turística Inversiones Es Puet SL

3.3 Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Sant Josep.

La cesión del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento se compensa en metálico y se cuantifica en 475.272,00 euros (cuatrocientos setenta y cinco mil doscientos setenta y dos euros), según análisis de viabilidad económica anexo.

MABEL NAVARRO PICAZO
ABOGADA

JOSE TORRES TORRES
ARQUITECTO

ANEXOS

- Análisis de la viabilidad económica del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias
- Títulos de propiedad (Notas registrales)
- Planos

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONOMICA DEL ÁREA DE ACTUACION 5.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Análisis de la viabilidad económica del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias

Cuantificación del porcentaje de aprovechamiento correspondiente a la Administración

Enero de 2021

- 1. Antecedentes..... 3
 - 1.1 Solicitante.....3
 - 1.2 Objeto del informe.....3
 - 1.3 Redactor del informe..... 3
 - 1.4 Documentación consultada..... 3
- 2. Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el AA 5.2.... 4



| | | |
|-------|--|----|
| 2.1 | Determinaciones de la ficha y cuantificación de superficies, según las Normas Subsidiarias..... | 4 |
| 2.2 | Determinaciones de la aplicación de las Normas Subsidiarias..... | 4 |
| 3. | Identificación del tipo de actuación. Actuación de dotación..... | 5 |
| 3.1 | Características de la actuación..... | 5 |
| 3.2 | Actuación de dotación..... | 5 |
| 4. | Cargas de la actuación..... | 5 |
| 4.1 | Referencia normativa..... | 5 |
| 4.2 | Superficies y cesiones según estudio de detalle en la nueva delimitación..... | 5 |
| 5. | Determinación del aprovechamiento subjetivo y concreción del porcentaje de cesión al Ayuntamiento. Valoración..... | 6 |
| 5.1 | Aprovechamiento existente patrimonializado..... | 6 |
| 5.2 | Cuantificación del incremento de aprovechamiento resultante de las Normas Subsidiarias. Aprovechamiento subjetivo. Concreción del porcentaje de cesión al Ayuntamiento..... | 6 |
| 6. | Viabilidad económica de la actuación urbanística..... | 8 |
| 7. | Anexo de cálculo de los valores de repercusión del suelo..... | 8 |
| 7.1 | Metodología para el cálculo del valor de repercusión del suelo..... | 8 |
| 7.2 | Cálculo del valor en venta del producto finalista (vivienda en edificio plurifamiliar en bloque abierto). Definición de la promoción más probable, análisis del mercado. Obtención del valor de repercusión..... | 9 |
| 7.2.1 | Definición de la promoción más probable, análisis del mercado..... | 9 |
| 7.2.2 | Cálculo del valor de la construcción..... | 12 |
| 7.2.3 | Cálculo de los valores de repercusión..... | 12 |
| 7.2.4 | Muestras adoptadas..... | 12 |
| 7.3 | Cálculo de los valores de repercusión para el uso de vivienda unifamiliar..... | 20 |



7.3.1 Análisis del mercado.....20
7.3.2 Cálculo del valor de la construcción.....20
7.3.3 Cálculo de los valores de repercusión.....21
7.3.4 Muestras adoptadas.....21
8. Anexo fotográfico.....28

1. Antecedentes

1.1 Solicitante

La memoria se redacta a petición de Juan Bufí Arabí, promotor también del estudio de detalle del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias y propietario de los terrenos.

1.2 Objeto del informe

El objeto de la presente memoria es el análisis de la rentabilidad económica de la actuación y la determinación de la plusvalía que debe corresponder al Ayuntamiento, de manera que se conserve el equilibrio en la atribución del aprovechamiento correspondiente al propietario del suelo respecto de la ordenación precedente.

Este documento se redacta para incorporarse al procedimiento de ejecución de la actuación, mediante la reparcelación, que, en este caso, planteará el propietario único.

1.3 Redactor del informe

El arquitecto redactor del informe es José Torres Torres, colegiado 12.707/8 en el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears.

El redactor del informe tiene suficiente conocimiento del mercado local y reúne la capacitación técnica necesaria para realizar el estudio de mercado de esta memoria de forma competente.

1.4 Documentación consultada

- Las Normas Subsidiarias de Sant Josep, aprobadas definitivamente el 24 de abril de 1986 (BOIB núm. 182, ext. 31.12.2003).
- La modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Sant Josep, aprobada definitivamente el 23 de noviembre de 2009 (BOIB núm. 174, 28.11.2009).
- La modificación de la delimitación del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias, aprobada definitivamente el 27 de julio de 2017 (BOIB núm. 141, de 18 de noviembre de 2017).
- El Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.2 de las Normas Subsidiarias, aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2020 (BOIB núm. 197, de 19 de noviembre de 2020).

2. Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el AA 5.2

2.1 Determinaciones de la ficha y cuantificación de superficies, según las Normas Subsidiarias

La ficha de Área de Actuación del AA 5.2 incorporada a las Normas Subsidiarias prevé las determinaciones siguientes:



| CARACTERÍSTICAS DEL AA 5.2 | |
|--|---|
| Documentos | Estudio de detalle, indicando alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. |
| Condiciones de uso y volumen | Según la tipología TH. |
| Cesión de suelo para dotaciones | 10% del suelo inicial, según Normas. |
| Se completarán los servicios de agua, energía eléctrica, al pedir la licencia de obra y siempre que se trate de completar infraestructuras existentes. Las deficiencias de pavimentación en el viario de acceso, y/o la ausencia de alcantarillado se hará por contribuciones especiales, con el pago que corresponda en el momento de solicitar la licencia. | |

En cuanto a las superficies de cesión para dotaciones a partir de la superficie total del ámbito, la previsión de las Normas Subsidiarias es la siguiente:

| DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AA 5.2 | |
|--|--------|
| Superficie aproximada | 1,1 ha |
| Tipología | TH |
| Libre uso público | 792 m2 |
| Escolar | 198 m2 |

2.2 Determinaciones de la aplicación de las Normas Subsidiarias

Aplicando sobre la superficie aproximada del ámbito las condiciones de edificabilidad y densidad previstas sobre zona TH, resultan los aprovechamientos siguientes en términos de techo y del número de viviendas:

| DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AA 5.2, SEGÚN TH | | |
|--|-------------|-----------|
| Superficie aproximada | 1,1 ha | |
| Superficie construida | 0,6 m2t/m2s | 6.600 m2t |
| Número de viviendas | 30 viv/ha | 33 viv |

3. Identificación del tipo de actuación. Actuación de dotación

3.1 Características de la actuación

Esta concreta actuación habilita para la obtención en suelo urbano de parcelas dotacionales y paralelamente atribuye un incremento de aprovechamiento. No se precisa de la reforma integral de la urbanización. La ficha no exige la redacción de un proyecto de urbanización por parte de los propietarios; la compleción de algunos servicios se difiere a la solicitud de licencia y la de otros se prevé mediante contribuciones especiales. En cualquier caso, en la fecha actual el suelo dispone de todos los servicios urbanísticos básicos del artículo 22 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de las Illes Balears (en adelante, LUIB).

3.2 Actuación de dotación



Al efecto de determinar el régimen de derechos y deberes de los propietarios del área de actuación se hace preciso definir el tipo de actuación prevista.

Nos encontramos frente a una actuación urbanística que se reconduciría al tipo de actuación de dotación, ya que sus características coinciden con las definidas en el artículo 23.2.c de la LUIB (art. 29.2.c de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, de las Illes Balears, LOUS, si nos remontamos a la normativa aplicable al momento en que se redelimitó el ámbito).

4. Cargas de la actuación

4.1 Referencia normativa

Al efecto de la determinación de las cargas tener en cuenta en la actuación nos remitimos al artículo 29 de la LUIB, con las peculiaridades que, para las actuaciones de dotación, prevé el apartado 3.c.

Esta memoria de viabilidad económica sirve para la concreción numérica del incremento del aprovechamiento y para la cuantificación del porcentaje de cesión del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento.

4.2 Superficies y cesiones según estudio de detalle en la nueva delimitación

Sin perjuicio de otras cesiones, para regularizar alineaciones o para dotación de aparcamientos, las previstas para espacio libre de uso público y escolar (o dotacional) en relación con la nueva superficie del ámbito son:

| DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE AA 5.2 | |
|---|---------------------------------|
| Superficie | 0,9374 ha |
| Libre uso público | |
| Dotacional | 1.479,06 m2 |
| Total cesiones dotaciones | 187,48 m2 |
| | 1.666,54 m2 (17,78% s. superf.) |

Los datos resultantes revelan un exceso de cargas en cuanto a las cesiones de suelo para dotaciones públicas, en relación al 10% de cesión tipo que las normas subsidiarias prevén para el resto de áreas de actuación sujetas a dicha cesión. Esto justifica la posibilidad de modular del porcentaje de cesión de aprovechamiento a la administración dentro de los márgenes que la LUIB prevé.

5. Determinación del aprovechamiento subjetivo y concreción del porcentaje de cesión al Ayuntamiento. Valoración.

5.1 Aprovechamiento existente patrimonializado

Tratándose de una actuación de dotación ha de calcularse el incremento de aprovechamiento respecto de las edificabilidades existentes ya patrimonializadas por sus propietarios.

En el ámbito de la nueva AA 5.2. encontramos las siguientes edificaciones a considerar como ya patrimonializadas por el propietario:

Vivienda unifamiliar, referencia catastral 2948402CD5124N0001IX, 156 m2.

Vivienda unifamiliar, referencia catastral 294803CD5124N0001JX, 159 m2.



Por lo tanto, el cálculo del incremento de aprovechamiento se hará a partir de una edificabilidad patrimonializada de 315m2 totales en dos viviendas unifamiliares de poco más de 150 m2.

Lo anterior sin perjuicio de que el precedente Plan General de la bahía de San Antonio atribuyera mayores aprovechamientos, que no se tienen en cuenta ya que los propietarios no llegaron a patrimonializarlos.

5.2 Cuantificación del incremento de aprovechamiento resultante de las Normas Subsidiarias. Aprovechamiento subjetivo. Concreción del porcentaje de cesión al Ayuntamiento.

Los estudios del mercado inmobiliario del entorno y los cálculos anexos a esta memoria (apartado 7) arrojan los siguientes valores de repercusión media de los solares urbanizados destinados a los usos que consideramos en esta memoria:

| VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO URBANIZADO POR TIPOLOGÍAS | |
|---|------------|
| Vivienda en edificación plurifamiliar bloque abierto (VPBA) | 943 €/m2 |
| Vivienda unifamiliar aislada (VUA) | 1.726 €/m2 |

En términos de aprovechamiento, y fijando para el uso de vivienda en edificación plurifamiliar en bloque abierto el uso mayoritario, se obtiene el valor de las unidades de aprovechamiento por usos

| COEFICIENTES CORRECTORES | | |
|--------------------------|------------|-------------|
| VPBA | 943 €/m2 | 1 ua m2t |
| VUA | 1.726 €/m2 | 1,83 ua m2t |

A partir de aquí cuantificamos el incremento de aprovechamiento en unidades de aprovechamiento, así como el aprovechamiento subjetivo, concretado en un 85% del aprovechamiento objetivo.

| DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTO RESULTANTE NNSS | | |
|--|-----------|----------|
| VPBA (atribuido NNSS) | 6.600 m2t | 6.600 ua |
| VUA (planeamiento anterior, patrimonializado) | 315 m2 | 576 ua |
| Total incremento aprovechamiento | | 6.024 ua |
| Aprovechamiento subjetivo | 85% | 5.120 ua |

En conclusión, el derecho al aprovechamiento subjetivo en la presente actuación derivado de las Normas Subsidiarias quedaría fijado en 5.120 ua en la calificación TH, equivalentes a 5.120 m2t.

La diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo es el que correspondería a la administración.

En nuestro caso el aprovechamiento objetivo de la actuación se ha visto reducido como consecuencia tanto de la disminución de la superficie del ámbito como del incremento de cesiones. En consecuencia, el estudio de detalle prevé un aprovechamiento inferior al de las Normas Subsidiarias.

Conservándose el aprovechamiento subjetivo, la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento, quedaría como sigue:



| INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO POR ESTUDIO DE DETALLE | | |
|--|-----------|----------|
| Aprovechamiento total (VPBA) | 5.624 m2t | 5.624 ua |
| VUA (planeamiento anterior, materializado) | 315 m2 t | 576 ua |
| Incremento de aprovechamiento | | 5.048 ua |

| EXCESO DE APROVECHAMIENTO ED SOBRE EL SUBJETIVO NNSS | | |
|--|-----------|----------|
| Aprovechamiento ED | 5.624 m2t | 5.624 ua |
| Aprovechamiento subjetivo según NNSS | | 5.120 ua |
| Cesión por exceso | | 504 ua |
| % cesión sobre aprovechamiento ED | 504 ua | 8,96% |
| % cesión sobre incremento aprovechamiento ED | | 9,98% |

La cesión al Ayuntamiento se cuantifica en 504 ua, lo que equivaldría a 504 m2t. Esto supone un 8,96% de cesión sobre el incremento de aprovechamiento que arroja el estudio de detalle y un 9,98% del aprovechamiento total.

En términos de suelo se traduce en una parcela que permitiera la materialización de esos 504 m2 de techo. Con una edificabilidad de 1,3967 m2/m2, la parcela a ceder es de 360,85 m2, inferior a la parcela mínima en TH.

| VALORACIÓN ECONÓMICA APROVECHAMIENTOS | | | |
|---------------------------------------|----------|-----------|-------------|
| Aprovechamiento objetivo | 5.624 ua | 943 €/m2t | 5.303.432 € |
| Aprovechamiento Ayuntamiento | 504 ua | 943 €/m2t | 475.272 € |
| Aprovechamiento subjetivo | 5.120 ua | 943 €/m2t | 4.828.160 € |

6. Viabilidad económica de la actuación urbanística

El análisis de la viabilidad económica de la actuación exige deducir en la comparación del valor de repercusión los gastos necesarios. En principio, tales gastos serían esencialmente los necesarios para que el suelo alcanzara la condición de solar, además de los gastos de demolición. En nuestro caso no estamos en el supuesto de la producción suelo urbanizado, ya que en la situación de origen el suelo dispone ya de todos los servicios urbanísticos básicos.

En cualquier caso, las cargas tanto para completar servicios urbanísticos como los gastos de demolición serían en ambos casos de la misma magnitud, por lo que en el cálculo comparativo se anulan por estar en ambos lados de la ecuación y ser del mismo orden.

En nuestro caso, se ha reconducido la viabilidad económica que no exista una pérdida patrimonial en relación con la situación de origen a partir de la ecuación:

$$85\% \text{ del incremento de aprovechamiento en la situación inicial} = \text{aprovechamiento subjetivo en la situación final}$$



Con la cesión al Ayuntamiento del equivalente a 504 m²t quedaría garantizado que el valor del suelo en la situación final es al menos igual al valor del suelo en la situación inicial, lo que justifica que la actuación es viable.

7. Anexo de cálculo de los valores de repercusión del suelo

7.1 Metodología para el cálculo del valor de repercusión del suelo

Para el cálculo del valor de repercusión del suelo por usos se adopta el método siguiente

1. Establecimiento del método de valoración adecuado para obtener el valor del solar.
2. Análisis del mercado, definición de la promoción más probable (en su caso), y cálculo del valor en venta según usos.
3. Estimación de los costes de construcción.
4. Aplicación de la fórmula.

El método adecuado para la valoración de este solar es el residual estático, teniendo en cuenta lo siguiente:

- En el entorno próximo y en primera línea de mar no existen suficientes comparables de suelo en situación finalista. Al no existir un mercado de solares comparables, se descarta el método de comparación referido al suelo.
- Descartado el método de comparación, de entre los métodos residuales, se recurre al estático frente al dinámico. Entendemos que la promoción inmobiliaria más probable que soportará el solar se desarrollaría en menos de un año, ya que el suelo dispone de todos los servicios urbanísticos básicos.
- Para el cálculo valor en venta del producto inmobiliario final (promoción inmobiliaria) se ha utilizado el método de comparación con el mercado del producto acabado.

El valor de repercusión del suelo se obtiene a partir de la fórmula:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

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.

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. Se adopta para dicho coeficiente K, el valor de 1,40.

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.

7.2 Cálculo del valor en venta del producto finalista (vivienda en edificio plurifamiliar en bloque abierto). Definición de la promoción más probable, análisis del mercado. Obtención del valor de



repercusión

7.2.1 Definición de la promoción más probable, análisis del mercado

Para determinar el producto a desarrollar sobre el terreno aplicamos los principios de mayor y mejor uso y de probabilidad.

Los usos característicos en zona TH son los turístico-hoteleros, pero se admiten sin limitación los residenciales.

En el entorno de la Bahía de Portmany, donde se encuentra el AA 5.2, y tanto en el municipio de Sant Josep de Sa Talaia como en el de Sant Antoni de Portmany se encuentran en ejecución varias promociones de obra nueva en parcelas de tamaño medio similares en superficie a la que ahora se analiza en las cuales el planeamiento respectivo admite tanto los usos residenciales plurifamiliares como los turísticos. Se han localizado promociones de obra nueva en situaciones similares, próximas a la costa, en las calles Retir y Encant de Sant Antoni y en la Carretera de Cala Gració i en Sant Josep en la calle Guipúzcoa. Se ha comprobado que, mayoritariamente, la obra nueva se destina al uso residencial, mientras que la reforma y ampliación se orienta al uso hotelero.

Se considera, por tanto, la promoción más probable y conforme al mayor y mejor uso la de vivienda en edificación plurifamiliar en bloque abierto.

Con 5.624 m² para un máximo de 28 viviendas, no encontramos con viviendas de gran superficie (200m², incluida la repercusión de espacios comunes) que, tratándose de una primera línea de mar, constituiría un producto de alta calidad. Para tender a viviendas de una superficie algo menor, una parte de la planta baja (en particular en el frente a la calle de Cala de Bou) debería destinarse a locales comerciales.

Analizamos solamente el valor de repercusión del uso vivienda, por considerarse el característico más probable.

De manera instrumental para el cálculo del valor en venta de viviendas en edificio plurifamiliar en bloque abierto se aplica el método de comparación. El método de comparación conduce a la obtención del Valor de mercado del producto que constituye el inmueble hipotético valorado. El cálculo se realiza para la obtención del valor de mercado en venta.

Para la aplicación del método de comparación se ha realizado un análisis del segmento del mercado inmobiliario de comparables que, por sus cualidades y características, más se asemejan al producto valorado. Los comparables seleccionados tras el análisis realizado y utilizados en el proceso de homogeneización se incluyen en el apartado 7.2.4. del presente documento.

El segmento de mercado analizado está conformado por viviendas de gran superficie en edificio plurifamiliar en bloque abierto, en promociones dotadas de piscina y jardines comunitarios.

Hay que remarcar que en el mercado existen pocas promociones de obra nueva de las características del segmento de mercado analizado. Si bien existen algunas promociones en curso de obra nueva en oferta en el entorno próximo son de superficie muy inferior, lo que hace que no se consideren comparables.

Los valores medios en venta en las promociones de nueva planta se sitúan en el rango de los 3.200 – 4.000 €/m², sin incluir anexos.

De las muestras de mercado analizadas que aparecen en el anexo a este informe, adoptamos las más próximas al producto finalista que hemos considerado. Son las que se incluyen para el proceso de homogeneización de comparables. De entre las características de las muestras comparables se han elegido para la homogeneización aquellas que mejor explican las diferencias entre los precios obtenidos. Se ha homogeneizado a partir de las variables más significativas sobre cualidades y características del producto inmobiliario analizado: calidades, superficie media, localización y vistas.



| Código | Vm | Promedio promoción | Calidad | Superf. | Local. | Vistas | Total | Vv homog. |
|-----------------|-------|--------------------|---------------------------------|---------|--------|--------|-------|-----------|
| | €/m2 | | Coeficientes de homogeneización | | | | | |
| 1 | 3.260 | | | | | | | |
| | | 3.260 | 10% | -5% | -5% | 15% | 15% | 3.749 |
| 2 | 4.023 | | | | | | | |
| 3 | 3.886 | | | | | | | |
| 4 | 3.826 | | | | | | | |
| | | 3.912 | 0% | -5% | 0% | 0% | -5% | 3.716 |
| 5 | 3.989 | | | | | | | |
| 6 | 3.954 | | | | | | | |
| | | 3.972 | 0% | -8% | 0% | 0% | -8% | 3.654 |
| 7 | 3.895 | | | | | | | |
| | | 3.895 | 0% | -3% | 0% | 0% | -3% | 3.778 |
| Mediana | | | | | | | | 3.733 |
| Promedio | | | | | | | | 3.724 |

Se adopta el promedio de los valores calculados. El valor en venta adoptado para vivienda en edificio plurifamiliar en bloque abierto es de 3.724 €/m²

7.2.2 Cálculo del valor de la construcción

El uso que considerado de la promoción más probable es el de vivienda de gran superficie en edificio plurifamiliar en bloque abierto con calidades altas.

Para conocer el Valor de la construcción se parte del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) unitario. Se calcula por el método simplificado del presupuesto de referencia en base a los costes de construcción tipo en las Islas Baleares.

El coeficiente para viviendas de más de 175 m² de superficie construida en bloque aislado es C= 2,20. Como se trata de calidades superiores al estándar, el coeficiente de calidad es Q= 1,20.

El módulo del mes de diciembre de 2020 es 479,37 €/m²

El PEM unitario de la construcción, resulta:

$$PEM = 479,37 \times 2,2 \times 1,2 = 1.265,54 \text{ €/m}^2$$

Conforme a este PEM, el valor de la construcción es el que sigue:



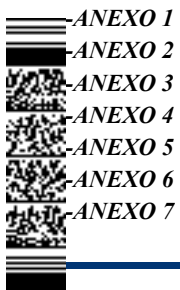
| | | |
|--|---------------|-------------------|
| Presupuesto de ejecución material (PEM) | | 1.265,54 € |
| Gastos Generales (s PEM) | 13,00% | |
| Beneficio industrial | 6,00% | |
| Total Cc | | 1.505,99 € |
| Gc Gastos de la construcción | | |
| H Honorarios técnicos proyecto y dirección de obra (s PEM) | | |
| Honorarios proyecto y dirección obra arquitecto (s PEM) | 6,00% | 75,93 € |
| Honorarios dirección de obra arquitecto técnico (s PEM) | 2,80% | 35,44 € |
| Estudio seguridad y salud y coordinación (s PEM) | 1,00% | 12,66 € |
| Ingeniería telecomunicaciones (s PEM) | 0,50% | 6,33 € |
| Geotecnia, topografía (s PEM) | 1,00% | 12,66 € |
| S Control técnico y seguro decenal | | |
| OCT (s PEM) | 0,30% | 3,80 € |
| Seguro decenal (s PEM) | 0,35% | 4,43 € |
| L+T Licencias y tasas construcción | | |
| Tasa licencia de obras (s PEM) | 0,55% | 6,96 € |
| ICIO (s PEM) | 3,80% | 48,09 € |
| Licencia 1º ocupación, cédula habitabilidad (s PEM) | 0,40% | 5,06 € |
| Total Gc | 16,70% | 211,35 € |
| Vc | | 1.717,34 € |

7.2.3. Cálculo de los valores de repercusión

Aplicando la fórmula $VRS = Vv/1,40 - Vc$ a partir de los valores Vv y Vc calculados resulta un valor de repercusión de 943 €/m²t

7.2.4 Muestras adoptadas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/17/1/151190



7.3 Cálculo de los valores de repercusión para el uso de vivienda unifamiliar

7.3.1 Análisis del mercado

Para la obtención del valor de repercusión hay que acudir preferentemente al mercado primario. Ello no obstante, la producción de vivienda unifamiliar aislada se limita casi exclusivamente en el entorno próximo a la autopromoción. Existen en el mercado escasas muestras en obra nueva, lo que obliga a tomar muestras con cierta antigüedad.

El mercado de vivienda unifamiliar se orienta a primeras y segundas residencias, tanto para su destino en venta como para su destino al alquiler, en particular, al alquiler vacacional.

Para la aplicación del Método de comparación se ha realizado un análisis del segmento del mercado inmobiliario de comparables que, por sus cualidades y características, más se asemejan al producto valorado. Los comparables seleccionados tras el análisis realizado y utilizados en el proceso de homogeneización se incluyen en el Anexo 7.3.4. del presente documento.

El segmento de mercado analizado está conformado por viviendas unifamiliares en suelo urbano.

Los valores medios en venta en entornos similares al analizado se sitúan en el rango de los 3.500 – 5.000 €/m², sin incluir anexos.

De las muestras de mercado analizadas que aparecen en el anexo a este informe, adoptamos las más próximas al producto que hemos considerado (vivienda unifamiliar aislada de unos 150 m² de superficie construida). Son las que se incluyen para el proceso de homogeneización de comparables. De entre las características de las muestras comparables se han elegido para la homogeneización aquellas que mejor explican las diferencias entre los precios obtenidos. Se ha homogeneizado a partir de las variables más significativas sobre cualidades y características del producto inmobiliario analizado: calidades, superficie media, localización, antigüedad y vistas.

| Código | Vm | Calidad | Superf. | Local. | Antig. | Vistas | Total | Vv homog. |
|-----------------|-------|---------------------------------|---------|--------|--------|--------|-------|-----------|
| | €/m2 | Coeficientes de homogeneización | | | | | | €/m2 |
| 1 | 3.501 | 5% | 0% | 0% | 15% | 2% | 22% | 4.271 |
| 2 | 4.891 | -5% | 8% | 0% | 2% | 4% | 9% | 5.331 |
| 3 | 3.734 | -5% | 8% | 0% | 8% | 4% | 15% | 4.294 |
| 4 | 4.428 | -5% | 10% | 0% | 0% | 0% | 5% | 4.649 |
| 5 | 4.408 | 0% | 5% | 0% | 8% | 3% | 16% | 5.113 |
| 6 | 4.488 | -5% | 7% | 0% | 6% | 8% | 16% | 5.206 |
| Mediana | | | | | | | | 4.881 |
| Promedio | | | | | | | | 4.811 |

Se adopta el promedio de los valores calculados. El valor en venta adoptado para vivienda unifamiliar aislada es de 4.811 €/m².

7.3.2 Cálculo del valor de la construcción



Para conocer el Valor de la construcción se parte del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) unitario. Se calcula por el método simplificado del presupuesto de referencia en base a los costes de construcción tipo en las Islas Baleares.

El coeficiente para viviendas unifamiliares de hasta 175 m² de superficie construida, C= 2,50. Como se trata de calidades estándar, el coeficiente de calidad es Q= 1,00

El módulo del mes de diciembre de 2020 es 479,37 €/m²

El PEM unitario de la construcción, resulta: $PEM = 479,37 \times 2,5 \times 1,0 = 1.198,44 \text{ €/m}^2$

Conforme a este PEM, el valor de la construcción es el que sigue:

| | | |
|---|---------------|-------------------|
| Presupuesto de ejecución material (PEM) | | 1.198,44 € |
| Gastos Generales (s PEM) | 13,00% | |
| Beneficio industrial | 6,00% | |
| Total Cc | | 1.426,14 € |
| Gc Gastos de la construcción | | |
| H Honorarios técnicos proyecto y dirección de obra (s PEM) | | |
| Honorarios proyecto y dirección obra arquitecto (s PEM) | 9,50% | 113,85 € |
| Honorarios dirección de obra arquitecto técnico (s PEM) | 4,50% | 53,93 € |
| Estudio seguridad y salud y coordinación (s PEM) | 2,00% | 23,97 € |
| Ingeniería telecomunicaciones (s PEM) | 0,00% | 0,00 € |
| Geotecnia, topografía (s PEM) | 2,00% | 23,97 € |
| S Control técnico y seguro decenal | | |
| OCT (s PEM) | 0,55% | 6,59 € |
| Seguro decenal (s PEM) | 0,35% | 4,19 € |
| L+T Licencias y tasas construcción | | |
| Tasa licencia de obras (s PEM) | 0,55% | 6,59 € |
| ICIO (s PEM) | 3,80% | 45,54 € |
| Licencia 1º ocupación, cédula habitabilidad (s PEM) | 0,40% | 4,79 € |
| Total Gc | 23,65% | 283,43 € |
| Vc | | 1.709,57 € |



7.3.3 Cálculo de los valores de repercusión

Aplicando la fórmula $VRS = Vv / 1,40 - Vc$ a partir de los valores Vv y Vc calculados resulta un valor de repercusión de 1.726 €/m²

7.3.4 Muestras adoptadas

- ANEXO 8
- ANEXO 9
- ANEXO 10
- ANEXO 11
- ANEXO 12
- ANEXO 13

8. Anexo fotográfico

Vista de las construcciones existentes

-ANEXO 14 (Fotografías)

José Torres Torres
22 de enero de 2021

TITULOS DE PROPIEDAD

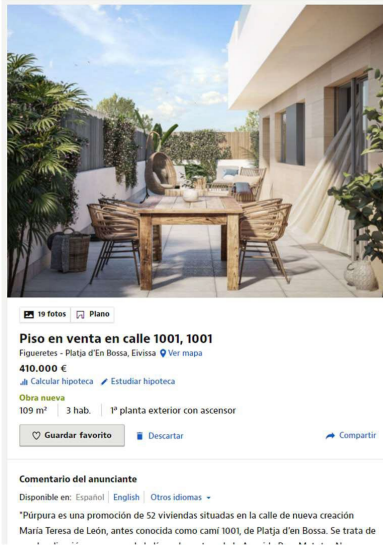
- ANEXO 15
- ANEXO 16
- ANEXO 17

PLANOS

- ANEXO 18
- ANEXO 19
- ANEXO 20
- ANEXO 21
- ANEXO 22
- ANEXO 23



Anexo 1

| | | | | | | | |
|--|---|---------------------|----------------|-----------|----------------------------------|---|--------------------|
| MUESTRA | 1 | FECHA DE LA MUESTRA | 14 dic 2020 | MUNICIPIO | EIVISSA | CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | |
| TIPOLOGÍA | VIVIENDA, PLURIF. | | BLOQUE ABIERTO | | Superficie vivienda | 109 m ² | |
| SITUACIÓN | C. MARÍA TERESA DE LEÓN, PLATJA DEN BOSSA | | | | Superficie otros elementos | - | |
| PROCEDENCIA DE LA MUESTRA | INTERNET, PROMOTORA (SALAS, DEPTO. COMERCIAL) | | | | Superficie con elementos comunes | 109x1,12=122 m ² | |
| ANUNCIO | | | | | | Superficie adoptada | 122 m ² |
|  | | | | | | Superficie parcela | - |
| | | | | | | Piscina | SI |
| | | | | | | Número de dormitorios | 3 |
| | | | | | | Número de baños | 2 |
| | | | | | | Anexos | - |
| | | | | | | Características físicas | Calidad normal |
| | | | | | | Fecha construcción Fc | 2020 |
| | | | | | | Fecha reforma Fr | - |
| | | | | | | Porcentaje reforma i | - |
| | | | | | | Fecha real antigüedad Fa= Fc (Fr-Fc) i | - |
| | | | | | | Orientación/vistas | Vistas abiertas |
| | | | | | | Características del entorno | Urbanizado |
| | | | | | | PRECIOS | |
| | | | | | | Oferta (€) | 410.000 |
| Precio adoptado (-3%) | 397.700 | | | | | | |
| PRECIO UNITARIO | | | | | | | |
| Precio unitario vivienda (€/m ²) | 3.260 | | | | | | |
| Precio unitario con anexos (€/m ²) | - | | | | | | |
| COMENTARIOS | | | | | | | |
| La muestra es un primer piso, con ascensor Entorno de primeras y segundas residencias | | | | | | | |
| URL del ANUNCIO | | | | | | https://www.idealista.com/obra-nueva/88746406/inmueble/90324694/ | |

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/17/1/151190



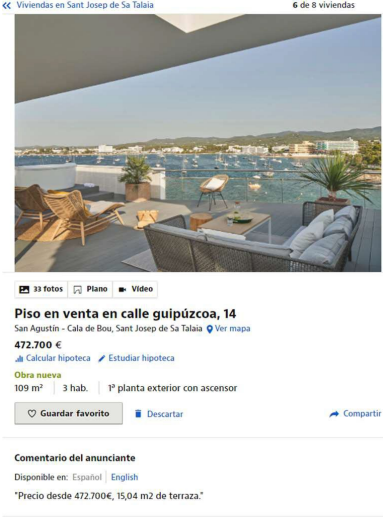
Anexo 2

| | | | | | | | |
|--|---|---------------------|----------------|-----------|-------------------------|--|------------------------------|
| MUESTRA | 2 | FECHA DE LA MUESTRA | 14 dic 2020 | MUNICIPIO | SANT JOSEP DE SA TALAIA | CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | |
| TIPOLOGÍA | VIVIENDA, PLURIF. | | BLOQUE ABIERTO | | | Superficie vivienda | 106 m ² |
| SITUACIÓN | C. GUIPUZCOA, 14 | | | | | Superficie otros elementos | 95 m ² (solárium) |
| PROCEDENCIA DE LA MUESTRA | INTERNET, PROMOTORA (CONDOMINIUM IBIZA) | | | | | Superficie con elementos comunes | 109x1,12=118 m ² |
| ANUNCIO | | | | | | Superficie adoptada | 118 m ² |
|  <p>25 fotos Plano Video</p> <p>Ático en venta en calle guipúzcoa, 14 San Agustín - Cala de Bou, Sant Josep de Sa Talaia Ver mapa</p> <p>613.100 € Calcular hipoteca Estudiar hipoteca</p> <p>Obra nueva 109 m² 3 hab. 3ª planta exterior con ascensor</p> <p>Guardar favorito Descartar Compartir</p> <p>Comentario del anunciante Disponible en: Español English *Precio desde 613.100€, 15,04 m2 de terraza/ 95,30 m2 de solarium.*</p> | | | | | | Superficie parcela | - |
| | | | | | | Piscina | SI |
| | | | | | | Número de dormitorios | 3 |
| | | | | | | Número de baños | 2 |
| | | | | | | Anexos | - |
| | | | | | | Características físicas | Alta calidad |
| | | | | | | Fecha construcción Fc | 2020 |
| | | | | | | Fecha reforma Fr | - |
| | | | | | | Porcentaje reforma i | - |
| | | | | | | Fecha real antigüedad Fa= Fc (Fr-Fc) i | - |
| | | | | | | Orientación/vistas | Vistas al mar |
| | | | | | | Características del entorno | Urbanizado |
| | | | | | | | |
| | | | | | | Oferta (€) | 613.100 |
| | | | | | | Precio adoptado (-3%) | 594.707 |
| | | | | | | Anexos (solárium) | 120.000 |
| | | | | | | PRECIO UNITARIO | |
| | | | | | | Precio unitario vivienda (€/m ²) | 4.023 |
| | | | | | | Precio unitario con anexos (€/m ²) | 5.040 |
| | | | | | | COMENTARIOS | |
| | | | | | | La muestra es un tercer piso, con ascensor. Solárium que ocupa la cubierta del edificio. Vistas a la Bahía. Entorno de primeras y segundas residencias | |
| URL del ANUNCIO | | | | | | https://www.idealista.com/obra-nueva/88746406/inmueble/90323912/ | |

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/17/1/151190




Anexo 3

| MUESTRA | 3 | FECHA DE LA MUESTRA | 14 dic 2020 | MUNICIPIO | SANT JOSEP DE SA TALAIA | CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | | | | | | |
|---|---|---------------------|----------------|-----------|-------------------------|--|-----------------------------|--|--|--|--|---------|
| TIPOLOGÍA | VIVIENDA, PLURIF. | | BLOQUE ABIERTO | | | Superficie vivienda | 106 m ² | | | | | |
| SITUACIÓN | C. GUIPUZCOA, 14 | | | | | Superficie otros elementos | - | | | | | |
| PROCEDENCIA DE LA MUESTRA | INTERNET, PROMOTORA (CONDOMINIUM IBIZA) | | | | | Superficie con elementos comunes | 109x1,12=118 m ² | | | | | |
| ANUNCIO | | | | | | Superficie adoptada | 118 m ² | | | | | |
|  <p>« Viviendas en Sant Josep de Sa Talaià 6 de 8 viviendas</p> <p>Piso en venta en calle guipúzcoa, 14 San Agustín - Cala de Bou, Sant Josep de Sa Talaià Ver mapa</p> <p>472.700 € Calcular hipoteca Estudiar hipoteca</p> <p>Otro nuevo 109 m² 3 hab. 1ª planta exterior con ascensor</p> <p>Guardar favorito Descartar Compartir</p> <p>Comentario del anunciante Disponible en: Español English *Precio desde 472.700€, 15,04 m² de terraza.*</p> | | | | | | Superficie parcela | - | | | | | |
| | | | | | | Piscina | SI | | | | | |
| | | | | | | Número de dormitorios | 3 | | | | | |
| | | | | | | Número de baños | 2 | | | | | |
| | | | | | | Anexos | - | | | | | |
| | | | | | | Características físicas | Alta calidad | | | | | |
| | | | | | | Fecha construcción Fc | 2020 | | | | | |
| | | | | | | Fecha reforma Fr | - | | | | | |
| | | | | | | Porcentaje reforma i | - | | | | | |
| | | | | | | Fecha real antigüedad Fa= Fc (Fr-Fc) i | - | | | | | |
| | | | | | | Orientación/vistas | Vistas al mar | | | | | |
| | | | | | | Características del entorno | Urbanizado | | | | | |
| | | | | | | PRECIOS | | | | | | |
| | | | | | | Oferta (€) | | | | | | 472.700 |
| Precio adoptado (-3%) | | | | | | 458.519 | | | | | | |
| PRECIO UNITARIO | | | | | | | | | | | | |
| Precio unitario vivienda (€/m ²) | | | | | | 3.886 | | | | | | |
| Precio unitario con anexos (€/m ²) | | | | | | - | | | | | | |
| COMENTARIOS | | | | | | | | | | | | |
| La muestra es un primer piso, con ascensor | | | | | | | | | | | | |
| Entorno de primeras y segundas residencias | | | | | | | | | | | | |
| URL del ANUNCIO | | | | | | | | | | | | |
| https://www.idealista.com/obra-nueva/88746406/inmueble/90323919/ | | | | | | | | | | | | |

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/171/1151190



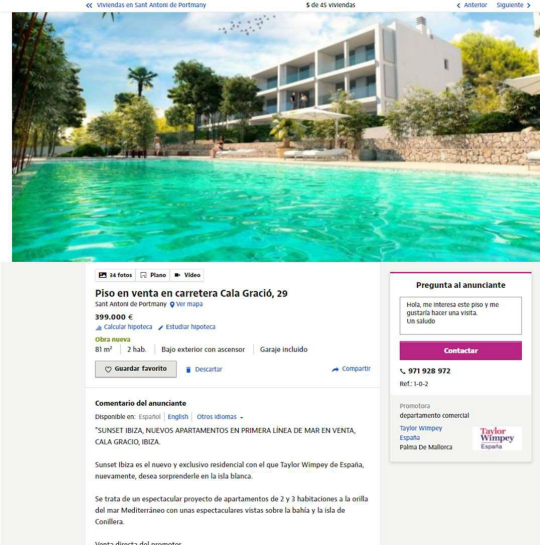
Anexo 4

| MUESTRA | 4 | FECHA DE LA MUESTRA | 14 dic 2020 | MUNICIPIO | SANT JOSEP DE SA TALAIA | CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | |
|--|---|---------------------|-------------|-----------|-------------------------|---|--|
| TIPOLOGÍA | VIVIENDA, PLURIF. | BLOQUE ABIERTO | | | | Superficie vivienda 106 m ² | |
| SITUACIÓN | C. GUIPUZCOA, 14 | | | | | Superficie otros elementos 42 m ² (jardín) | |
| PROCEDENCIA DE LA MUESTRA | INTERNET, PROMOTORA (CONDOMINIUM IBIZA) | | | | | Superficie con elementos comunes 109x1,12=118 m ² | |
| ANUNCIO | | | | | | Superficie adoptada 118 m ² | |
|  <p>Piso en venta en calle guipúzcoa, 14 San Agustín - Cala de Bou, Sant Josep de Sa Talaia</p> <p>517.400 €</p> <p>Obra nueva 109 m² 3 hab. Bajo exterior con ascensor</p> <p>Comentario del anunciante Disponble en: Español English *Precio desde 517400€, 16,18 m2 de terraza / 42,13 m2 de jardín.*</p> | | | | | | Superficie parcela - | |
| | | | | | | Piscina SI | |
| | | | | | | Número de dormitorios 3 | |
| | | | | | | Número de baños 2 | |
| | | | | | | Anexos - | |
| | | | | | | Características físicas Alta calidad | |
| | | | | | | Fecha construcción Fc 2020 | |
| | | | | | | Fecha reforma Fr - | |
| | | | | | | Porcentaje reforma i - | |
| | | | | | | Fecha real antigüedad Fa= Fc (Fr-Fc) i - | |
| | | | | | | Orientación/vistas Vistas al mar | |
| | | | | | | Características del entorno Urbanizado | |
| | | | | | | PRECIOS | |
| | | | | | | Oferta (€) 517.400 | |
| Precio adoptado (-3%) 501.878 | | | | | | | |
| Anexos (jardín) 50.400 | | | | | | | |
| PRECIO UNITARIO | | | | | | | |
| Precio unitario vivienda (€/m ²) 3.826 | | | | | | | |
| Precio unitario con anexos (€/m ²) 4.253 | | | | | | | |
| COMENTARIOS | | | | | | | |
| La muestra es un bajo, con jardín de uso privativo. Al ser un bajo, las vistas al mar se reducen. Entorno de primeras y segundas residencias | | | | | | | |
| URL del ANUNCIO https://www.idealista.com/obra-nueva/88746406/inmueble/90323860/ | | | | | | | |

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/171/1151190



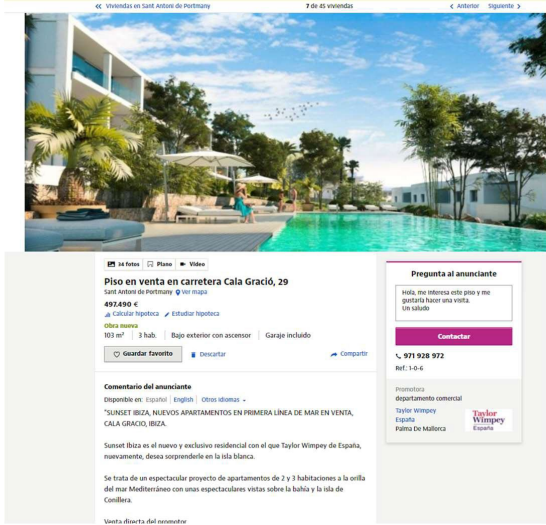
Anexo 5

| MUESTRA | 5 | FECHA DE LA MUESTRA | 14 dic 2020 | MUNICIPIO | SANT ANTONI DE PORT. | CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | |
|---|-------------------------------------|---------------------|----------------|-----------|----------------------|--|----------------------------|
| TIPOLOGÍA | VIVIENDA, PLURIF. | | BLOQUE ABIERTO | | | Superficie vivienda | 81 m ² |
| SITUACIÓN | C. CALA GRACIÓ, 29 | | | | | Superficie otros elementos | 25 m ² (aparc.) |
| PROCEDENCIA DE LA MUESTRA | INTERNET, PROMOTORA (TAYLOR WIMPEY) | | | | | Superficie con elementos comunes | 81x1,14=92 m ² |
| ANUNCIO | | | | | | Superficie adoptada | 92 m ² |
|  | | | | | | Superficie parcela | - |
| | | | | | | Piscina | SI |
| | | | | | | Número de dormitorios | 2 |
| | | | | | | Número de baños | 2 |
| | | | | | | Anexos | - |
| | | | | | | Características físicas | Alta calidad |
| | | | | | | Fecha construcción Fc | 2020 |
| | | | | | | Fecha reforma Fr | - |
| | | | | | | Porcentaje reforma i | - |
| | | | | | | Fecha real antigüedad Fa= Fc (Fr-Fc) i | - |
| | | | | | | Orientación/vistas | Vistas al mar |
| | | | | | | Características del entorno | Urbanizado |
| | | | | | | PRECIOS | |
| | | | | | | Oferta (€) | 399.000 |
| Precio adoptado (-3%) | 387.030 | | | | | | |
| Anexos (aparcamiento) | 20.000 | | | | | | |
| PRECIO UNITARIO | | | | | | | |
| Precio unitario vivienda (€/m ²) | 3.989 | | | | | | |
| Precio unitario con anexos (€/m ²) | 4.207 | | | | | | |
| COMENTARIOS | | | | | | | |
| La muestra es un bajo sin jardín. Entorno de primeras y segundas residencias | | | | | | | |
| URL del ANUNCIO | | | | | | | |
| https://www.idealista.com/obra-nueva/88746406/inmueble/86059757/ | | | | | | | |

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/171/1151190



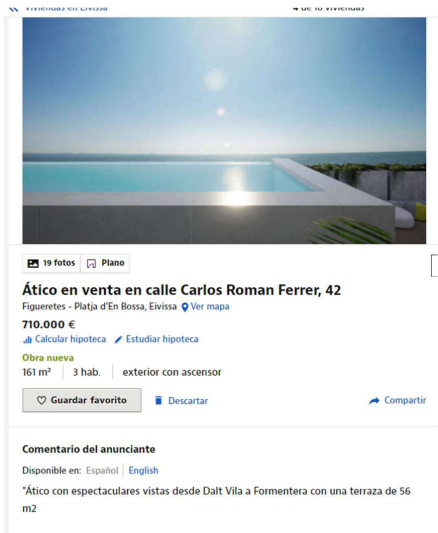
Anexo 6

| | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------|----------------|-----------|----------------------------------|---|--------------------|
| MUESTRA | 6 | FECHA DE LA MUESTRA | 14 dic 2020 | MUNICIPIO | SANT ANTONI DE PORT. | CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | |
| TIPOLOGÍA | VIVIENDA, PLURIF. | | BLOQUE ABIERTO | | Superficie vivienda | 103 m ² | |
| SITUACIÓN | C. CALA GRACIÓ, 29 | | | | Superficie otros elementos | 25 m ² (aparc.) | |
| PROCEDENCIA DE LA MUESTRA | INTERNET, PROMOTORA (TAYLOR WIMPEY) | | | | Superficie con elementos comunes | 103x1,14=117 m ² | |
| ANUNCIO | | | | | | Superficie adoptada | 117 m ² |
|  | | | | | | Superficie parcela | - |
| | | | | | | Piscina | SI |
| | | | | | | Número de dormitorios | 3 |
| | | | | | | Número de baños | 2 |
| | | | | | | Anexos | - |
| | | | | | | Características físicas | Alta calidad |
| | | | | | | Fecha construcción Fc | 2020 |
| | | | | | | Fecha reforma Fr | - |
| | | | | | | Porcentaje reforma i | - |
| | | | | | | Fecha real antigüedad Fa= Fc (Fr-Fc) i | - |
| | | | | | | Orientación/vistas | Vistas al mar |
| | | | | | | Características del entorno | Urbanizado |
| | | | | | | PRECIOS | |
| | | | | | | Oferta (€) | 497.490 |
| Precio adoptado (-3%) | 482.565 | | | | | | |
| Anexos (aparcamiento) | 20.000 | | | | | | |
| PRECIO UNITARIO | | | | | | | |
| Precio unitario vivienda (€/m ²) | 3.954 | | | | | | |
| Precio unitario con anexos (€/m ²) | 4.124 | | | | | | |
| COMENTARIOS | | | | | | | |
| La muestra es un bajo sin jardín. Entorno de primeras y segundas residencias | | | | | | | |
| URL del ANUNCIO | | | | | | https://www.idealista.com/obra-nueva/88746406/inmueble/86059852/ | |

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/171/1151190




Anexo 7

| MUESTRA | 7 | FECHA DE LA MUESTRA | 14 dic 2020 | MUNICIPIO | EIVISSA | CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | |
|---|----------------------------------|---------------------|----------------|-----------|----------------------------------|---|--------------------|
| TIPOLOGÍA | VIVIENDA, PLURIF. | | BLOQUE ABIERTO | | Superficie vivienda | 154 m ² | |
| SITUACIÓN | C. CARLOS ROMÁN FERRER, 42 | | | | Superficie otros elementos | 56 m ² (solárium) | |
| PROCEDENCIA DE LA MUESTRA | INTERNET, PROMOTORA (MALVINS 14) | | | | Superficie con elementos comunes | 161 m ² | |
| ANUNCIO | | | | | | Superficie adoptada | 161 m ² |
|  <p>Ático en venta en calle Carlos Roman Ferrer, 42 Figueretes - Platja d'En Bossa, Eivissa Ver mapa 710.000 € Calcular hipoteca Estudiar hipoteca Obra nueva 161 m² 3 hab. exterior con ascensor Guardar favorito Descartar Compartir</p> <p>Comentario del anunciante Disponible en: Español English *Ático con espectaculares vistas desde Dalt Vila a Formentera con una terraza de 56 m2</p> | | | | | | Superficie parcela | - |
| | | | | | | Piscina | SI |
| | | | | | | Número de dormitorios | 3 |
| | | | | | | Número de baños | 2 |
| | | | | | | Anexos | - |
| | | | | | | Características físicas | Alta calidad |
| | | | | | | Fecha construcción Fc | 2020 |
| | | | | | | Fecha reforma Fr | - |
| | | | | | | Porcentaje reforma i | - |
| | | | | | | Fecha real antigüedad Fa= Fc (Fr-Fc) i | - |
| | | | | | | Orientación/vistas | Vistas al mar |
| | | | | | | Características del entorno | Urbanizado |
| | | | | | | PRECIOS | |
| | | | | | | Oferta (€) | 710.000 |
| Precio adoptado (-3%) | 688.700 | | | | | | |
| Anexos (solárium) | 61.600 | | | | | | |
| PRECIO UNITARIO | | | | | | | |
| Precio unitario vivienda (€/m ²) | 3.895 | | | | | | |
| Precio unitario con anexos (€/m ²) | 4.278 | | | | | | |
| COMENTARIOS | | | | | | | |
| La muestra es un ático. Solárium que ocupa la cubierta del edificio. Vistas a Dalt Vila y Formentera. Entorno de primeras y segundas residencias | | | | | | | |
| URL del ANUNCIO | | | | | | https://www.idealista.com/obra-nueva/88746406/inmueble/91964897/ | |

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/171/1151190




Anexo 8

| MUESTRA | 1 | FECHA DE LA MUESTRA | 14 dic 2020 | MUNICIPIO | SANT JOSEP DE SA TALAIA | CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------|---------------------|-------------|-----------|----------------------------------|---|--------------------|---------|--|------------|---------|-----------------------|---------|------------------|--------|-----------------|--|--|-------|--|-------|-------------|--|--|--|
| TIPOLOGÍA | VIVIENDA UNIFAMILIAR | AISLADA | | | | Superficie vivienda | 180 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SITUACIÓN | Cala de Bou | | | | Superficie otros elementos | 50 m ² (pisc.) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PROCEDENCIA DE LA MUESTRA | INTERNET, API (PONENT) | | | | Superficie con elementos comunes | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ANUNCIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| URL del ANUNCIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| https://www.idealista.com/inmueble/92097805/ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">PRECIOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oferta (€)</td> <td>695.000</td> </tr> <tr> <td>Precio adoptado (-5%)</td> <td>660.250</td> </tr> <tr> <td>Anexos (piscina)</td> <td>30.000</td> </tr> <tr> <th colspan="2">PRECIO UNITARIO</th> </tr> <tr> <td>Precio unitario vivienda (€/m²)</td> <td>3.501</td> </tr> <tr> <td>Precio unitario con anexos (€/m²)</td> <td>3.668</td> </tr> <tr> <th colspan="2">COMENTARIOS</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="height: 100px;"></td> </tr> </tbody> </table> | | PRECIOS | | Oferta (€) | 695.000 | Precio adoptado (-5%) | 660.250 | Anexos (piscina) | 30.000 | PRECIO UNITARIO | | Precio unitario vivienda (€/m ²) | 3.501 | Precio unitario con anexos (€/m ²) | 3.668 | COMENTARIOS | | | |
| PRECIOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oferta (€) | 695.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Precio adoptado (-5%) | 660.250 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anexos (piscina) | 30.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PRECIO UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Precio unitario vivienda (€/m ²) | 3.501 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Precio unitario con anexos (€/m ²) | 3.668 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COMENTARIOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/17/1/151190




Anexo 9

| MUESTRA | 2 | FECHA DE LA MUESTRA | 14 dic 2020 | MUNICIPIO | SANT JOSEP DE SA TALAIA | CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | |
|---|--------------------------|---------------------|-------------|-----------|-------------------------|---|---------------------------|
| TIPOLOGÍA | VIVIENDA UNIFAMILIAR | AISLADA | | | | Superficie vivienda | 350 m ² |
| SITUACIÓN | Cala de Bou | | | | | Superficie otros elementos | 50 m ² (pisc.) |
| PROCEDENCIA DE LA MUESTRA | INTERNET, API (Lux Home) | | | | | Superficie con elementos comunes | - |
| ANUNCIO | | | | | | Superficie adoptada | 350 m ² |
|  <p>Casa o chalet independiente en venta en San Agustín - Cala de Bou Sant Josep de Sa Talaia Ver mapa 1.865.000 € Calcular hipoteca Estudiar hipoteca 350 m² 4 hab. Garaje incluido</p> <p>Comentario del anunciante Disponible en: Español English Otros idiomas *LuxHOME IBIZA VENDE/ALQUILA CHALET INDEPENDIENTE CON PARCELA DE 1000m Y PISCINA CON JACUZZY. En una muy tranquila de la isla camino de Cala Bassa. En un entorno natural y cerca de varias de las playas más bonitas de Ibiza donde se puede disfrutar del atardecer y la puesta de sol.</p> | | | | | | Superficie parcela | 1.000 m ² |
| | | | | | | Piscina | SI |
| | | | | | | Número de dormitorios | 4 |
| | | | | | | Número de baños | 4 |
| | | | | | | Anexos | - |
| | | | | | | Características físicas | Alta calidad |
| | | | | | | Fecha construcción Fc | 2019 |
| | | | | | | Fecha reforma Fr | - |
| | | | | | | Porcentaje reforma i | - |
| | | | | | | Fecha real antigüedad Fa= Fc (Fr-Fc) i | - |
| | | | | | | Orientación/vistas | Vistas abiertas |
| | | | | | | Características del entorno | Urbanizado |
| | | | | | | PRECIOS | |
| | | | | | | Oferta (€) | 1.865.000 |
| | | | | | | Precio adoptado (-5%) | 1.771.750 |
| | | | | | | Anexos (piscina) | 60.000 |
| | | | | | | PRECIO UNITARIO | |
| | | | | | | Precio unitario vivienda (€/m ²) | 4.891 |
| | | | | | | Precio unitario con anexos (€/m ²) | 5.062 |
| | | | | | | COMENTARIOS | |
| URL del ANUNCIO | | | | | | https://www.idealista.com/inmueble/39698865/ | |

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/17/1/1151190




Anexo 10

| MUESTRA | 3 | FECHA DE LA MUESTRA | 14 dic 2020 | MUNICIPIO | SANT ANTONI DE PORT. | CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|---------------------|-------------|--|---------------------------|-------------------------------|--|---------|--|------------|-----------|-----------------------|-----------|------------------|--------|-----------------|--|--|-------|--|-------|-------------|--|--|--|
| TIPOLOGÍA | VIVIENDA UNIFAMILIAR | AISLADA | | | Superficie vivienda | 321 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SITUACIÓN | Can Germà | | | Superficie otros elementos | 50 m ² (pisc.) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PROCEDECENCIA DE LA MUESTRA | INTERNET, API (Ibiza Residence) | | | Superficie con elementos comunes | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ANUNCIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  <p>Casa o chalet independiente en venta en Urb. Can Germa, Sant Antoni de Portmany</p> <p>1.325.000 €</p> <p>321 m² 4 hab. Garaje incluido</p> <p>Comentario del anunciante Disponble en: Español English Otros idiomas "Villa de alta calidad con terreno de 1.290 m2, superf. habitable de 255 m2, superf. construida de 321 m2. Situada en zona privilegiada de Can Germà, cerca de las playas Cala Salada y Cala Gracioneta, a solo 3 km de San Antonio.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| URL del ANUNCIO https://www.idealista.com/inmueble/30361680/ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">PRECIOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oferta (€)</td> <td>1.325.000</td> </tr> <tr> <td>Precio adoptado (-5%)</td> <td>1.258.750</td> </tr> <tr> <td>Anexos (piscina)</td> <td>60.000</td> </tr> <tr> <th colspan="2">PRECIO UNITARIO</th> </tr> <tr> <td>Precio unitario vivienda (€/m²)</td> <td>3.734</td> </tr> <tr> <td>Precio unitario con anexos (€/m²)</td> <td>3.921</td> </tr> <tr> <th colspan="2">COMENTARIOS</th> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table> | | | | PRECIOS | | Oferta (€) | 1.325.000 | Precio adoptado (-5%) | 1.258.750 | Anexos (piscina) | 60.000 | PRECIO UNITARIO | | Precio unitario vivienda (€/m ²) | 3.734 | Precio unitario con anexos (€/m ²) | 3.921 | COMENTARIOS | | | |
| PRECIOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oferta (€) | 1.325.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Precio adoptado (-5%) | 1.258.750 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anexos (piscina) | 60.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PRECIO UNITARIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Precio unitario vivienda (€/m ²) | 3.734 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Precio unitario con anexos (€/m ²) | 3.921 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COMENTARIOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/171/1151190




Anexo 11

| MUESTRA | 4 | FECHA DE LA MUESTRA | 14 dic 2020 | MUNICIPIO | SANT JOSEP DE SA TALAIA | CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | | | |
|--|----------------------------------|---------------------|-------------|-----------|----------------------------------|--|---------------------------|--------------------|--|
| TIPOLOGÍA | VIVIENDA UNIFAMILIAR | | AISLADA | | Superficie vivienda | | 450 m ² | | |
| SITUACIÓN | Avda de Cala Molí 70 | | | | Superficie otros elementos | | 40 m ² (pisc.) | | |
| PROCEDENCIA DE LA MUESTRA | INTERNET, API (Kum Ibiza Agency) | | | | Superficie con elementos comunes | | - | | |
| ANUNCIO | | | | | | Superficie adoptada | | 450 m ² | |
|  <p>URL del ANUNCIO https://www.idealista.com/inmueble/86290242/</p> | | | | | | Superficie parcela | | 696 m ² | |
| | | | | | | Piscina | | SI | |
| | | | | | | Número de dormitorios | | 5 | |
| | | | | | | Número de baños | | 5 | |
| | | | | | | Anexos | | - | |
| | | | | | | Características físicas | | Alta calidad | |
| | | | | | | Fecha construcción Fc | | 2020 | |
| | | | | | | Fecha reforma Fr | | - | |
| | | | | | | Porcentaje reforma i | | - | |
| | | | | | | Fecha real antigüedad Fa= Fc (Fr-Fc) i | | - | |
| | | | | | | Orientación/vistas | | Vistas al mar | |
| | | | | | | Características del entorno | | Urbanizado | |
| | | | | | | PRECIOS | | | |
| | | | | | | Precio adoptado (-5%) | | 2.042.500 | |
| | | | | | | Anexos (piscina) | | 50.000 | |
| PRECIO UNITARIO | | | | | | Precio unitario vivienda (€/m ²) | | 4.428 | |
| | | | | | | Precio unitario con anexos (€/m ²) | | 4.539 | |
| COMENTARIOS | | | | | | | | | |

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/17/1/151190




Anexo 12

| MUESTRA | 5 | FECHA DE LA MUESTRA | 14 dic 2020 | MUNICIPIO | SANT JOSEP DE SA TALAIA | CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | |
|--|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------|-------------------------|--|--------------------|
| TIPOLOGÍA | VIVIENDA UNIFAMILIAR | AISLADA | | | | Superficie vivienda | 250 m ² |
| SITUACIÓN | C. COLL DE S'ORATGE, CALA VEDELLA | | | | | Superficie otros elementos | - |
| PROCEDENCIA DE LA MUESTRA | INTERNET, API (BBS CONSULTING) | | | | | Superficie con elementos comunes | - |
| ANUNCIO | | | | | | Superficie adoptada | 250 m ² |
|  <p>URL del ANUNCIO https://www.idealista.com/inmueble/86592793/</p> | | | | | | Superficie parcela | 780 m ² |
| | | | | | | Piscina | SI |
| | | | | | | Número de dormitorios | 5 |
| | | | | | | Número de baños | 3 |
| | | | | | | Anexos | - |
| | | | | | | Características físicas | Calidad media |
| | | | | | | Fecha construcción Fc | 2002 |
| | | | | | | Fecha reforma Fr | - |
| | | | | | | Porcentaje reforma i | - |
| | | | | | | Fecha real antigüedad Fa= Fc (Fr-Fc) i | - |
| | | | | | | Orientación/vistas | Vistas abiertas |
| | | | | | | Características del entorno | Urbanizado |
| | | | | | | PRECIOS | |
| | | | | | | Oferta (€) | 1.160.000 |
| Precio adoptado (-5%) | 1.102.000 | | | | | | |
| PRECIO UNITARIO | | | | | | | |
| Precio unitario vivienda (€/m ²) | 4.408 | | | | | | |
| Precio unitario con anexos (€/m ²) | - | | | | | | |
| COMENTARIOS | | | | | | | |

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/171/1151190



Anexo 13

| MUESTRA | 6 | FECHA DE LA MUESTRA | 14 dic 2020 | MUNICIPIO | SANT JOSEP DE SA TALAIA | CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA | |
|--|------------------------------------|---------------------|-------------|-----------|-------------------------|--|---------------------------|
| TIPOLOGÍA | VIVIENDA UNIFAMILIAR | AISLADA | | | | Superficie vivienda | 300 m ² |
| SITUACIÓN | C. PICA-SOQUES, CAN NEBOT | | | | | Superficie otros elementos | 40 m ² (pisc.) |
| PROCEDENCIA DE LA MUESTRA | INTERNET, API (Mediterránea Ibiza) | | | | | Superficie con elementos comunes | - |
| ANUNCIO | | | | | | Superficie adoptada | 300 m ² |
|  <p>URL del ANUNCIO https://www.idealista.com/inmueble/84542513/</p> | | | | | | Superficie parcela | 1.050 m ² |
| | | | | | | Piscina | SI |
| | | | | | | Número de dormitorios | 4 |
| | | | | | | Número de baños | 3 |
| | | | | | | Anexos | - |
| | | | | | | Características físicas | Alta calidad |
| | | | | | | Fecha construcción Fc | 2011 |
| | | | | | | Fecha reforma Fr | - |
| | | | | | | Porcentaje reforma i | - |
| | | | | | | Fecha real antigüedad Fa= Fc (Fr-Fc) i | - |
| | | | | | | Orientación/vistas | Vistas limitadas |
| | | | | | | Características del entorno | Urbanizado |
| | | | | | | PRECIOS | |
| | | | | | | Oferta (€) | 1.470.000 |
| Precio adoptado (-5%) | 1.396.500 | | | | | | |
| Anexos (piscina) | 50.000 | | | | | | |
| PRECIO UNITARIO | | | | | | | |
| Precio unitario vivienda (€/m ²) | 4.488 | | | | | | |
| Precio unitario con anexos (€/m ²) | 4.655 | | | | | | |
| COMENTARIOS | | | | | | | |

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/171/1151190



Anexo 14

8. Anexo fotográfico

Vista de las construcciones existentes



José Torres Torres
22 de enero de 2021





Anexo 15

Registradore
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MIGUEL PEÑA ROMERO

Registrador de la Propiedad de IBIZA (EIVISSA) 2

Aragon, 106 - EIVISSA

tlfno: 0034 971 301550

correspondiente a la solicitud formulada por

JOSE TORRESTORRES

con DNI/CIF: 4****394-L



Interés legítimo alegado:

TRAMITACION EXPEDIENTE DE REPARCELACION EN EL AYUNTAMIENTO

Identificador de la solicitud: F29CZ84U7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:2358

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200129098487
Huella: 5501179b-130c314f-45f897d3-c7f8975d-70023840-89556d72-9755b190-1b40b5cf

40





Registadore
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EIVISSA Nº2

Solicitante: D./Dña. JOSE TORRES TORRES con DNI/CIF/NIE: 4****394-L

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

____ DATOS DE LA FINCA _____

FINCA DE SANT JOSEP DE SA TALAIA Nº: 3173

CRU: 07010000501837

Referencia Catastral: 2948403CD5124N0001JX

URBANA: SOLAR CON CASA

____ LOCALIZACIÓN _____

SANT AGUSTÍ

S'ESTAÑOL

Vía pública: CALA DE BOU

Número:10

Código Postal: 7839

Superficie Construida: noventa y cinco metros cuadrados

Superficie Terreno: cinco mil cuatrocientos setenta y dos metros cuadrados

Linderos:

Norte, EL MAR, ZONA MARITIMO TERRESTRE

Sur, CAMINO PUBLICO

Este, JOSE TUR TUR

Oeste, LA PLAYA

----- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200129098487
Huella a: 5501779b-130c314f-45f897d3-c7f8975d-70023840-89556d72-9755b190-1b40b5cf

Registradore
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

PORCION DE TERRENO CON CASA

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

BUFI ARABI, JUAN 4142 **** -N 1516 359 54 9

52% del pleno dominio

Título: compraventa

TURISTICA INVERSIONES ES PUET SL B****2865 1516 359 55 12

48,000000% del pleno dominio

Título: aportacion.

Según consta en copia de la escritura de fecha 30/12/2020, autorizada en SANT ANTONI DE PORTMANY, por DON JOSÉ ANTONIO ALBA NAVARRO, nº de protocolo 1.398.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

CARGAS

UNA HIPOTECA A FAVOR DE BANCO SANPAOLO SA, POR UN PRINCIPAL DE 234.394,72 euros; 42.191,04 euros DE INTERESES ORDINARIOS; 128.917,10 euros DE INTERESES DE DEMORA; 35.159,20 euros PARA COSTAS Y GASTOS; Y OTRA CANTIDAD POR UN TOTAL DE 23.439,47 euros con un plazo de amortización de 1 meses, con fecha de vencimiento del 17 de Octubre de 2012QUE MOTIVO LA INSCRIPCIÓN 10ª EN FECHA 09/12/1997. TASADA LA FINCA A EFECTOS DE SUBASTA EN 536.703,80 euros. SUJETA AL PACTO RESOLUTORIO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO REFERENTE A LA FALTA DE PAGO DE LA/S CUOTA/S DE AMORTIZACIÓN QUE RESULTA/N DEL TÍTULO.

Afecta por 5 años a contar desde el 06/10/2021 al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones por razón del acto objeto de la Inscripción/Anotación 11.

Afecta por 5 años a contar desde el 06/10/2021 al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones por razón del acto objeto de la Inscripción/Anotación 11.

Afecta por 5 años a contar desde el 02/12/2021 al pago de las liquidaciones complementarias por razón del acto objeto de la Inscripción/Anotación 12.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV:9212200129098487
Huella a: 5501779b-130c314f-45f897d3-c7f8975d-70023840-89556d72-9755b190-1b40b5cf

42



Registadore
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

EIVISSA, NUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Antes de la apertura del diario

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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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

ADVERTENCIAS

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

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV:9212200129098487
Huella a: 550179b-130c314f-45f897d3-c7f8975d-70023840-89556d72-9755b-190-1b40b5cf

43





Registadore DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

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

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV:9212200129098487
Huella a: 5501779b-130c314f-45f897d3-c7f8975d-70023840-89556d72-9755b190-1b40b5cf

43





Anexo 16

Registadore
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MIGUEL PEÑA ROMERO

Registrador de la Propiedad de IBIZA (EIVISSA) 2

Aragon, 106 - EIVISSA

tlfno: 0034 971 301550

correspondiente a la solicitud formulada por

JOSE TORRESTORRES

con DNI/CIF: 4****394-L



Interés legítimo alegado:

TRAMITACION DE EXPEDIENTE DE REPARCELACION EN EL AYTO.

Identificador de la solicitud: F29CZ85C5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 3212209129096605
Huella: 91fdec40-41Bf46f1-e2f4e9c1-767f12a1-3bea2c4b-a82204d4-090f1Bf6-350f7829

45



Registradore
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EIVISSA Nº2

Solicitante: D./Dña. JOSE TORRES TORRES con DNI/CIF/NIE: 4****394-L

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

____ DATOS DE LA FINCA _____

FINCA DE SANT JOSEP DE SA TALAIA Nº: 6361

CRU: 07010000524799

Referencia Catastral:

URBANA: Terreno no edificado

____ LOCALIZACIÓN _____

SAN AGUSTIN

Vía pública: CALA DE BOU

Número:6

Código Postal: 7839

Superficie Terreno: dos mil metros cuadrados

Linderos:

Norte, SR. MONTSERRAT

Sur, RESTANTE FINCA

Este, CAMINO VECINAL

Oeste, ZONA MARITIMO-TERRESTRE

____ TITULARIDADES _____

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV:9212200129098505
Huella a: 91fdec40-41846f11-e2f4e9c1-767112a1-3bea2c4b-a82204d4-090f18f6-350f7829



Registradore
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

BUFI ARABI, JUAN 4142 ****-N 1516 359 61 2

52% del pleno dominio

Título: compraventa.

TURISTICA INVERSIONES ES PUET SL B****2865 1516 359 62 5

48,000000% del pleno dominio

Título: aportacion.

Según consta en copia de la escritura de fecha 30/12/2020, autorizada en SANT ANTONI DE PORTMANY, por DON JOSÉ ANTONIO ALBA NAVARRO, nº de protocolo 1.398.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

CARGAS

UNA HIPOTECA A FAVOR DE BANCO SANPAOLO SA, POR UN PRINCIPAL DE 96.161,94 euros; 17.309,15 euros DE INTERESES ORDINARIOS; 52.889,07 euros DE INTERESES DE DEMORA; 14.424,29 euros PARA COSTAS Y GASTOS; Y OTRA CANTIDAD POR UN TOTAL DE 9.616,19 euros con un plazo de amortización de 300 meses, con fecha de vencimiento del 17 de Octubre de 2012QUE MOTIVO LA INSCRIPCIÓN 3ª EN FECHA 09/12/1997. TASADA LA FINCA A EFECTOS DE SUBASTA EN 180.303,63 euros. SUJETA AL PACTO RESOLUTORIO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO REFERENTE A LA FALTA DE PAGO DE LA/S CUOTA/S DE AMORTIZACIÓN QUE RESULTA/N DEL TITULO.

Afecta por 5 años a contar desde el 06/10/2021 al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones por razón del acto objeto de la Inscripción/Anotación 4.

Afecta por 5 años a contar desde el 06/10/2021 al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones por razón del acto objeto de la Inscripción/Anotación 4.

Afecta por 5 años a contar desde el 02/12/2021 al pago de las liquidaciones complementarias por razón del acto objeto de la Inscripción/Anotación 5.

EIVISSA, NUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Antes de la apertura del diario

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV:9212200129098505
Huella a: 91fdec40-41846f11-e24e9c1-767112a1-3bea2c4b-a82204d4-090f1816-350f7829

48





Registradore
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV:9212200129098505
Huella a: 91fdec40-418f46f1-e2f4e9c1-767112a1-3bea2c4b-a82204d4-090f18f6-350f7829

48



Anexo 17

Registadore
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MIGUEL PEÑA ROMERO

Registrador de la Propiedad de IBIZA (EIVISSA) 2

Aragon, 106 - EIVISSA

tlfno: 0034 971 301550

correspondiente a la solicitud formulada por

JOSE TORRESTORRES

con DNI/CIF: 4****394-L



Interés legítimo alegado:

TRAMITACION EXPEDIENTE DE REPARCELACION EN EL AYTO.

Identificador de la solicitud: F29CZ85N7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:2358/

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9212200129098547
Huella: 068b535a-448a2922-2a0af8f1-de19fc9e-36830068-602aace0-1bcdaf2d-4df173c4

49



Registradore
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EIVISSA Nº2

Solicitante: D./Dña. JOSE TORRES TORRES con DNI/CIF/NIE: 4****394-L

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE SANT JOSEP DE SA TALAIA Nº: 6641

CRU: 07010000527592

Referencia Catastral: 2948402

URBANA:URBANA

LOCALIZACIÓN

S'ESTANYOL

Vía pública: CALA DE BOU

Número:6

Código Postal: 7839

Superficie Terreno:mil quinientos metros cuadrados

Linderos:

Norte, JACOBA FRANCISCA VAUTHIER

Sur, JOSE TUR, 'VERGER'

Este, CAMINO VECINAL

Oeste, ZONA MARITIMOTERRESTRE

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F.

TOMO LIBRO FOLIO ALTA

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV:9212200129098547
Huella a: 068b535a-f48a2922-2a0af8f1-de19fc9e-36830068-602aaee0-1bcdaf2d-4df173c4





Registradore
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

BUFI ARABI, JUAN 4142****-N 1473 344 26 3

100% del pleno dominio

Título: compraventa.

Según consta en copia de la escritura de fecha 19/06/1997, autorizada en SANT ANTONI DE PORTMANY, por DON GERMÁN MARÍA LEÓN Y PINA

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

NO hay documentos pendientes de despacho

CARGAS

Afecta por a contar desde el 17/04/1996 al pago de las liquidaciones complementarias por razón del acto objeto de la Inscripción/Anotación2.

Afecta por a contar desde el 08/09/1997 al pago de las liquidaciones complementarias por razón del acto objeto de la Inscripción/Anotación 3.

Afecta por a contar desde el 08/09/1997 al pago de las liquidaciones complementarias por razón del acto objeto de la Inscripción/Anotación 3.

UNA HIPOTECA A FAVOR DE BANCO SANPAOLO SA, POR UN PRINCIPAL DE 60.101,21 euros; 10.818,22 euros DE INTERESES ORDINARIOS; 33.055,67 euros DE INTERESES DE DEMORA; 9.015,18 euros PARA COSTAS Y GASTOS; Y OTRA CANTIDAD POR UN TOTAL DE 6.010,12 euros con un plazo de amortización de 300 meses, con fecha de vencimiento del 17 de Octubre de 2012QUE MOTIVO LA INSCRIPCIÓN 4ª EN FECHA 09/12/1997. TASADA LA FINCA A EFECTOS DE SUBASTA EN 135.227,72 euros. SUJETA AL PACTO RESOLUTORIO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO REFERENTE A LA FALTA DE PAGO DE LA/S CUOTA/S DE AMORTIZACIÓN QUE RESULTA/N DEL TÍTULO.

Afecta por a contar desde el 09/12/1997 al pago de las liquidaciones complementarias por razón del acto objeto de la Inscripción/Anotación4.

EIVISSA, NUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Antes de la apertura del diario

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV:9212200129098547
Huella a: 068b535a-f48a2922-2a0af8f1-de19fc9e-36830068-602aace0-1bcdaf2d-4df173c4





Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legal para este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

<http://www.registradores.org>

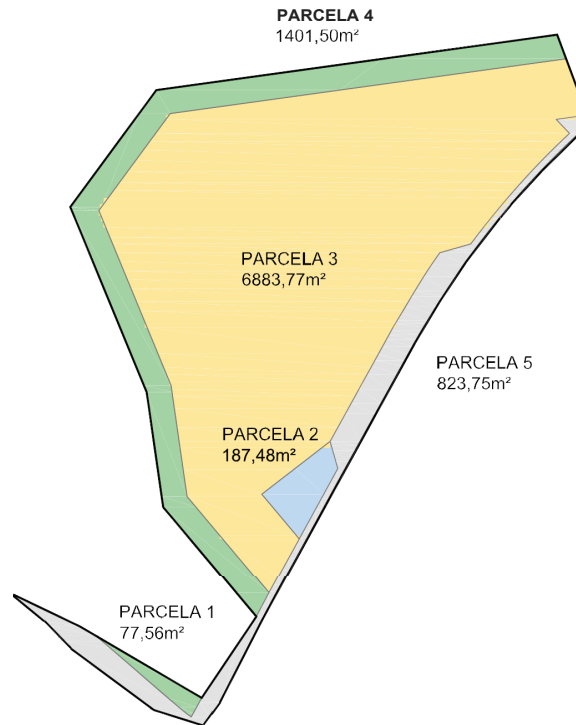
Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV:9212200129098547
Huella a: 068b535a-48a2922-2a0af8f1-de19fc9e-36830068-602aace0-1bcdaf2d-4df173c4

52



Anexo 20



p E p
TOR
RES

ARQUITECTE

CAN TONI D'EN RAFAL,
SANT AGUSTÍ, IBIZA.

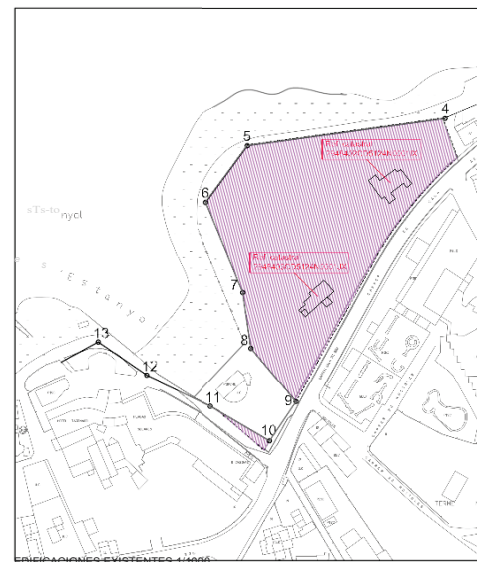
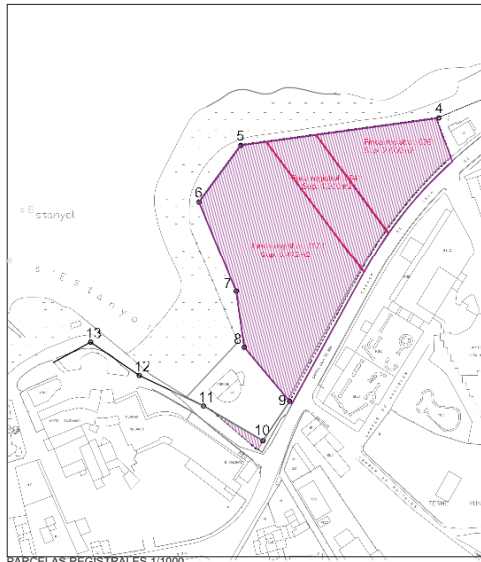
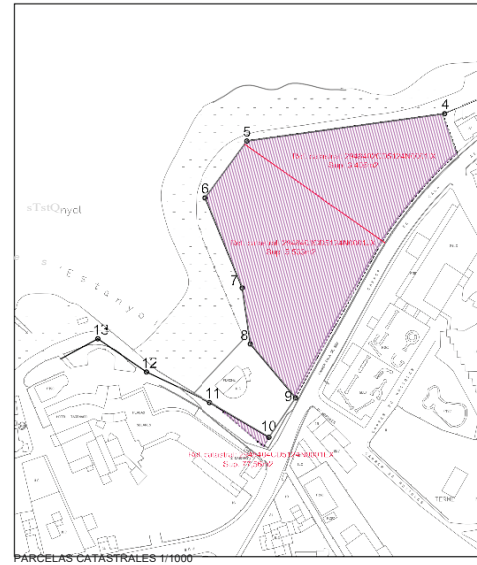
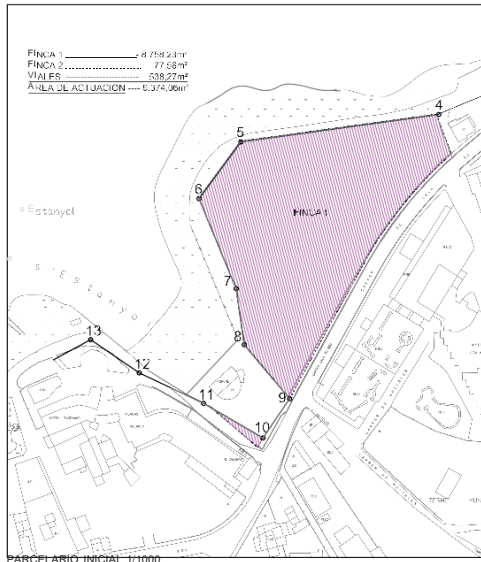
T. (+34) 971 340 911
INFO @ PEPTORRES STUDIO
WWW.PEPTORRESSTUDIO.COM

5
2023/200925





https://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2023/17/1151190



Anexo 21

EXPOSICIÓN 2358RE
PLANO Nº F 00
PARCELACION ORIGINAL
p. 11 del
2022061430

FASE: PROYECTO DE REPARCELACION DEL LAS.2
SITUACION: CALA DE BOLS, SANT JOSEP, BAGA
PROMOTOR: JUAN SUÑER ABAT

BAGA MAYO 2022

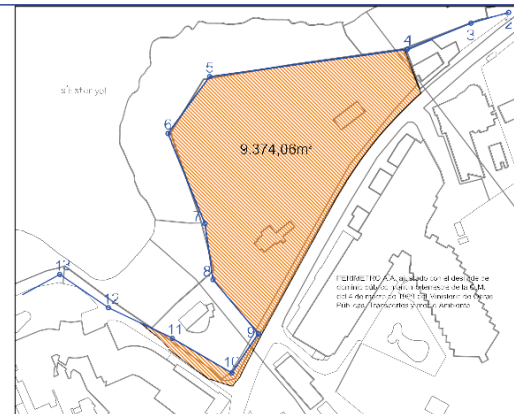
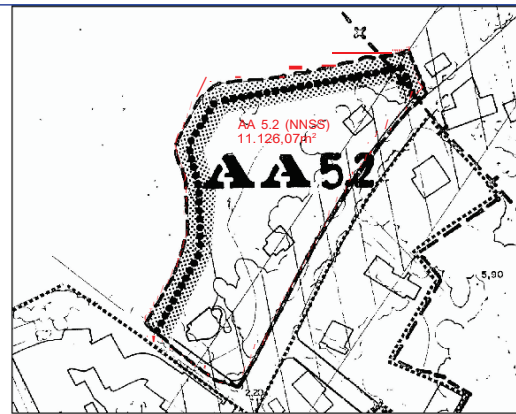
JOSE TORRES TORRES

ARQUITECTO

p e p
TORRES
RE S
ARQUITECTE

CANTON D'EN BAGA
SANT JOSEP DE BAGA
E: CALA DE BOLS 1
T: 971 80 47 00 FAX: 971 80 47 00
WWW: WWW.BAGA.BALEAR.COM

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/17/1151190



Anexo 22

EXPERIENTE: **2358RE**
PLANO Nº: **F01**
DELIMITACION Y ORDENACION
14/03/2023

FASE: PROYECTO DE REPARCELACION DEL AA 5.2
SITUACION: S'ESTAN YOL, CALA DE BOLL, SANT JOSEP, SEIXA
PROYECTO: TORRES, JOSE

SEIXA FEBRERO 2021

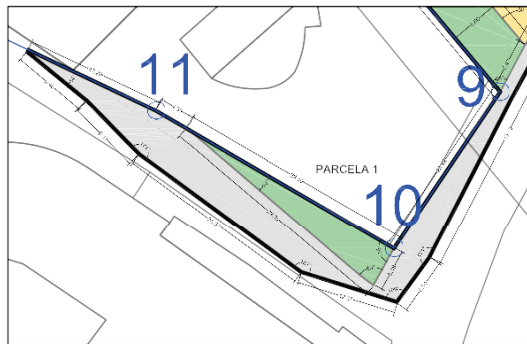
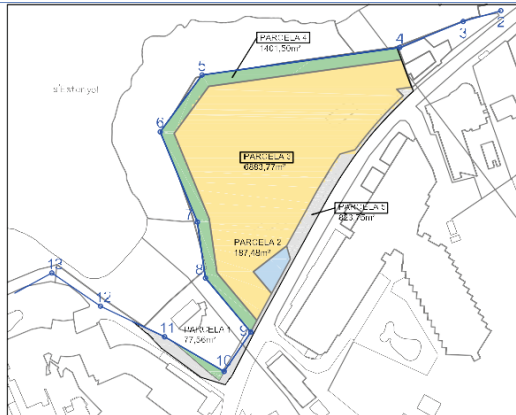
JOSE TORRES TORRES
ARQUITECTO

JOSE TORRES TORRES
ARQUITECTE

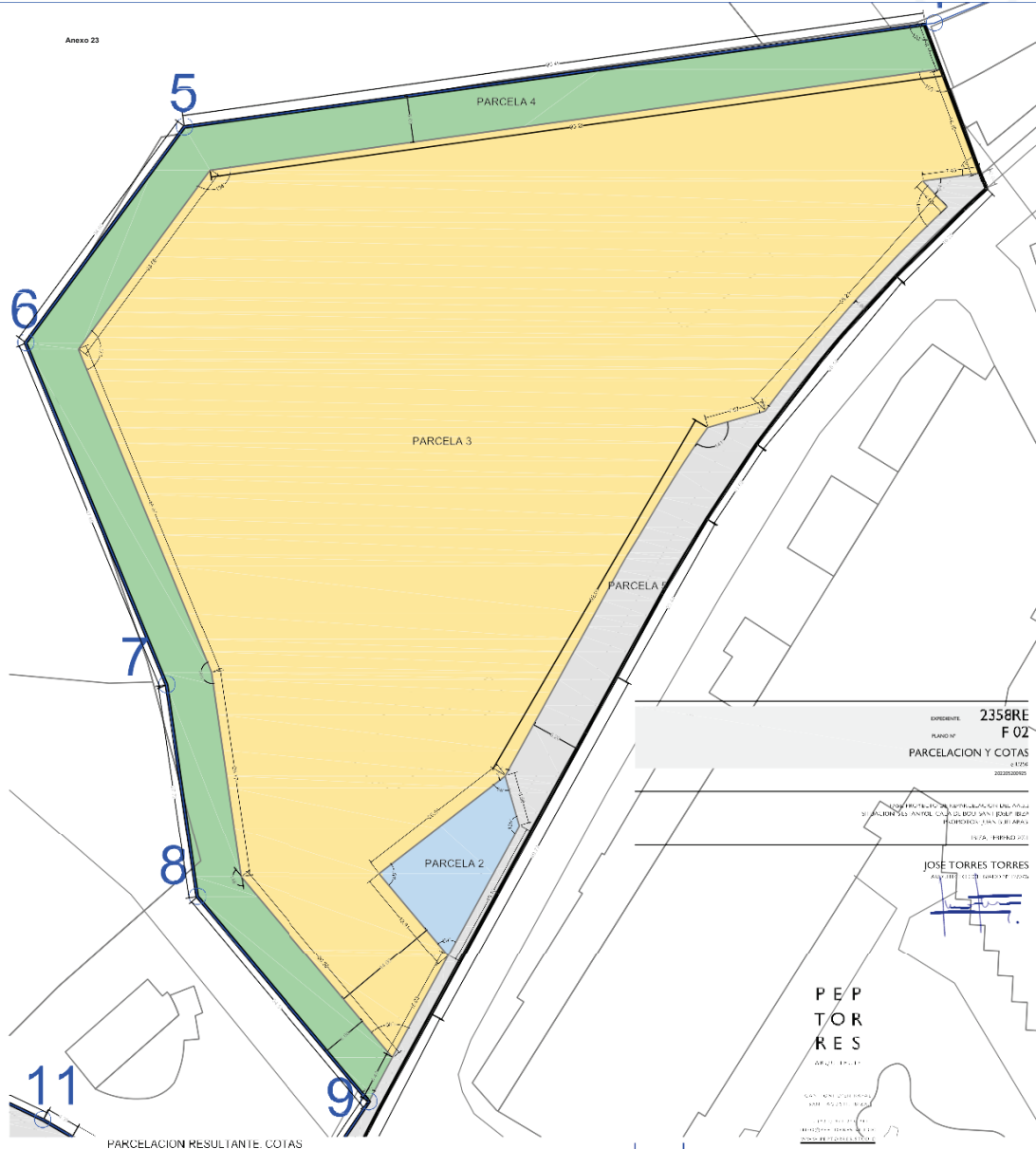
C/VALENTI DE BALAT, 10
SANT AGUSTÍ, 08124
TEL: 93 484 90 20
WWW.PDFTORRES.ES
WWW.PDFTORRES.ES



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/17/1/151190>



Firmado digitalmente por: NAVARRO PICAZO MABEL - 4146****X
 Fecha y hora: 23.06.2022 13:26:34



EXPEDIENTE 2358RE
 PLANO Nº F 02
 PARCELACION Y COTAS
 04/2022
 2023/06/23

JOSE TORRES TORRES
 ARQUITECTO

PEP
 TORRES