

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

Aprovat inicialment per l'Ajuntament Ple  
en sessió de data 27 de maig de 2022  
En dono fe,  
El Vicesecretari de l'Ajuntament de Lleida,  
en funcions de Secretari General

---

**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PEL SISTEMA DE TAXACIÓ CONJUNTA DE PART DE  
LES FINQUES, SITUADES A L'AVINGUDA DE ALCALDE ROVIRA ROURE NÚMEROS  
167, 169 I 171A DE LLEIDA, QUALIFICADA DE SISTEMA VIARI BÀSIC, CLAU VB**

---

---

**AJUNTAMENT DE LLEIDA**  
**Març de 2022**  
**Marta Roig i Bravo, arquitecta municipal**



## Ajuntament de Lleida

### CONTINGUT

Els documents que integren el present Projecte d'expropiació pel sistema de taxació conjunta de part de les finques, situades a l'avinguda de Alcalde Rovira Roure números 167, 169 i 171a de Lleida, qualificada de sistema viari bàsic, clau VB, tenen el contingut següent:

#### MEMÒRIA

##### 1. CAUSA DE L'EXPROPIACIÓ

- I.1. Planejament vigent
- I.2. Causa de l'expropiació

##### 2. ÀMBIT DE L'EXPROPIACIÓ

- I.1. Situació de l'actuació
- I.2. Topografia, estat actual i usos
- I.3. Situació respecte el planejament
- I.4. Situació respecte les infraestructures i serveis
- I.5. Àmbit del projecte d'expropiació

##### 3. RELACIÓ DE BÉNS I DRETS

##### 4. CRITERIS DE VALORACIÓ DELS BÉNS I DRETS

- I.1. Criteris de valoració del sòl
  - 4.1.1 Legislació aplicable
  - 4.1.2 Valor aplicable
- I.2. Criteris de valoració d'altres béns i drets
  - 4.2.1 Valor de les edificacions
  - 4.2.2 Valor de la resta de béns i drets
- I.3. Premi d'afecció
- I.4. Cost de l'expropiació

##### 5. CàLCUL DE LA VALORACIÓ

- I.1. Valor del sòl
  - 5.1.1 Aprofitament urbanístic.
  - 5.1.2 Valor de venda de l'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat (Vv)
  - 5.1.3 Coeficient de ponderació de les despeses generals (K)
  - 5.1.4 Valor de construcció en euros/m<sup>2</sup> edificable de l'ús considerat (Vc)
  - 5.1.5 Obtenció del valor de repercussió del sòl.
  - 5.1.6 Càrregues.
  - 5.1.7 Valor de taxació resultant.
- I.2. Càlcul dels deures i càrregues pendents
- I.3. Determinació del valor de les edificacions
- I.4. Determinació del valor de les instal·lacions
- I.5. Determinació del valor de les plantacions
- I.6. Determinació del valor d'altres drets a indemnitzar
- I.7. Valor de taxació resultant.
  - 5.7.1 Valor del sòl urbanitzat edificat:
  - 5.7.2 Premi d'afecció.
  - 5.7.3 Valor total.



## **Ajuntament de Lleida**

6. QUADRES DE DADES

7. FULLS D'APREUAMENT INDIVIDUALITZATS DE CADA FINCA

8. FULLS D'APREUAMENT D'INDEMNITZACIONS PER EXTINCIÓ D'ALTRES DRETS

### **PLÀNOLS**

- I.1. Situació
- I.2. Delimitació de l'àmbit
- I.3. Ortofotomapa
- I.4. Planejament vigent
- I.5. Parcel·lari segons cadastre
- I.6. Terrenys objecte d'expropiació

### **ANNEXOS**

- Annex 1. Fitxes cadastrals
- Annex 2. Notes simples del registre de la propietat
- Annex 3. Mostres de mercat
- Annex 4. Taxa lliure de risc
- Annex 5. Annex IV del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl
- Annex 6. Reportatge fotogràfic

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

**MEMÒRIA**

---





## Ajuntament de Lleida

### 1. CAUSA DE L'EXPROPIACIÓ

---

#### 1.1. Planejament vigent

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

#### 1.2. Causa de l'expropiació

El Pla general d'ordenació urbana de Lleida classifica els terrenys objecte d'expropiació de sòl urbà i els qualifica de sistema viari bàsic, clau VB. La causa de l'expropiació, per tant, és l'execució d'un sistema urbanístic de caràcter públic, tractant-se per tant d'un supòsit d'expropiació per raons urbanístiques, de conformitat amb el que disposa l'article 110.1.b) del TRLU en el que s'aplica el sistema d'actuació per expropiació, mitjançant el procediment de taxació conjunta.

L'entitat urbanística expropiant i el beneficiari és l'Ajuntament de Lleida.

El Ple de l'Ajuntament acorda l'inici i l'aprovació inicial del Projecte d'expropiació pel sistema de taxació conjunta de part de les finques, situades a l'avinguda de Alcalde Rovira Roure números 167, 169 i 171a de Lleida, qualificada de sistema viari bàsic, clau VB.



## Ajuntament de Lleida

### 2. ÀMBIT DE L'EXPROPIACIÓ

---

#### 2.1. Situació de l'actuació

L'àmbit del projecte de taxació conjunta se situa al nord-oest del nucli urbà de Lleida, delimitat al Sud per parcel·les residencials afectades per l'expropiació, a l'Est pel carrer Monestir de les Avellanes, al Nord per l'avinguda Alcalde Rovira Roure i a l'Oest pel carrer Albert Coma i Estadella.

La delimitació d'aquest àmbit queda grafiada en els plànols que formen part d'aquest document.

#### 2.2. Topografia, estat actual i usos

El sòl objecte d'expropiació és topogràficament pla. Les finques 1 i 2, corresponent als números 167 i 169, actualment, tenen ús d'espai lliure privat vinculat a una edificació residencial, mentre que la finca 3, número 171A, no té cap ús.

El projecte afecta part de les tanques i els elements vegetals dins de l'àmbit.

#### 2.3. Situació respecte el planejament

El Pla general d'ordenació urbana de Lleida classifica la totalitat de l'àmbit com a sòl urbà, qualificat de sistema viari bàsic, clau VB.

#### 2.4. Situació respecte les infraestructures i serveis

L'accés a la finca 1 objecte d'expropiació es fa a través de l'avinguda Alcalde Rovira Roure número 167 de Lleida, que li manca per urbanitzar la part objecte d'expropiació.

L'accés a la finca 2 es fa a través de l'avinguda Alcalde Rovira Roure número 169 de Lleida, que també li manca per urbanitzar la part objecte d'expropiació.

L'accés a la finca 3 es fa a través de l'avinguda Alcalde Rovira Roure número 171A de Lleida, que també li manca per urbanitzar la part objecte d'expropiació.

La connexió a les xarxes bàsiques en l'àmbit del projecte es pot efectuar a través de les xarxes existents en l'avinguda Alcalde Rovira Roure i carrers laterals.

#### 2.5. Àmbit del projecte d'expropiació

Són objecte d'expropiació la part de les tres finques que es grafia en els plànols, amb una superfície total de 554,44 m<sup>2</sup>.



## Ajuntament de Lleida

### 3. RELACIÓ DE BÉNS I DRETS

De conformitat amb el que disposa l'article 211 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, l'expropiació pel procediment de taxació conjunta, ha de contenir una relació de béns i drets concreta i individualitzada, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària expropiació.

#### **Finca 1** (Numeració segons plànol I6.Terrenys objecte d'expropiació)

Sòl objecte d'expropiació, part de la finca cadastral 0213403CG0101C0001OP: 143,95 m<sup>2</sup>  
 Edificació: Tanca de parcel·la 1968  
 Any construcció: Sense reformar  
 Any reformes: Normal  
 Estat de conservació: Normal  
 Descripció: A vial: Tanca de malla metàl·lica amb base opaca aplacada amb pedra i pilars en cantonada i flanquejant la porta metàl·lica d'accés.  
 A veí: Tanca metàl·lica de simple torsió.  
 Longitud: A vial: c/ Monestir de les Avellanes 7,95 m<sup>2</sup>  
 av. Alcalde Rovira Roure 18,29 m<sup>2</sup>  
 A veí: 7,82 m<sup>2</sup>  
 Instal·lacions: Cap  
 Plantacions: 1 Pinus pinea (pi pinyer), 1 Catalpa bignonioides (catalpa) i 6 uts Tanca Hedera helix (heura)  
 Altres drets: No consten

La finca cadastral núm. 0213403CG0101C0001OP correspon a una única finca registral que té la descripció següent:

Inscrita al Registre de la Propietat de Lleida número 1

Número 11.589  
 Volum 2.242  
 Llibre 1.412  
 Foli 103

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

#### Descripció:

*URBANA: Porción de terreno, sito en este término, Avenida Alcalde Rovira Roure, número ciento sesenta y siete, de extensión siete áreas, cuarenta centiáreas, que linda: a Norte, en línea de dieciocho metros, cincuenta centímetros, con la carretera de Huesca; Este, porción del resto de finca destinada a camino particular en línea de cuarenta metros; Mediodía, en línea de dieciocho metros, cincuenta centímetros, con resto de finca de que se segregó; y a Poniente, en línea de cuarenta metros, con porción de María Casals Mas. Sobre la que existe edificada una casa, ocupando una superficie de ciento veintitrés metros cuadrados, compuesta de planta baja y un piso, y un garaje adjunto, con una superficie de veinte metros, cuarenta decímetros cuadrados, o sea en total ciento cuarenta y tres metros, cuarenta decímetros cuadrados, ocupando la planta baja, el comedor, cocina, hall, cuarto de baño, y dos dormitorios, y el piso alto, dos dormitorios, y cuarto de baño.*

Titular actual: Maria Victòria Barrufet Barqué.

Participació: El ple domini

La major part de la finca descrita està qualificada pel Pla general vigent de Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1, clau 5B, la resta, la part objecte d'expropiació, està qualificada de sistema viari bàsic, clau VB, segons el plànol I4, Planejament vigent, inclòs al document.



## Ajuntament de Lleida

### Finca 2

Sòl objecte d'expropiació, part de la finca cadastral 0213402CG0101C0001MP: 137,69 m²

Edificació: Tanca de parcel·la 1963

Any construcció: 1963

Any reformes: Sense reformar

Estat de conservació: Normal

Descripció: A vial: Tanca de barrots de ferro amb base opaca de maó i pilars cada 3,5 m i flanquejant la porta metàl·lica d'accés.

A veí: Tanca metàl·lica de simple torsió.

Longitud: A vial: av. Alcalde Rovira Roure 17,70 m²

A veí: entrant esquerra 7,82 m²

entrant dreta 7,69 m²

Instal·lacions: Cap

Plantacions: 1 Laurus nobilis (llorer), 1 Thuja orientalis (tuia), 1 Trachicarpus fortunei (palmera) i tanca de Nerium oleander (baladre)

Altres drets: No consten

La finca cadastral núm. 0213402CG0101C0001MP correspon a una única finca registral que té la descripció següent:

Inscrita al Registre de la Propietat de Lleida número 1

Número 13.223

Volum 473

Llibre 132

Foli 18

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

### Descripció:

*RUSTICA: Pieza de tierra sita en el término de Lleida, partida Vallcalent o Alpícat, de superficie once áreas, sesenta centiáreas. Sobre la cual se ha edificado una casa con una vivienda de renta limitada subvencionada compuesta de planta baja, con terraza, vestíbulo, comedor, cocina, despensa, office, cuarto de aseo con ducha, wáter independiente, cuatro dormitorios y garaje. Tiene una superficie construida de ciento dieciséis metros, sesenta y dos decímetros cuadrados, y una superficie útil de noventa y ocho metros, dos decímetros cuadrados. Lindante al Norte donde está cerrado con muro y verja con la carretera de Huesca, en línea de dieciocho metros, cincuenta centímetros; al Este en línea de cuarenta y tres metros con Antonio Ballesteros y Emilia Güell, y en línea de veintiún metros con José Aixalá y Ramona Armengol, a Mediodía con Santiago Iglesias, y a Poniente en línea de sesenta y un metros con Ramón Vilaltella.*

### Titulars actuals:

Nom: Miguel Ángel Alonso Sancho.

Participació: El ple domini d'una meitat indivisa.

Nom: Marisa Latorre Figuera.

Participació: El ple domini d'una meitat indivisa.

La major part de la finca descrita està qualificada pel Pla general vigent de zona d'habitatge unifamiliar tipus 1, clau 5B, la resta, la part objecte d'expropiació, està qualificada de sistema viari bàsic, clau VB, segons el plànol 4, Planejament vigent, inclòs al document.



## Ajuntament de Lleida

### Finca 3

Sòl objecte d'expropiació, part de la finca cadastral 0213401CG0101C0001FP: 272,80 m²

Edificació: Tanca de parcel·la

Any construcció: 1968

Any reformes: Sense reformar

Estat de conservació: Regular

Descripció: A vial: A l'av. Alcalde Rovira Roure, tanca de gelosia metàl·lica amb base opaca de totxana arrebossada i pilars cada 6 m, en cantonada i flanquejant la porta de gelosia metàl·lica d'accés. Al c/ Albert Coma i Estadella, tanca de barrots de ferro sobre base de totxana.

A veí: Tanca metàl·lica de simple torsió.

Longitud: A vial: av. Alcalde Rovira Roure 36,14 m²

c/ Albert Coma i Estadella 7,46 m²

A veí: 7,69 m²

Instal·lacions: Cap

Plantacions: 4 uts Tanca de Cupressus sempervirens

Altres drets: No consten

La finca cadastral núm.: 0213401CG0101C0001FP correspon a una única finca registral que té la descripció següent:

Inscrita al Registre de la Propietat de Lleida número 1

Número 72.492

Volum 1.931

Llibre 1.144

Foli 156

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Descripció:

*RUSTICA: Pieza de tierra, huerta, sita en término de Lleida, partida Vallcalent o Alpícat, de dieciocho áreas, sin edificaciones, que LINDA al Norte, con Carretera de Huesca; al Este, R. Aixalá; Sur, M. Roig y Oeste, camino.*

Titulars actuals:

Nom: Juan Turmo Montanuy.

Participació: El ple domini d'una meitat indivisa.

Nom: Maria Elena Bendicho Torrescasana.

Participació: El ple domini d'una meitat indivisa.

La major part de la finca descrita està qualificada pel Pla general vigent de zona d'habitatge unifamiliar tipus 1, clau 5B, la resta està qualificada de sistema viari bàsic, clau VB, segons el plànol 4, Planejament vigent, inclòs al document. La part objecte d'expropiació correspon al front de l'avinguda Rovira Roure, qualificat de sistema viari bàsic, clau VB.



## Ajuntament de Lleida

### 4. CRITERIS DE VALORACIÓ DELS BÉNS I DRETS

---

#### 4.1. Criteris de valoració del sòl

##### 4.1.1. Legislació aplicable

La Disposició Transitòria Tercera del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana estableix que les regles de valoració previstes en aquesta Llei són d'aplicació a tots els expedients que s'iniciïn a partir de la entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig.

L'inici de l'expedient d'expropiació relatiu a l'execució d'un sistema urbanístic de caràcter públic es concretarà mitjançant acord d'aprovació inicial del Ple de l'Ajuntament.

Als efectes d'expropiació, les valoracions del sòl s'han d'efectuar segons les determinacions establertes al Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana i al Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, vigents.

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; pel Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables; pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; per la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'Impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient; pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer; per la Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica; i per la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

##### 4.1.2. Valor aplicable

D'acord amb els articles 115.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la valoració del sòl, i la dels altres béns i drets que l'administració hagi d'expropiar, s'han d'ajustar al que estableixi la legislació aplicable en matèria de sòl.

D'acord amb l'article 34.2 b) del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, la data en que les valoracions han d'estar referides, és el moment d'exposició del projecte de taxació conjunta, d'acord amb els articles 113 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 211 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.



## Ajuntament de Lleida

Els terrenys inclosos en aquest Projecte d'expropiació mitjançant taxació conjunta estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà i qualificats de sistema viari bàsic, clau VB, i d'acord amb l'article 21.3 b) del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, el sòl objecte d'expropiació, als efectes de la seva valoració, es troba en la situació bàsica de sòl urbanitzat.

*“Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.*

*1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*

*(...)*

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

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

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

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

L'article 37 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana estableix el mètode a utilitzar en la valoració del sòl urbanitzat no edificat. L'esmentat article estableix:

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

*a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia a los tribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de la vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*

*Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la **edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo** en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

*b) Se aplicará a dicha edificabilidad el **valor de repercusión del suelo** según el uso correspondiente, determinado **por el método residual estático.***

*c) De la cantidad resultante de la letra anterior **se descontará**, en su caso, **el valor de los deberes y cargas pendientes** para poder realizar la edificabilidad prevista.*

*2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

*a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

*b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*





## Ajuntament de Lleida

*3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.”*

Per concretar l'aplicació d'aquests conceptes, establerts per la legislació estatal en matèria de sòl i valoracions, cal considerar el que estableix del Decret llei 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2010, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost:

*“Disposició adicional tercera.*

*Especificació de conceptes urbanístics a efectes de l'aplicació de la Llei estatal del sòl*

*A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny :*

*1. El concepte d'edificabilitat mitjana ponderada que regula la llei estatal esmentada es correspon amb el d'aprofitament urbanístic definit a l'article 37.1.*

*2. En el cas de terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública que no estiguin compresos en cap àmbit d'actuació urbanística, es considera com a àmbit espacial homogeni cadascuna de les zones d'assignació d'usos detallats, públics i privats, que el pla d'ordenació urbanística delimita en sòl urbà.”*

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

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

**VRS** = Valor de repercussió del terreny en euros per cada m<sup>2</sup> de sostre edificable de l'ús considerat.

**Vv** = Valor en venda d'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m<sup>2</sup> edificable.

**K** = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que tindrà com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

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

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





## Ajuntament de Lleida

### 4.2. Criteris de valoració d'altres bens i drets

La valoració d'altres bens i drets es realitzarà de conformitat amb el que s'estableix en els articles 35.3 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana.

Aquest article determina que les plantacions es taxaran amb independència dels terrenys sempre s'ajustin a la legalitat en el moment de la valoració

L'article 36.1.c) del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana, estableixen els criteris de la valoració de la resta de béns i drets:

*c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*

La resta dels béns i drets, diferents al sòl, a valorar en aquest Projecte són els que s'aproven definitivament a la relació dels béns i els drets, i els mateixos que es reflecteixen en els fulls d'apreuament individualitzats, que formen part d'aquest expedient.

Plantacions i sembrats en sòl rural.

El valor de les plantacions i sembrats preexistents, que hi hagin en el sòl, es determinarà d'acord amb els criteris de la Llei d'expropiació forçosa i d'arrendaments rústecs. S'apreciaran amb independència d'aquest, i incrementaran amb la seva quantia el valor total de l'immoble, llevat que, pel seu caràcter de millores permanents, hagin estat tingudes en compte en la determinació del valor del sòl.

L'article 43 de la Llei d'expropiació forçosa en la redacció donada per la disposició addicional cinquena del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana preveu el regim estimatiu de les valoracions tant sols es podrà aplicar en els béns mobles que no tinguin criteri particular de valoració assenyalat en Lleis especials, essent d'aplicació en la valoració de plantacions i sembrats en no existir cap criteri especial en la Llei d'expropiació forçosa.

### 4.3. Premi d'afecció

De conformitat amb el que disposa l'article 47 de la Llei d'Expropiació forçosa, en els fulls d'apreuament s'haurà d'incrementar al valor fixat dels béns i drets expropiables un 5 per cent de premi d'afecció, sense que procedeixi el seu abonament sobre les indemnitzacions complementaries.

### 4.4. Cost de l'expropiació

El cost total de l'expropiació per al coneixement de l'administració expropiant, inclòs el premi d'afecció, d'acord amb els criteris explicitats en els apartats anteriors i tal com es detalla en els corresponents fulls d'apreuament individualitzats, és:

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| FINCA 1 av. Rovira Roure, núm. 167  | 18.664,19 €        |
| FINCA 2 av. Rovira Roure, núm. 169  | 16.257,78 €        |
| FINCA 3 av. Rovira Roure, núm. 171A | 27.993,00 €        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>62.914,97 €</b> |

(seixanta-dos mil nou-cents catorze euros amb noranta-sis cèntims)

L'arquitecta municipal



## Ajuntament de Lleida

### 5. CÀLCUL DE LA VALORACIÓ

---

#### 5.1. Valor del sòl.

##### 5.1.1. Aprofitament urbanístic.

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

D'acord amb el que disposa l'article 37.1 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, l'aprofitament urbanístic resulta de ponderar l'edificabilitat, els usos i les intensitats dels usos previstos.

S'ha considerat com a àmbit espacial homogeni la zona d'Habitatge unifamiliar tipus 1, clau 5B, que és la corresponent a tot el tram de la façana de l'av. Rovira Roure. Per tant l'índex d'edificabilitat net aplicable és l'establert en l'article 172 del Pla general, que determina un índex d'edificabilitat net de 0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

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

#### FINCA 1

|                           |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------|
| - Sòl:                    | <b>143,95 m<sup>2</sup></b>            |
| - Edificabilitat teòrica: | <b>115,16 m<sup>2</sup> de sostre.</b> |
| - Ús principal:           | <b>Residencial.</b>                    |
| - Intensitat de l'ús:     | <b>Densitat lliure.</b>                |

#### FINCA 2

|                           |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------|
| - Sòl:                    | <b>137,69 m<sup>2</sup></b>            |
| - Edificabilitat teòrica: | <b>110,15 m<sup>2</sup> de sostre.</b> |
| - Ús principal:           | <b>Residencial.</b>                    |
| - Intensitat de l'ús:     | <b>Densitat lliure.</b>                |

#### FINCA 3

|                           |                                        |
|---------------------------|----------------------------------------|
| - Sòl:                    | <b>272,80 m<sup>2</sup></b>            |
| - Edificabilitat teòrica: | <b>218,24 m<sup>2</sup> de sostre.</b> |
| - Ús principal:           | <b>Residencial.</b>                    |
| - Intensitat de l'ús:     | <b>Densitat lliure.</b>                |

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

##### MOSTRA 1:

|                            |                                                                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situació:                  | c/ Monestir d'Aviganya, 26                                                                   |
| Superfície constr.:        | 353,00 m <sup>2</sup>                                                                        |
| Descripció de l'habitatge: | Casa de 2 plantes i sotacobert que consta de 4 habitacions, 4 banys, sala, menjador i cuina. |
| Instal·lacions:            | Calefacció, aire condicionat i piscina.                                                      |
| Antiguitat:                | 1988                                                                                         |
| Preu total:                | 440.000,00 €                                                                                 |
| Valor Unitari de Mercat:   | 1.246,46 €/m <sup>2</sup>                                                                    |
| Font:                      | www.idealista.com                                                                            |
| Contacte:                  | Finques Prats                                                                                |



## Ajuntament de Lleida

### MOSTRA 2:

|                            |                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Situació:                  | c/ Castell de Farfanya, 14                                                      |
| Superfície constr.:        | 269,00 m <sup>2</sup>                                                           |
| Descripció de l'habitatge: | Casa de 2 plantes que consta de 4 habitacions, 2 banys, sala, menjador i cuina. |
| Instal·lacions:            | Calefacció i aire condicionat.                                                  |
| Antiguitat:                | 1993                                                                            |
| Preu total:                | 384.000,00 €                                                                    |
| Valor Unitari de Mercat:   | 1.427,51 €/m <sup>2</sup>                                                       |
| Font:                      | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a>                        |
| Contacte:                  | Particular                                                                      |

### MOSTRA 3:

|                            |                                                                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situació:                  | c/ Arquitecte Porqueras, 14.                                                                 |
| Superfície constr.:        | 470,00 m <sup>2</sup>                                                                        |
| Descripció de l'habitatge: | Casa de 2 plantes i sotacobert que consta de 5 habitacions, 4 banys, sala, menjador i cuina. |
| Instal·lacions:            | Calefacció, aire condicionat i piscina.                                                      |
| Antiguitat:                | 1994                                                                                         |
| Preu total:                | 565.000,00 €                                                                                 |
| Valor Unitari de Mercat:   | 1.202,13 €/m <sup>2</sup> .                                                                  |
| Font:                      | <a href="http://www.fotocasa.es">www.fotocasa.es</a>                                         |
| Contacte:                  | Grup casa                                                                                    |

### MOSTRA 4:

|                            |                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Situació:                  | c/ Castanyer, 23                                                                |
| Superfície constr.:        | 240,00 m <sup>2</sup>                                                           |
| Descripció de l'habitatge: | Casa de 2 plantes que consta de 4 habitacions, 2 banys, sala, menjador i cuina. |
| Instal·lacions:            | Calefacció, aire condicionat i piscina.                                         |
| Antiguitat:                | 2017                                                                            |
| Preu total:                | 600.000,00 €                                                                    |
| Valor Unitari de Mercat:   | 2.500,00 €/m <sup>2</sup>                                                       |
| Font:                      | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a>                        |
| Contacte:                  | Finques Prats                                                                   |

### MOSTRA 5:

|                            |                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Situació:                  | av. Ciutat Jardí                                                                |
| Superfície constr.:        | 498,00 m <sup>2</sup>                                                           |
| Descripció de l'habitatge: | Casa de 2 plantes que consta de 4 habitacions, 5 banys, sala, menjador i cuina. |
| Instal·lacions:            | Calefacció, aire condicionat i piscina.                                         |
| Antiguitat:                | 2019                                                                            |
| Preu total:                | 856.000,00 €                                                                    |
| Valor Unitari de Mercat:   | 1.718,88 €/m <sup>2</sup>                                                       |
| Font:                      | <a href="http://www.idealista.com">www.idealista.com</a>                        |
| Contacte:                  | Grup 90                                                                         |



## Ajuntament de Lleida

### MOSTRA 6:

|                            |                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Situació:                  | c/ camí del Murri, 158.                                                         |
| Superfície constr.:        | 150,00 m <sup>2</sup>                                                           |
| Descripció de l'habitatge: | Casa de 2 plantes que consta de 4 habitacions, 3 banys, sala, menjador i cuina. |
| Instal·lacions:            | Calefacció i aire condicionat.                                                  |
| Antiguitat:                | 2021                                                                            |
| Preu total:                | 325.000,00 €                                                                    |
| Valor Unitari de Mercat:   | 2.166,67 €/m <sup>2</sup> .                                                     |
| Font:                      | www.idealista.com                                                               |
| Contacte:                  | Behabitat                                                                       |
| (veure annex 3)            |                                                                                 |

### Homogeneïtzació de les mostres:

Considerem un immoble patró de la zona un habitatge unifamiliar aïllat nou de 320 m<sup>2</sup> construïts de qualitat mitja.

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

### Coeficients d'homogeneïtzació:

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

$$\text{Coef 5} = (1 - \beta \cdot F) / (1 - \beta_i \cdot F)$$

(veure apartat 6. Quadres de dades)

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

| Mostra | Valor unitari             | Coef 1 | Coef 2 | Coef 3 | Coef 4 | Coef 5 | Valor ponderat               |
|--------|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------------|
| 1      | 1.246,46 €/m <sup>2</sup> | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,1465 | 1.386,19 €/m <sup>2</sup> st |
| 2      | 1.427,51 €/m <sup>2</sup> | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,1165 | 1.593,81 €/m <sup>2</sup> st |
| 3      | 1.202,13 €/m <sup>2</sup> | 0,97   | 1,00   | 1,10   | 1,00   | 1,1109 | 1.424,92 €/m <sup>2</sup> st |
| 4      | 2.500,00 €/m <sup>2</sup> | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,0123 | 2.454,73 €/m <sup>2</sup> st |
| 5      | 1.718,88 €/m <sup>2</sup> | 0,97   | 1,00   | 1,10   | 1,00   | 1,0060 | 1.845,00 €/m <sup>2</sup> st |
| 6      | 2.166,67 €/m <sup>2</sup> | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,0000 | 2.101,67 €/m <sup>2</sup> st |

El valor en venda resultant és de **1.801,05 €/m<sup>2</sup> sostre**.

### 5.1.3. Coeficient de ponderació de les despeses generals (K)

Es pren un valor de K=1,4.

### 5.1.4. Valor de construcció en euros/m<sup>2</sup> edificable de l'ús considerat (Vc)

Segons el "Boletín Económico de la Construcción" del quart trimestre de 2021, número 328, el preu del m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant d'un habitatge unifamiliar és de 1.153,79 €/m<sup>2</sup> sostre, aquest preu no contempla la localització de la construcció. Li apliquem un coeficient corrector per la zona de Lleida capital de 0,85 ens resulta un preu de construcció de 980,72 €/m<sup>2</sup> de sostre.



## Ajuntament de Lleida

Segons la Revista “*Construc*” (número 273, quart trimestre de 2021) el preu del m<sup>2</sup> construït sobre rasant per un habitatge unifamiliar a Lleida sense benefici industrial ni costos indirectes és de 905,62 €/m<sup>2</sup>. S’estima un benefici industrial i despeses generals d’un 20%, costos de seguretat i salut de l’obra d’un 2% i honoraris tècnics i permisos d’obra del 9,5%. Així, obtenim:

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Benefici industrial i despeses generals:                                            | 181,12 €/m <sup>2</sup> sostre.   |
| Costos seguretat i salut:                                                           | 18,11 €/m <sup>2</sup> sostre.    |
| Honoraris tècnics i permisos d’obra:                                                | 86,03 €/m <sup>2</sup> sostre.    |
| El cost total del m <sup>2</sup> de sostre residencial sobre rasant a Lleida és de: | 1.190,89 €/m <sup>2</sup> sostre. |

Segons la revista “*Emedos*” (número 182, quart trimestre de 2021) un habitatges unifamiliar de qualitat mitjana amb una superfície aproximada d’habitatge de 302 m<sup>2</sup> a Catalunya té un cost de construcció de 1.028,23€/m<sup>2</sup> sostre amb benefici industrial, però no costos indirectes. S’estima unes despeses de seguretat i salut de l’obra d’un 2% i honoraris tècnics i permisos d’obra del 9,5%. Li apliquem també un coeficient corrector per la zona de Lleida capital de 0,85. Així, obtenim:

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Costos seguretat i salut:                                                           | 20,56 €/m <sup>2</sup> sostre.    |
| Honoraris tècnics i permisos d’obra:                                                | 97,68 €/m <sup>2</sup> sostre.    |
| El cost del m <sup>2</sup> de sostre residencial sobre rasant és de:                | 1.146,48 €/m <sup>2</sup> sostre. |
| El cost total del m <sup>2</sup> de sostre residencial sobre rasant a Lleida és de: | 974,50 €/m <sup>2</sup> sostre.   |

La mitjana de preu entre els costos obtinguts de les tres publicacions és de:

**Vc = 1.048,71 €/m<sup>2</sup> sostre.**

### 5.1.5. Obtenció del valor de repercussió del sòl.

$$\text{VRS} = (1.801,05 \text{ €/m}^2 \text{ st} / 1,4) - (1.048,71 \text{ €/m}^2 \text{ st})$$

$$\text{VRS} = 237,76 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

### 5.1.6. Càrregues.

#### Costos d’urbanització

Al tractar-se d’un sòl urbà, per materialitzar l’aprofitament teòric de les parcel·les, d’acord amb l’art. 29 de la Llei d’urbanisme caldria que la via a la que afronta estigués íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants. Per tant, cal considerar aquelles despeses d’urbanització de vials necessàries.

#### FINCA 1

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Costos d’urbanització:        |                        |
| Superfície de vialitat:       | 143,95 m <sup>2</sup>  |
| Cost unitari d’urbanització:  | 80,00 €/m <sup>2</sup> |
| Cost d’urbanització de vials: | 11.516,00 €            |
| Cost d’urbanització:          | 11.516,00 €            |
| Despeses de gestió (12%):     | 1.381,92 €             |
| Cost total d’urbanització:    | 12.897,92 €            |



## Ajuntament de Lleida

### FINCA 2

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Costos d'urbanització:        |                        |
| Superfície de vialitat:       | 137,69 m <sup>2</sup>  |
| Cost unitari d'urbanització:  | 80,00 €/m <sup>2</sup> |
| Cost d'urbanització de vials: | 11.015,20 €            |
| Cost d'urbanització:          | 11.015,20 €            |
| Despeses de gestió (12%):     | 1.321,82 €             |
| Cost total d'urbanització:    | 12.337,02 €            |

### FINCA 3

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Costos d'urbanització:        |                        |
| Superfície de vialitat:       | 272,80 m <sup>2</sup>  |
| Cost unitari d'urbanització:  | 80,00 €/m <sup>2</sup> |
| Cost d'urbanització de vials: | 21.824,00 €            |
| Cost d'urbanització:          | 21.824,00 €            |
| Despeses de gestió (12%):     | 2.618,88 €             |
| Cost total d'urbanització:    | 24.442,88 €            |

#### 5.1.7. Valor de taxació resultant.

Tenint en compte que, en aquest supòsit, les parcel·les tenen càrregues pendents, tal com estableix a l'apartat 3 de l'article 22 del reglament de valoracions de la Llei de Sòl, es descomptarà del valor del sòl la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord a l'expressió següent:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

Essent:

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u (veure annex 5.).

PR = Prima de risc en tant per u (veure annex 6.).

### FINCA 1

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| 115,16 m <sup>2</sup> st x 237,76 €/ m <sup>2</sup> st = | 27.380,44 €.        |
| 27.380,44 € - 12.897,92 € x (1 - 0,00298 + 0,08) =       | <b>13.489,12 €.</b> |

### FINCA 2

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| 110,15 m <sup>2</sup> st x 237,76 €/ m <sup>2</sup> st = | 26.189,26 €.        |
| 26.189,26 € - 12.337,02 € x (1 - 0,00298 + 0,08) =       | <b>12.902,04 €.</b> |

### FINCA 3

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| 218,24 m <sup>2</sup> st x 237,76 €/ m <sup>2</sup> st = | 51.888,74 €.        |
| 51.888,74 € - 24.442,88 € x (1 - 0,00298 + 0,08) =       | <b>25.563,28 €.</b> |



## Ajuntament de Lleida

### 5.2. Càlcul dels deures i càrregues pendents

D'acord amb les notes simples del registre, les finques objecte de la valoració estan lliures de càrregues i gravàmens.

### 5.3. Determinació del valor de les edificacions

En les parts de finques objecte d'expropiació s'hi troben edificades les tanques de parcel·la. El Projecte de les obres de millora viària i mobilitat per a la construcció d'un edifici per a establiment comercial i urbanització de la parcel·la, inclou la reposició de les esmentades tanques. En aquest sentit no resulta procedent la seva indemnització.

### 5.4. Determinació del valor de les instal·lacions

No existeixen instal·lacions en la part de les finques objecte d'expropiació.

### 5.5. Determinació del valor de les plantacions

#### FINCA 1

Elements a valorar: 1 pi de 205 cm. de perímetre, 1 catalpa de 64 cm. de perímetre i una tanca d'heura formada per 6 unitats. Després d'aplicar La Norma de Granada, mètode per valorar arbres i arbustos ornamentals, ens dona un valor final de:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| • 1 Pinus pinea (pi pinyer)        | 2.947,95 €        |
| • 1 Catalpa bignonioides (catalpa) | 872,45 €          |
| • 6 uts Tanca Hedera helix (heura) | 465,91 €          |
|                                    | <b>4.286,31 €</b> |

#### FINCA 2

Elements a valorar: 1 llorer de 5,00 metres d'alçada, 1 tuia de 4,00 metres d'alçada, 1 palmera entre 5,00-6,00 metres d'alçada i una tanca vegetal formada per baladres. Després d'aplicar La Norma de Granada, mètode per valorar arbres i arbustos ornamentals, ens dona un valor final de:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| • 1 Laurus nobilis (llorer)          | 796,75 €          |
| • 1 Thuja orientalis (tuia)          | 447,66 €          |
| • 1 Trachycarpus fortunei (palmera)  | 660,00 €          |
| • Tanca de Nerium oleander (baladre) | 677,15 €          |
|                                      | <b>2.581,56 €</b> |

#### FINCA 3

Elements a valorar: 1 tanca vegetal formada per 4 unitats de xiprer. Després d'aplicar La Norma de Granada, mètode per valorar arbres i arbustos ornamentals, ens dona un valor final de:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| • 4 uts Tanca de Cupressus sempervirens | <b>1.096,72 €</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|

### 5.6. Determinació del valor d'altres drets a indemnitzar

No existeixen altres drets en els terrenys objecte d'expropiació.



## Ajuntament de Lleida

### 5.7. Premi d'afecció

S'afegeix un 5% sobre el valor del just preu en concepte de premi d'afecció en tractar-se d'una valoració per expropiació segons allò que disposa l'article 47 de la Llei 1954 d'expropiació forçosa.

#### FINCA 1

5% del valor de l' immoble = 888,77 €.

#### FINCA 2

5% del valor de l' immoble = 774,18 €.

#### FINCA 3

5% del valor de l' immoble = 1.333,00 €.

### 5.8. Determinació del valor total

#### FINCA 1

Valor finca + valor plantacions + 5% = 13.489,12 € + 4.286,30 € + 888,77 € = 18.664,19 €.

El valor total de taxació és de **18.664,19 €** (divuit mil sis-cents seixanta-quatre euros amb dinou cèntims).

#### FINCA 2

Valor finca + valor plantacions + 5% = 12.902,04 € + 2.581,56 € + 774,18 € = 16.257,78 €.

El valor total de taxació és de **16.257,78 €** (setze mil dos-cents cinquanta-set euros amb setanta-vuit cèntims).

#### FINCA 3

Valor finca + valor plantacions + 5% = 25.563,28 € + 1.096,72 € + 1.333,00 € = 27.993,00 €.

El valor total de taxació és de **27.993,00 €** (vint-i-set mil nou-cents noranta-tres euros).



LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

## **6. QUADRES DE DADES**

---



## Ajuntament de Lleida

## FINCA 1

Rovira Roure, 167

## 1. DADES DE L'IMMOBLE

|                |                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------|
| Expedient      | PGU20-80                                            |
| Descripció     | Valoració del sòl                                   |
| Situació       | Av. Rovira Roure, 167                               |
| Propietari     | Maria Victòria Barrufet Barqué                      |
| Ref. Catastral | 0213403CG0101C0001OP                                |
| Ref. Registral | Núm. 11.589, volum: 2.242, llibre: 1.412, foli: 103 |

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Qualificació urbanística | Sistema viari bàsic, clau VB |
| Superfície sòl           | 143,95 m²                    |

IEN zona d'habitatge unifamiliar tipus 1, clau 5B 0,80 m²st/m²si

## TERRENYS A VALORAR

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Superfície sòl      | 143,95 m²   |
| Sostre ús principal | 115,16 m²st |

## 2. VALOR DE REPERCUSSIÓ

## 2.1. Valor en venda de mercat, Vv

| Mostra | Adreça                      | Preu         | Sup. const. | Ús (u) | Any  | Proced.       | Font          |
|--------|-----------------------------|--------------|-------------|--------|------|---------------|---------------|
| 1      | c/ Monestir d'Aviganya, 26  | 440.000,00 € | 353,00 m²   | 1,00   | 1988 | Finques Prats | idealista.com |
| 2      | c/ Castell de Farfanya, 14  | 384.000,00 € | 269,00 m²   | 1,00   | 1993 | Particular    | idealista.com |
| 3      | c/ Arquitecte Porqueras, 14 | 565.000,00 € | 470,00 m²   | 1,00   | 1994 | Grup casa     | fotocasa.com  |
| 4      | c/ Castanyer, 23            | 600.000,00 € | 240,00 m²   | 1,00   | 2017 | Finques Prats | idealista.com |
| 5      | Av. Ciutat Jardí            | 856.000,00 € | 498,00 m²   | 1,00   | 2019 | Grup 90       | idealista.com |
| 6      | c/ Camí del Murri, 158      | 325.000,00 € | 150,00 m²   | 1,00   | 2021 | Behabltat     | idealista.com |

| Mostra                   | Valor unitari | Coef 1 | Coef 2 | Coef 3 | Coef 4 | Coef 5 | Valor ponderat  |
|--------------------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------|
| 1                        | 1.246,46 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,1465 | 1.386,19 €/m²st |
| 2                        | 1.427,51 €/m² | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,1165 | 1.593,81 €/m²st |
| 3                        | 1.202,13 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,10   | 1,00   | 1,1109 | 1.424,92 €/m²st |
| 4                        | 2.500,00 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,0123 | 2.454,73 €/m²st |
| 5                        | 1.718,88 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,10   | 1,00   | 1,0060 | 1.845,00 €/m²st |
| 6                        | 2.166,67 €/m² | 0,97   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,0000 | 2.101,67 €/m²st |
| Valor en venda resultant |               |        |        |        |        |        | 1.801,05 €/m²st |

## Coeficients:

- Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
- Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Qualitat de l'edificació
 

|                        |      |
|------------------------|------|
| Categories 1 i 2       | 1,20 |
| Categories 3, 4, 5 i 6 | 1,00 |
| Categories 7, 8 i 9    | 0,80 |
- Antiguitat i estat de conservació.

$$\text{Coef 5} = (1 - \beta \times F) / (1 - \beta \times C)$$

| Mostra 1 | Mostra 2 | Mostra 3 | Mostra 4 | Mostra 5 | Mostra 6 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1,1465   | 1,1165   | 1,1109   | 1,0123   | 1,0060   | 1,0000   |

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

0,582274559

$\beta$  = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

$$\beta = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$$

0,0000

## a Antiguitat

0%

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

2022

Fc Data de construcció o implantació

2022

Fr Data de reforma o rehabilitació

2022

i Coeficient que contempla el tipus de reforma

1

Any valoració

2022

Vida útil màxima

100 anys

## C Coeficient corrector per estat de conservació

1,00

Estat de conservació

Normal

Normal

Regular

Deficient

Ruïnós

$\beta_i$  = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra

$$\beta_i = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$$

| Mostra 1 | Mostra 2 | Mostra 3 | Mostra 4 | Mostra 5 | Mostra 6 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 0,2195   | 0,1792   | 0,1715   | 0,0208   | 0,0102   | 0,0000   |

## a Antiguitat

33%

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

1988

Fc Data de construcció o implantació

1993

Fr Data de reforma o rehabilitació

1994

i Coeficient que contempla el tipus de reforma

1

Any valoració

2022

Vida útil màxima

100 anys

## C Coeficient corrector per estat de conservació

1,00

Estat de conservació

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal



## Ajuntament de Lleida

### 2.2 Valor de la construcció, Vc

|                                                |                                    |        |                 |                  |
|------------------------------------------------|------------------------------------|--------|-----------------|------------------|
| Revista "Boletín Económico de la Construcción" |                                    |        |                 |                  |
|                                                | Preu                               |        | 1.153,79 €/m²   | 328 4t trim 2021 |
|                                                | Coef corrector Lleida              | 15,00% | 173,07 €/m²     |                  |
|                                                |                                    |        | 980,72 €/m²     |                  |
| Revista "Construc"                             |                                    |        |                 |                  |
|                                                | Preu                               |        | 905,62 €/m²     | 273 4t trim 2021 |
|                                                | Despeses generals                  | 20,00% | 181,12 €/m²     |                  |
|                                                | Seguretat i salut                  | 2,00%  | 18,11 €/m²      |                  |
|                                                | Honoraris tècnic i permisos d'obra | 9,50%  | 86,03 €/m²      |                  |
|                                                |                                    |        | 1.190,89 €/m²   |                  |
| Revista "Emedos"                               |                                    |        |                 |                  |
|                                                | Preu                               |        | 1.028,23 €/m²   | 182 4t trim 2021 |
|                                                | Seguretat i salut                  | 2,00%  | 20,56 €/m²      |                  |
|                                                | Honoraris tècnic i permisos d'obra | 9,50%  | 97,68 €/m²      |                  |
|                                                | Coef corrector Lleida              | 15,00% | 171,97 €/m²     |                  |
|                                                |                                    |        | 974,50 €/m²     |                  |
| Mitjana                                        |                                    |        | 1.048,71 €/m²st |                  |

### 2.3 Valor de repercussió

$$VRS = (Vv / K) - Vc = 237,76 \text{ €/m}^2\text{st}$$

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.

Vv = Valor en venda del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50).

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

K = 1,4

### 3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

#### Costos d'urbanització

|                           |     |             |
|---------------------------|-----|-------------|
| Vials                     |     | 143,95 m²   |
| Cost d'urbanització vials |     | 80,00 €/m²  |
| Cost d'urbanització       |     | 11.516,00 € |
| Costos de gestió          | 12% | 1.381,92 €  |
| Cost total d'urbanització |     | 12.897,92 € |

### 4. VALOR ELEMENTS DE JARDINERIA

|                                | Unitats | Preu           | Total      |
|--------------------------------|---------|----------------|------------|
| Pinus pinea (pi pinyer)        | 1       |                | 2.947,95 € |
| Catalpa bignonioides (catalpa) | 1       |                | 872,45 €   |
| Tanca hedera helix (heura)     | 6       | 77,65 €/unitat | 465,90 €   |
| Total                          |         |                | 4.286,30 € |

### 5. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

#### 5.1 Valor del sòl

|                                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| $VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$                                                          | 13.489,12 €   |
|                                                                                               | 93,71 €/m²sòl |
| VSo = Valor del sòl descomptant els deures i les càrregues pendents.                          |               |
| VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat.                                                    | 27.380,44 €   |
| G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents. | 12.897,92 €   |
| TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.                                                      | -0,00298      |
| PR = Prima de risc en tant per u.                                                             | 0,08          |

#### 5.2. Valor elements jardineria

4.286,30 €

#### 5.2 Premi d'afecció

5% del valor de l'immoble 888,77 €

#### 5.3 Valor de taxació resultant

|                                                   |    |             |
|---------------------------------------------------|----|-------------|
| Valor dels terrenys + valor elements jardineria + | 5% | 18.664,19 € |
|---------------------------------------------------|----|-------------|



## Ajuntament de Lleida

## FINCA 2

Rovira Roure, 169

## 1. DADES DE L'IMMOBLE

|                                                   |                                                     |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Expedient                                         | PGU20-80                                            |
| Descripció                                        | Valoració del sòl                                   |
| Situació                                          | Av. Rovira Roure, 169                               |
| Propietari                                        | Miguel Àngel Alonso Sancho i Marisa Latorre Figuera |
| Ref. Cadastral                                    | 0213402CG0101C0001MP                                |
| Ref. Registral                                    | Núm. 13.223, volum: 473, llibre, 132, foli: 18      |
| Qualificació urbanística                          | Sistema viari bàsic, clau VB                        |
| Superfície sòl                                    | 137,69 m²                                           |
| IEN zona d'habitatge unifamiliar tipus 1, clau 5B | 0,80 m²st/m²sl                                      |
| TERRENYS A VALORAR                                |                                                     |
| Superfície sòl                                    | 137,69 m²                                           |
| Sostre ús principal                               | 110,15 m²st                                         |

## 2. VALOR DE REPERCUSSIÓ

## 2.1. Valor en venda de mercat, Vv

| Mostra                   | Adreça                      | Preu         | Sup. const. | Us (u) | Any    | Proced.       | Font            |
|--------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|--------|--------|---------------|-----------------|
| 1                        | c/ Monestir d'Aviganya, 26  | 440.000,00 € | 353,00 m²   | 1,00   | 1988   | Finques Prats | idealista.com   |
| 2                        | c/ Castell de Farfanya, 14  | 384.000,00 € | 269,00 m²   | 1,00   | 1993   | Particular    | idealista.com   |
| 3                        | c/ Arquitecte Porqueras, 14 | 565.000,00 € | 470,00 m²   | 1,00   | 1994   | Grup casa     | fotocasa.com    |
| 4                        | c/ Castanyer, 23            | 600.000,00 € | 240,00 m²   | 1,00   | 2017   | Finques Prats | idealista.com   |
| 5                        | Av. Ciutat Jardí            | 856.000,00 € | 498,00 m²   | 1,00   | 2019   | Grup 90       | idealista.com   |
| 6                        | c/ Camí del Murri, 158      | 325.000,00 € | 150,00 m²   | 1,00   | 2021   | Behabitat     | idealista.com   |
| Mostra                   | Valor unitari               | Coef 1       | Coef 2      | Coef 3 | Coef 4 | Coef 5        | Valor ponderat  |
| 1                        | 1.246,46 €/m²               | 0,97         | 1,00        | 1,00   | 1,00   | 1,1465        | 1.386,19 €/m²st |
| 2                        | 1.427,51 €/m²               | 1,00         | 1,00        | 1,00   | 1,00   | 1,1165        | 1.593,81 €/m²st |
| 3                        | 1.202,13 €/m²               | 0,97         | 1,00        | 1,10   | 1,00   | 1,1109        | 1.424,92 €/m²st |
| 4                        | 2.500,00 €/m²               | 0,97         | 1,00        | 1,00   | 1,00   | 1,0123        | 2.454,73 €/m²st |
| 5                        | 1.718,88 €/m²               | 0,97         | 1,00        | 1,10   | 1,00   | 1,0060        | 1.845,00 €/m²st |
| 6                        | 2.166,67 €/m²               | 0,97         | 1,00        | 1,00   | 1,00   | 1,0000        | 2.101,67 €/m²st |
| Valor en venda resultant |                             |              |             |        |        |               | 1.801,05 €/m²st |

Coefficients:

- Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
- Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Qualitat de l'edificació
 

|                        |      |
|------------------------|------|
| Categories 1 i 2       | 1,20 |
| Categories 3, 4, 5 i 6 | 1,00 |
| Categories 7, 8 i 9    | 0,80 |
- Antiguitat i estat de conservació.

|                                                        |          |          |          |          |          |          |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Coef 5 = $(1 - \beta \times F) / (1 - \beta \times C)$ | Mostra 1 | Mostra 2 | Mostra 3 | Mostra 4 | Mostra 5 | Mostra 6 |
|                                                        | 1,1465   | 1,1165   | 1,1109   | 1,0123   | 1,0060   | 1,0000   |

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

0,582274559

 $\beta$  = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

$$\beta = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$$

0,0000

## a Antiguitat

0%

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

2022

Fc Data de construcció o implantació

2022

Fr Data de reforma o rehabilitació

2022

i Coeficient que contempla el tipus de reforma

1

Any valoració

2022

Vida útil màxima

100 anys

## C Coeficient corrector per estat de conservació

1,00

Estat de conservació

Normal

Normal

Regular

Deficient

Ruïnós

 $\beta_i$  = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra

$$\beta_i = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$$

|          |          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Mostra 1 | Mostra 2 | Mostra 3 | Mostra 4 | Mostra 5 | Mostra 6 |
| 0,2195   | 0,1792   | 0,1715   | 0,0208   | 0,0102   | 0,0000   |

## a Antiguitat

33%

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

28%

Fc Data de construcció o implantació

1988

Fr Data de reforma o rehabilitació

1993

i Coeficient que contempla el tipus de reforma

1994

Any valoració

2017

Vida útil màxima

2019

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

2021

## C Coeficient corrector per estat de conservació

1,00

Estat de conservació

1,00

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal



## Ajuntament de Lleida

### 2.2 Valor de la construcció, Vc

|                                                |                                    |        |               |                  |
|------------------------------------------------|------------------------------------|--------|---------------|------------------|
| Revista "Boletín Económico de la Construcción" |                                    |        |               |                  |
|                                                | Preu                               |        | 1.153,79 €/m² | 328 4t trim 2021 |
|                                                | Coef corrector Lleida              | 15,00% | 173,07 €/m²   |                  |
|                                                |                                    |        | 980,72 €/m²   |                  |
| Revista "Construc"                             |                                    |        |               |                  |
|                                                | Preu                               |        | 905,62 €/m²   | 273 4t trim 2021 |
|                                                | Despeses generals                  | 20,00% | 181,12 €/m²   |                  |
|                                                | Seguretat i salut                  | 2,00%  | 18,11 €/m²    |                  |
|                                                | Honoraris tècnic i permisos d'obra | 9,50%  | 86,03 €/m²    |                  |
|                                                |                                    |        | 1.190,89 €/m² |                  |
| Revista "Emedos"                               |                                    |        |               |                  |
|                                                | Preu                               |        | 1.028,23 €/m² | 182 4t trim 2021 |
|                                                | Seguretat i salut                  | 2,00%  | 20,56 €/m²    |                  |
|                                                | Honoraris tècnic i permisos d'obra | 9,50%  | 97,68 €/m²    |                  |
|                                                | Coef corrector Lleida              | 15,00% | 171,97 €/m²   |                  |
|                                                |                                    |        | 974,50 €/m²   |                  |

|         |                 |
|---------|-----------------|
| Mitjana | 1.048,71 €/m²st |
|---------|-----------------|

### 2.3 Valor de repercussió

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| $VRS = (Vv / K) - Vc =$ | 237,76 €/m²st |
|-------------------------|---------------|

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.

Vv = Valor en venda del metre quadrat de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50).

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

K = 1,4

### 3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

#### Costos d'urbanització

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Vials                     | 137,69 m²   |
| Cost d'urbanització vials | 80,00 €/m²  |
| Cost d'urbanització       | 11.015,20 € |
| Costos de gestió          | 12%         |
|                           | 1.321,82 €  |
| Cost total d'urbanització | 12.337,02 € |

### 4. VALOR ELEMENTS DE JARDINERIA

|                                    | Unitats | Total      |
|------------------------------------|---------|------------|
| Laurus nobilis (llorer)            | 1       | 796,75 €   |
| Thuja orientalis (tuia)            | 1       | 447,66 €   |
| Trachycarpus fortunei              | 1       | 660,00 €   |
| Tanca de Nerium oleander (baladre) | 1       | 677,15 €   |
| Total                              |         | 2.581,56 € |

### 5. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

#### 5.1 Valor del sòl

|                                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| $VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$                                                          | 12.902,04 €   |
|                                                                                               | 93,70 €/m²sòl |
| VSo = Valor del sòl descomptant els deures i les càrregues pendents.                          |               |
| VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat.                                                    | 26.189,26 €   |
| G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents. | 12.337,02 €   |
| TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.                                                      | -0,00298      |
| PR = Prima de risc en tant per u.                                                             | 0,08          |

#### 5.2. Valor elements jardineria

2.581,56 €

#### 5.2 Premi d'afecció

5% del valor de l'immoble 774,18 €

#### 5.3 Valor de taxació resultant

|                                                   |    |             |
|---------------------------------------------------|----|-------------|
| Valor dels terrenys + valor elements jardineria + | 5% | 16.257,78 € |
|---------------------------------------------------|----|-------------|





## Ajuntament de Lleida

### FINCA 3

Rovira Roure, 171A

#### 1. DADES DE L'IMMOBLE

|                                                   |                                                         |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Expedient                                         | PGU20-80                                                |
| Descripció                                        | Valoració del sòl                                       |
| Situació                                          | Av. Rovira Roure, 171A                                  |
| Propietari                                        | Juan Turmo Montanuy i Maria Elena Bendicho Torrescasana |
| Ref. Cadastral                                    | 0213401CG0101C0001FP                                    |
| Ref. Registrat                                    | Núm. 72.492, volum: 1.931, llibre, 1.144, foli: 156     |
| Qualificació urbanística                          | Sistema viari bàsic, clau VB                            |
| Superfície sòl                                    | 272,80 m²                                               |
| IEN zona d'habitatge unifamiliar tipus 1, clau 5B | 0,80 m²st/m²sl                                          |
| TERRENYS A VALORAR                                |                                                         |
| Superfície sòl                                    | 272,80 m²                                               |
| Sostre ús principal                               | 218,24 m²st                                             |

#### 2. VALOR DE REPERCUSSIÓ

##### 2.1. Valor en venda de mercat, Vv

| Mostra                   | Adreça                      | Preu         | Sup. const. | Us (u) | Any    | Proced.       | Font            |
|--------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|--------|--------|---------------|-----------------|
| 1                        | c/ Monestir d'Aviganya, 26  | 440.000,00 € | 353,00 m²   | 1,00   | 1988   | Finques Prats | idealista.com   |
| 2                        | c/ Castell de Farfanya, 14  | 384.000,00 € | 269,00 m²   | 1,00   | 1993   | Particular    | idealista.com   |
| 3                        | c/ Arquitecte Porqueras, 14 | 565.000,00 € | 470,00 m²   | 1,00   | 1994   | Grup casa     | fotocasa.com    |
| 4                        | c/ Castanyer, 23            | 600.000,00 € | 240,00 m²   | 1,00   | 2017   | Finques Prats | idealista.com   |
| 5                        | Av. Ciutat Jardí            | 856.000,00 € | 498,00 m²   | 1,00   | 2019   | Grup 90       | idealista.com   |
| 6                        | c/ Camí del Murri, 158      | 325.000,00 € | 150,00 m²   | 1,00   | 2021   | Behabitat     | idealista.com   |
| Mostra                   | Valor unitari               | Coef 1       | Coef 2      | Coef 3 | Coef 4 | Coef 5        | Valor ponderat  |
| 1                        | 1.246,46 €/m²               | 0,97         | 1,00        | 1,00   | 1,00   | 1,1465        | 1.386,19 €/m²st |
| 2                        | 1.427,51 €/m²               | 1,00         | 1,00        | 1,00   | 1,00   | 1,1165        | 1.593,81 €/m²st |
| 3                        | 1.202,13 €/m²               | 0,97         | 1,00        | 1,10   | 1,00   | 1,1109        | 1.424,92 €/m²st |
| 4                        | 2.500,00 €/m²               | 0,97         | 1,00        | 1,00   | 1,00   | 1,0123        | 2.454,73 €/m²st |
| 5                        | 1.718,88 €/m²               | 0,97         | 1,00        | 1,10   | 1,00   | 1,0060        | 1.845,00 €/m²st |
| 6                        | 2.166,67 €/m²               | 0,97         | 1,00        | 1,00   | 1,00   | 1,0000        | 2.101,67 €/m²st |
| Valor en venda resultant |                             |              |             |        |        |               | 1.801,05 €/m²st |

Coefficients:

- Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
  - Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
  - Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
  - Qualitat de l'edificació
- Categories 1 i 2 1,20  
Categories 3, 4, 5 i 6 1,00  
Categories 7, 8 i 9 0,80

5. Antiguitat i estat de conservació.

$$\text{Coef 5} = (1 - \beta x F) / (1 - \beta x C)$$

| Mostra 1 | Mostra 2 | Mostra 3 | Mostra 4 | Mostra 5 | Mostra 6 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1,1465   | 1,1165   | 1,1109   | 1,0123   | 1,0060   | 1,0000   |

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

0,582274559

$\beta$  = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

$$\beta = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$$

0,0000

#### a Antiguitat

0%

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

2022

Fc Data de construcció o implantació

2022

Fr Data de reforma o rehabilitació

2022

i Coeficient que contempla el tipus de reforma

1

Any valoració

2022

Vida útil màxima

100 anys

#### C Coeficient corrector per estat de conservació

1,00

Estat de conservació

Normal

Normal

Regular

Deficient

Ruïnós

$\beta_i$  = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra

$$\beta_i = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$$

| Mostra 1 | Mostra 2 | Mostra 3 | Mostra 4 | Mostra 5 | Mostra 6 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 0,2195   | 0,1792   | 0,1715   | 0,0208   | 0,0102   | 0,0000   |

#### a Antiguitat

33%

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

1988

Fc Data de construcció o implantació

1993

Fr Data de reforma o rehabilitació

1994

i Coeficient que contempla el tipus de reforma

1

Any valoració

2022

Vida útil màxima

100 anys

#### C Coeficient corrector per estat de conservació

1,00

Estat de conservació

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal



## Ajuntament de Lleida

### 2.2 Valor de la construcció, Vc

|                                                |                                    |        |                 |                  |
|------------------------------------------------|------------------------------------|--------|-----------------|------------------|
| Revista "Boletín Económico de la Construcción" |                                    |        |                 |                  |
|                                                | Preu                               |        | 1.153,79 €/m²   | 328 4t trim 2021 |
|                                                | Coef corrector Lleida              | 15,00% | 173,07 €/m²     |                  |
|                                                |                                    |        | 980,72 €/m²     |                  |
| Revista "Construc"                             |                                    |        |                 |                  |
|                                                | Preu                               |        | 905,62 €/m²     | 273 4t trim 2021 |
|                                                | Despeses generals                  | 20,00% | 181,12 €/m²     |                  |
|                                                | Seguretat i salut                  | 2,00%  | 18,11 €/m²      |                  |
|                                                | Honoraris tècnic i permisos d'obra | 9,50%  | 86,03 €/m²      |                  |
|                                                |                                    |        | 1.190,89 €/m²   |                  |
| Revista "Emedos"                               |                                    |        |                 |                  |
|                                                | Preu                               |        | 1.028,23 €/m²   | 182 4t trim 2021 |
|                                                | Seguretat i salut                  | 2,00%  | 20,56 €/m²      |                  |
|                                                | Honoraris tècnic i permisos d'obra | 9,50%  | 97,68 €/m²      |                  |
|                                                | Coef corrector Lleida              | 15,00% | 171,97 €/m²     |                  |
|                                                |                                    |        | 974,50 €/m²     |                  |
| Mitjana                                        |                                    |        | 1.048,71 €/m²st |                  |

### 2.3 Valor de repercussió

$$VRS = (Vv / K) - Vc = 237,76 \text{ €/m}^2\text{st}$$

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.

Vv = Valor en venda del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50).

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

K = 1,4

### 3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

#### Costos d'urbanització

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Vials                     | 272,80 m²   |
| Cost d'urbanització vials | 80,00 €/m²  |
| Cost d'urbanització       | 21.824,00 € |
| Costos de gestió 12%      | 2.618,88 €  |
| Cost total d'urbanització | 24.442,88 € |

### 4. VALOR ELEMENTS DE JARDINERIA

|                                 | Unitats | Preu            | Total      |
|---------------------------------|---------|-----------------|------------|
| Tanca de Cupressus sempervirens | 4       | 274,18 €/unitat | 1.096,72 € |
| Total                           |         |                 | 1.096,72 € |

### 5. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

#### 5.1 Valor del sòl

|                                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| $VS_o = VS - G \times (1 + TLR + PR)$                                                         | 25.563,28 €   |
|                                                                                               | 93,71 €/m²sòl |
| VS <sub>o</sub> = Valor del sòl descomptant els deures i les càrregues pendents.              |               |
| VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat.                                                    | 51.888,74 €   |
| G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents. | 24.442,88 €   |
| TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.                                                      | -0,00298      |
| PR = Prima de risc en tant per u.                                                             | 0,08          |

#### 5.2. Valor elements jardineria

1.096,72 €

#### 5.2 Premi d'afecció

5% del valor de l'immoble 1.333,00 €

#### 5.3 Valor de taxació resultant

|                                                   |    |             |
|---------------------------------------------------|----|-------------|
| Valor dels terrenys + valor elements jardineria + | 5% | 27.993,00 € |
|---------------------------------------------------|----|-------------|



## Ajuntament de Lleida

### 7. FULLS D'APREUAMENT INDIVIDUALITZATS DE CADA FINCA

#### FINCA 1

|                             |                                                                                                                                      |                                    |          |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------|
| Situació:                   | av. Rovira Roure, núm. 167                                                                                                           |                                    |          |
| Tipus d'afecció:            | Expropiació del domini                                                                                                               |                                    |          |
| Titular actual:             | Nom:                                                                                                                                 | Maria Victòria Barrufet Barqué     |          |
|                             | Participació:                                                                                                                        | el ple domini                      |          |
|                             | Adreça:                                                                                                                              | av. Rovira Roure, núm. 167. Lleida |          |
| Referència cadastral:       | 0213403CG0101C0001OP                                                                                                                 |                                    |          |
| Superfície segons cadastre: | 728,00 m²                                                                                                                            |                                    |          |
| Dades registrals:           | Finca 11.589, volum 2.242, llibre 1.412, foli 103 inscrita al Registre de la Propietat núm. 1 de Lleida                              |                                    |          |
| Superfície segons registre: | 740,00 m²                                                                                                                            |                                    |          |
| Sòl objecte d'expropiació:  | 143,95 m²                                                                                                                            |                                    |          |
| Règim urbanístic:           | Classificació                                                                                                                        | Sòl urbà                           |          |
|                             | Qualificació                                                                                                                         | Sistema viari bàsic, clau VB       |          |
| Situació bàsica:            | Sòl urbanitzat                                                                                                                       |                                    |          |
| Edificació:                 | Tanca de parcel·la                                                                                                                   |                                    |          |
| Any construcció:            | 1968                                                                                                                                 |                                    |          |
| Any reformes:               | Sense reformar                                                                                                                       |                                    |          |
| Estat de conservació:       | Normal                                                                                                                               |                                    |          |
| Descripció:                 | A vial: Tanca de malla metàl·lica amb base opaca aplacada amb pedra i pilars en cantonada i flanquejant la porta metàl·lica d'accés. |                                    |          |
|                             | A veí: Tanca metàl·lica de simple torsió.                                                                                            |                                    |          |
| Longitud:                   | A vial:                                                                                                                              | c/ Monestir de les Avellanes       | 7,95 m²  |
|                             |                                                                                                                                      | av. Alcalde Rovira Roure           | 18,29 m² |
|                             | A veí:                                                                                                                               |                                    | 7,82 m²  |
| Instal·lacions:             | Cap                                                                                                                                  |                                    |          |
| Plantacions:                | 1 Pinus pinea (pi pinyer), 1Catalpa bignonioides (catalpa) i 6 uts Tanca Hedera helix (heura)                                        |                                    |          |
| Altres drets:               | No consten                                                                                                                           |                                    |          |

#### Valoració del bé i dels drets:

|                             |   |                   |
|-----------------------------|---|-------------------|
|                             |   | <b>18.664,19€</b> |
| Valor del sòl               | + | 13.489,12€        |
| Deures i càrregues pendents | - | 0,00€             |
| Valor de les instal·lacions | + | 0,00€             |
| Valor de les plantacions    | + | 4.286,30€         |
| Premi d'afecció             | + | 888,77€           |

El **valor de taxació de la finca** és de **18.664,19 €** (divuit mil sis-cents seixanta-quatre euros amb dinou cèntims).





## Ajuntament de Lleida

### FINCA 2

|                             |                                                                                                                              |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situació:                   | av. Rovira Roure, núm. 169                                                                                                   |
| Tipus d'afecció:            | Expropiació del domini                                                                                                       |
| Titulars actuals:           | Nom: Miguel Ángel Alonso Sancho                                                                                              |
|                             | Participació: el ple domini d'una meitat indivisa                                                                            |
|                             | Adreça: . Lleida                                                                                                             |
|                             | Nom: Marisa Latorre Figuera                                                                                                  |
|                             | Participació: el ple domini d'una meitat indivisa                                                                            |
|                             | Adreça: Lleida                                                                                                               |
| Referència cadastral:       | 0213402CG0101C0001MP                                                                                                         |
| Superfície segons cadastre: | 1.119 m²                                                                                                                     |
| Dades registrals:           | Finca 13.223, volum 473, llibre 132, foli 18 inscrita al Registre de la Propietat núm. 1 de Lleida                           |
| Superfície segons registre: | 1.160 m²                                                                                                                     |
| Sòl objecte d'expropiació:  | 137,69 m²                                                                                                                    |
| Règim urbanístic:           | Classificació Sòl urbà                                                                                                       |
|                             | Qualificació Sistema viari bàsic, clau VB                                                                                    |
| Situació bàsica:            | Sòl urbanitzat                                                                                                               |
| Edificació:                 | Tanca de parcel·la                                                                                                           |
| Any construcció:            | 1963                                                                                                                         |
| Any reformes:               | Sense reformar                                                                                                               |
| Estat de conservació:       | Normal                                                                                                                       |
| Descripció:                 | A vial: Tanca de barrots de ferro amb base opaca de maó i pilars cada 3,5 m i flanquejant la porta metàl·lica d'accés.       |
|                             | A veí: Tanca metàl·lica de simple torsió.                                                                                    |
| Longitud:                   | A vial: av. Alcalde Rovira Roure 17,70 m²                                                                                    |
|                             | A veí: entrant esquerra 7,82 m²                                                                                              |
|                             | entrant dreta 7,69 m²                                                                                                        |
| Instal·lacions:             | Cap                                                                                                                          |
| Plantacions:                | 1 Laurus nobilis (llorer), 1 Thuja orientalis (tuia), 1 Trachicarpus fortunei (palmera) i tanca de Nerium oleander (baladre) |
| Altres drets:               | No consten                                                                                                                   |

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Valoració del bé i dels drets:</b> | <b>16.257,78€</b> |
| Valor del sòl                         | + 12.902,04€      |
| Deures i càrregues pendents           | - 0,00€           |
| Valor de les instal·lacions           | + 0,00€           |
| Valor de les plantacions              | + 2.581,56€       |
| Premi d'afecció                       | + 774,18€         |

El **valor de taxació de la finca** és de **16.257,78 €** (setze mil dos-cents cinquanta-set euros amb setanta-vuit cèntims).

### Repartiment de la taxació segons els drets dels copropietaris:

Les quantitats corresponents dels diferents titulars de l'immoble a indemnitzar són:

**Titular 1:** Miguel Ángel Alonso Sancho, al ple domini d'una meitat indivisa, li correspon el 50,00% del valor del bé immoble a indemnitzar:

**8.128,89€** (vuit mil cent vint-i-vuit euros amb vuitanta-nou cèntims).

**Titular 2:** Marisa Latorre Figuera, al ple domini d'una meitat indivisa, li correspon el 50,00% del valor del bé immoble a indemnitzar:

**8.128,89€** (vuit mil cent vint-i-vuit euros amb vuitanta-nou cèntims).



## Ajuntament de Lleida

### FINCA 3

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situació:                   | av. Rovira Roure, núm. 171A                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tipus d'afecció:            | Expropiació del domini                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Titulars actuals:           | Nom: Juan Turmo Montanuy                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                             | Participació: el ple domini d'una meitat indivisa                                                                                                                                                                                                                                |
|                             | Nom: Maria Elena Bendicho Torrescasana                                                                                                                                                                                                                                           |
|                             | Participació: el ple domini d'una meitat indivisa                                                                                                                                                                                                                                |
|                             | Adreça: Lleida                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Referència cadastral:       | 0213401CG0101C0001FP                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Superfície segons cadastre: | 1.775 m²                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dades registrals:           | Finca 72.492, volum 1.931, llibre 1.144, foli 156<br>inscrita al Registre de la Propietat núm. 1 de Lleida                                                                                                                                                                       |
| Superfície segons registre: | 1.800 m²                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sòl objecte d'expropiació:  | 272,80 m²                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Règim urbanístic:           | Classificació Sòl urbà                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                             | Qualificació Sistema viari bàsic, clau VB                                                                                                                                                                                                                                        |
| Situació bàsica:            | Sòl urbanitzat                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Edificació:                 | Tanca de parcel·la                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Any construcció:            | 1968                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Any reformes:               | Sense reformar                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Estat de conservació:       | Regular                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Descripció:                 | A vial: A l'av. Alcalde Rovira Roure, tanca de gelosia metàl·lica amb base opaca de totxana arrebossada i pilars cada 6 m, en cantonada i flanquejant la porta de gelosia metàl·lica d'accés.<br>Al c/ Albert Coma i Estadella, tanca de barrots de ferro sobre base de totxana. |
| Longitud:                   | A veí: Tanca metàl·lica de simple torsió.                                                                                                                                                                                                                                        |
|                             | A vial: av. Alcalde Rovira Roure 36,14 m²                                                                                                                                                                                                                                        |
|                             | c/ Albert Coma i Estadella 7,46 m²                                                                                                                                                                                                                                               |
|                             | A veí: 7,69 m²                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Instal·lacions:             | Cap                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Plantacions:                | 4 uts Tanca de Cupressus sempervirens                                                                                                                                                                                                                                            |
| Altres drets:               | No consten                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Valoració del bé i dels drets:</b> | <b>27.993,00€</b> |
| Valor conjunt del sòl i l'edificació  | + 25.563,28€      |
| Deures i càrregues pendents           | - 0,00€           |
| Valor de les instal·lacions           | + 0,00€           |
| Valor de les plantacions              | + 1.096,72€       |
| Premi d'afecció                       | + 1.333,00€       |

El valor de taxació de la finca és de **27.993,00 €** (vint-i-set mil nou-cents noranta-tres euros).

### Repartiment de la taxació segons els drets dels copropietaris:

Les quantitats corresponents dels diferents titulars de l'immoble a indemnitzar són:

**Titular 1:** Juan Turmo Montanuy, al ple domini d'una meitat indivisa, li correspon el 50,00% del valor del bé immoble a indemnitzar:

**13.996,50€** (tretze mil nou-cents noranta-sis euros amb cinquanta cèntims).

**Titular 2:** Maria Elena Bendicho Torrescasana, al ple domini d'una meitat indivisa, li correspon el 50,00% del valor del bé immoble a indemnitzar:

**13.996,50€** (tretze mil nou-cents noranta-sis euros amb cinquanta cèntims).

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

#### **8. FULLS D'APREUAMENT D'INDEMNITZACIONS PER EXTINCIÓ D'ALTRES DRETS**

No consten altres drets en els terrenys objecte d'expropiació.

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

## **PLÀNOLS**

---

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| I.1. Situació                       | Escala 1/25.000 |
| I.2. Delimitació de l'àmbit         | Escala 1/ 500   |
| I.3. Ortofotomapa                   | Escala 1/ 500   |
| I.4. Planejament vigent             | Escala 1/ 500   |
| I.5. Parcel·lari segons cadastre    | Escala 1/ 500   |
| I.6. Terrenys objecte d'expropiació | Escala 1/ 500   |





 SITUACIÓ DE L'ÀMBIT DE L'EXPROPIACIÓ

PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PEL SISTEMA DE TAXACIÓ  
CONJUNTA DE LA PART DE LES FINQUES SITUADES A  
L'AVINGUDA DE ALCALDE ROVIRA ROURE, NÚMEROS 167,  
169 I 171A DE LLEIDA, QUALIFICADA DE SISTEMA VIARI  
BÀSIC, CLAU VB.

I1- SITUACIÓ

E:1 / 25.000

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**  
REGIDORIA D'URBANISME

**I1**

MARÇ 2022



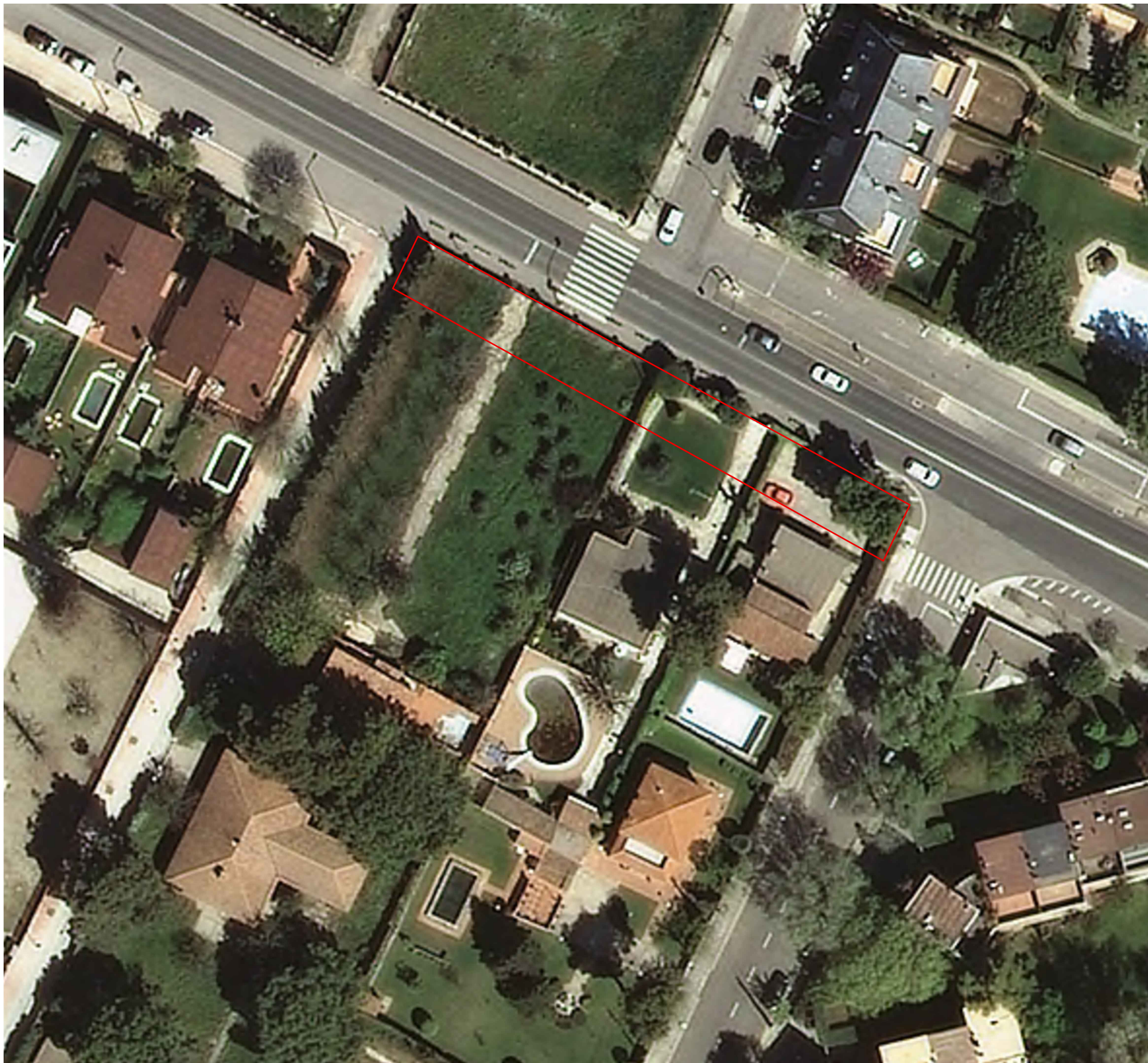


## 12- DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

E:1 / 500







— LÍMIT ÀMBIT DE L'EXPROPIACIÓ

PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PEL SISTEMA DE TAXACIÓ  
CONJUNTA DE LA PART DE LES FINQUES SITUADES A  
L'AVINGUDA DE ALCALDE ROVIRA ROURE, NÚMEROS 167,  
169 I 171A DE LLEIDA, QUALIFICADA DE SISTEMA VIARI  
BÀSIC, CLAU VB.

I3- ORTOFOTOMAPA

E:1 / 2.000

LA PAERIA

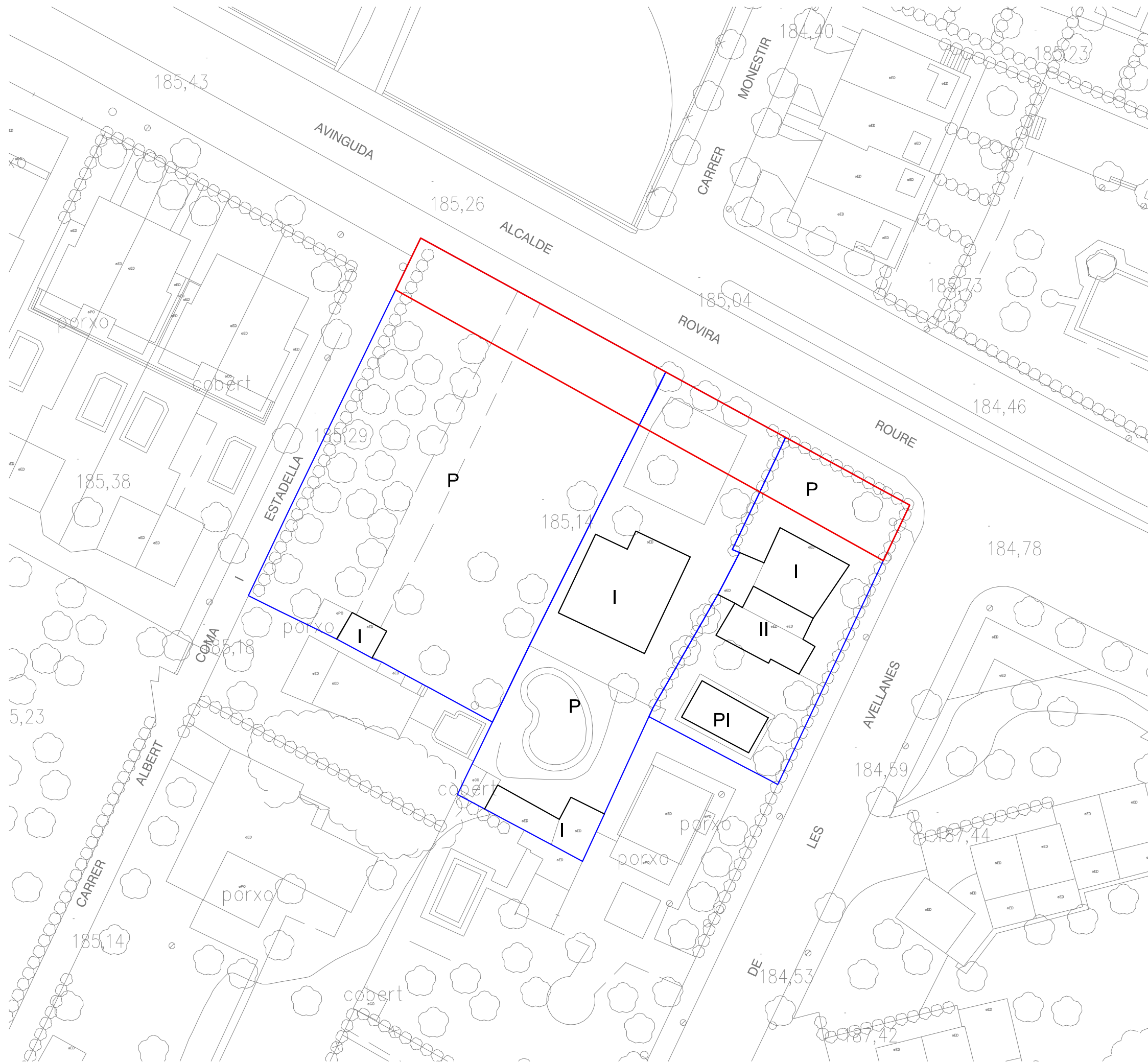


**Ajuntament de Lleida**  
REGIDORIA D'URBANISME









— LÍMIT ÀMBIT DE L'EXPROPIACIÓ  
— LÍMIT PARCEL·LARI

PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PEL SISTEMA DE TAXACIÓ  
CONJUNTA DE LA PART DE LES FINQUES SITUADES A  
L'AVINGUDA DE ALCALDE ROVIRA ROURE, NÚMEROS 167,  
169 I 171A DE LLEIDA, QUALIFICADA DE SISTEMA VIARI  
BÀSIC, CLAU VB.

15- PARCEL·LARI SEGONS CADASTRE  
E:1 / 500



LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

**ANNEXOS**

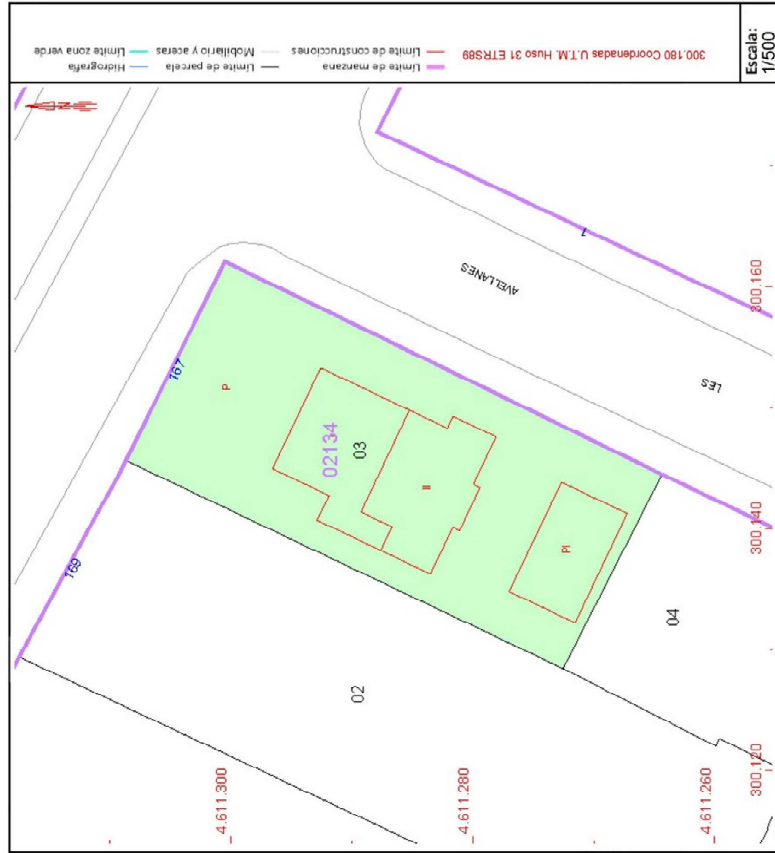
---

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

**Superficie gráfica:** 728 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



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

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
AV ALCALDE ROVIRA ROURE 167  
25006 LLEIDA [LLEIDA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 318 m2  
**Año construcción:** 1968

| Construcción |                            |
|--------------|----------------------------|
| Destino      | Escalera / Planta / Puerta |
| VIVIENDA     | 1/00/01                    |
| VIVIENDA     | 1/01/01                    |
| ALMACEN      | 1/00/02                    |
| ALMACEN      | 1/00/03                    |
| DEPORTIVO    | 1/00/04                    |

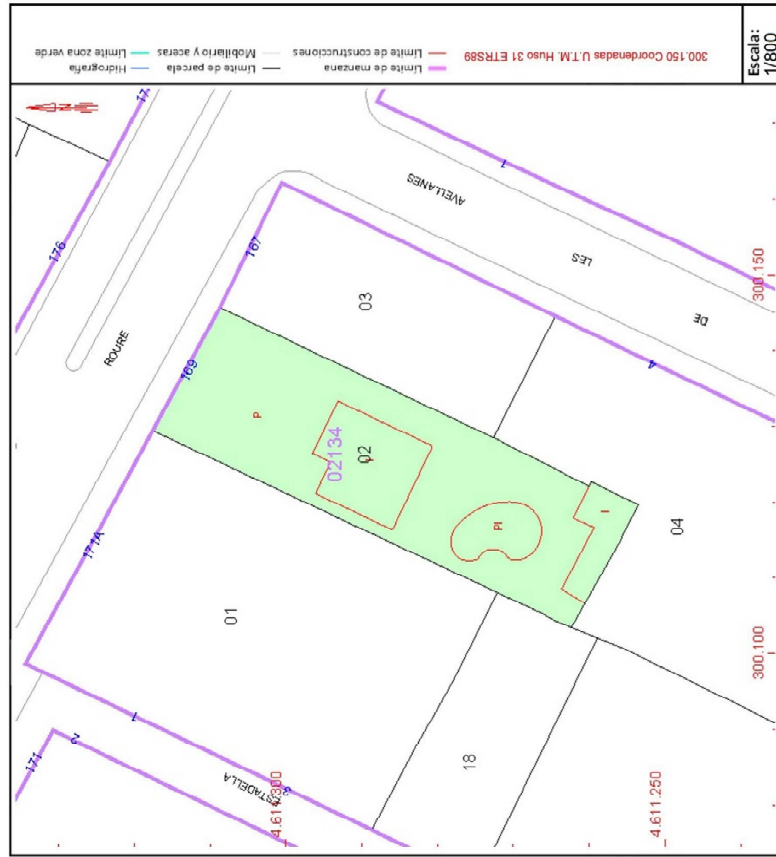


PARCELA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 257 m2  
**Año construcción:** 1963

| Construcción |                          |
|--------------|--------------------------|
| Destino      | Escala / Planta / Puerta |
| VIVIENDA     | 1/00/01                  |
| APARCAMIENTO | 1/00/02                  |
| ALMACEN      | 1/00/03                  |
| DEPORTIVO    | 1/00/04                  |
|              | Superficie m²            |
|              | 117                      |
|              | 34                       |
|              | 36                       |
|              | 70                       |



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

**Localización:**  
AV ALCALDE ROVIRA ROURE 171[A]  
25198 LLEIDA [LLEIDA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 18 m2  
**Año construcción:** 1962

## Construcción

| Destino | Escalera / Planta / Puerta | Superficie m² |
|---------|----------------------------|---------------|
| ALMACEN | 1/00/01                    | 18            |

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 1  
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS



Página  
Fecha 5/5/2020

Finca 11589 de LLEIDA.  
IDUFIR: 25010000348964

Solicitante : Ajuntament de Lleida  
DNI/NIF.....: P2515100B

**DATOS REGISTRALES de la Finca 11589 de LLEIDA**

Tomo 2242 Libro 1412 Folio 103

**DESCRIPCION**

URBANA: Porción de terreno, sito en este término, Avenida Alcalde Rovira Roure, número ciento sesenta y siete, de extensión siete áreas, cuarenta centiáreas, que linda: a Norte, en línea de dieciocho metros, cincuenta centímetros, con la carretera de Huesca; Este, porción del resto de finca destinada a camino particular en línea de cuarenta metros; Mediodía, en línea de dieciocho metros, cincuenta centímetros, con resto de finca de que se segregó; y a Poniente, en línea de cuarenta metros, con porción de María Casals Mas. Sobre la que existe edificada una casa, ocupando una superficie de ciento veintitrés metros cuadrados, compuesta de planta baja y un piso, y un garaje adjunto, con una superficie de veinte metros, cuarenta decímetros cuadrados, o sea en total ciento cuarenta y tres metros, cuarenta decímetros cuadrados, ocupando la planta baja, el comedor, cocina, hall, cuarto de baño, y dos dormitorios, y el piso alto, dos dormitorios, y cuarto de baño.

**REFERENCIA CATASTRAL**: No consta.

**REPRESENTACIÓN GRÁFICA REGISTRAL**: No consta inscrita.

**ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO**: Finca no coordinada gráficamente con el Catastro, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

**CALIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA**: No consta.

**CÉDULA DE HABITABILIDAD**: No consta.

**TITULAR ACTUAL**

Nombre..... : doña MARIA VICTORIA BARRUFET BARQUE  
DNI/NIF..... : D.N.I.  
Estado Civil ..... : viuda  
Título ..... : HERENCIA  
Participación ..... : el pleno dominio  
Autoridad ..... : Gerardo Mármol Llombart  
Sede Autoridad ..... : Lleida  
Fecha escritura ... : 10-08-2012  
Inscripción ..... : 6ª de fecha 15-01-2013

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 1**  
**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**



**Página**  
**Fecha 5/5/2020**

**Finca 11589 de LLEIDA.**  
**IDUFIR: 25010000348964**

**SIN CARGAS Y ADVERTENCIAS**

***Salvo afecciones fiscales,***

**Sin Cargas**

**SIN ASIENTOS PENDIENTES**

**ADVERTENCIAS**

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

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

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

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

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

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

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



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 1**  
**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**



**Página**  
**Fecha 5/5/2020**

**Finca 11589 de LLEIDA.**  
**IDUFIR: 25010000348964**

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://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](mailto:dpo@corpme.es).

**\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\***

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 1  
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS



Página  
Fecha 5/5/2020

Finca 11589 de LLEIDA.  
IDUFIR: 25010000348964

Solicitante : Ajuntament de Lleida  
DNI/NIF.....: P2515100B

**DATOS REGISTRALES de la Finca 13223 de LLEIDA**

Tomo 473 Libro 132 Folio 18

**DESCRIPCION**

RUSTICA: Pieza de tierra sita en el término de Lleida, partida Vallcalent o Alpicat, de superficie once áreas, sesenta centiáreas. Sobre la cual se ha edificado una casa con una vivienda de renta limitada subvencionada compuesta de planta baja, con terraza, vestíbulo, comedor, cocina, despensa, office, cuarto de aseo con ducha, water independiente, cuatro dormitorios y garaje. Tiene una superficie construida de ciento dieciseis metros, sesenta y dos decímetros cuadrados, y una superficie útil de noventa y ocho metros, dos decímetros cuadrados. Lindante al Norte donde está cerrado con muro y verja con la carretera de Huesca, en línea de dieciocho metros, cincuenta centímetros; al Este en línea de cuarenta y tres metros con Antonio Ballesteros y Emilia Güell, y en línea de veintiun metros con José Aixalá y Ramona Armengol, a Mediodía con Santiago Iglesias, y a Poniente en línea de sesenta y un metros con Ramón Vilaltella.

**REFERENCIA CATASTRAL:** No consta.

**REPRESENTACIÓN GRÁFICA REGISTRAL:** No consta inscrita.

**ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO:** Finca no coordinada gráficamente con el Catastro, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

**CALIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA:** No consta.

**CÉDULA DE HABITABILIDAD:** No consta.

**TITULAR ACTUAL**

Nombre..... : don MIGUEL ANGEL ALONSO SANCHO  
DNI/NIF..... : D.N.I.  
Estado Civil ..... : casado  
Régimen Matrimonial: Separación de Bienes  
Título ..... : COMPRAVENTA  
Participación ..... : el pleno dominio de una mitad indivisa  
Autoridad ..... : Antonio Rico Morales  
Sede Autoridad ..... : Lleida  
Fecha escritura .... : 29-06-1987  
Inscripción ..... : 4ª de fecha 28-07-1987

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 1  
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS



Página  
Fecha 5/5/2020

Finca 11589 de LLEIDA.  
IDUFIR: 25010000348964

**TITULAR ACTUAL**

Nombre..... : doña MARISA LATORRE FIGUERA  
DNI/NIF..... : D.N.I. 40823831  
Estado Civil ..... : casada  
Régimen Matrimonial: Separación de Bienes  
Título ..... : COMPRAVENTA  
Participación ..... : el pleno dominio de una mitad indivisa  
Autoridad ..... : Antonio Rico Morales  
Sede Autoridad ..... : Lleida  
Fecha escritura ... : 29-06-1987  
Inscripción ..... : 4ª de fecha 28-07-1987

**SIN CARGAS Y ADVERTENCIAS**

***Salvo afecciones fiscales,***

**Sin Cargas**

SIN ASIENTOS PENDIENTES

**ADVERTENCIAS**

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

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

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

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.-

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 1**  
**NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**



**Página**  
**Fecha 5/5/2020**

**Finca 11589 de LLEIDA.**  
**IDUFIR: 25010000348964**

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

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

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://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](mailto:dpo@corpme.es).

**\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\***

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 1  
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS



Página 1 de 3  
Fecha 31/12/2021

Finca 72492 de LLEIDA.  
IDUFIR: 25010000084169

Solicitante : Ajuntament de Lleida  
DNI/NIF.....: P2515100B

DATOS REGISTRALES de la Finca 72492 de LLEIDA

Tomo 1931 Libro 1144 Folio 156

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra, huerta, sita en término de Lleida, partida Vallcalent o Alpícat, de dieciocho áreas, sin edificaciones, que LINDA al Norte, con Carretera de Huesca; al Este, R. Aixalá; Sur, M. Roig y Oeste, camino.

REFERENCIA CATASTRAL: No consta.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA REGISTRAL: No consta inscrita.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: Finca no coordinada gráficamente con el Catastro, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULAR ACTUAL

Nombre..... : don JUAN TURMO MONTANUY  
DNI/NIF..... : D.N.I.  
Estado Civil ..... : casado  
Régimen Matrimonial: Separación de Bienes  
Título ..... : COMPRAVENTA  
Participación ..... : el pleno dominio de una mitad indivisa  
Autoridad ..... : José Manuel Martínez Sánchez  
Sede Autoridad ..... : Lleida  
Fecha escritura ... : 22-03-2005 Subsanada mediante diligencia extendida  
por el Notario de Lleida, don José Manuel Martínez  
Sánchez, el 1 de junio de 2005  
Inscripción ..... : 2ª de fecha 08-06-2005

TITULAR ACTUAL

Nombre..... : doña MARIA ELENA BENDICHO TORRESCASANA  
DNI/NIF..... : N.I.F.  
Estado Civil ..... : casada  
Régimen Matrimonial: Separación de Bienes  
Título ..... : COMPRAVENTA  
Participación ..... : el pleno dominio de una mitad indivisa  
Autoridad ..... : José Manuel Martínez Sánchez  
Sede Autoridad ..... : Lleida  
Fecha escritura ... : 22-03-2005 Subsanada mediante diligencia extendida



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 1  
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS



Página 2 de 3  
Fecha 31/12/2021

Finca 72492 de LLEIDA.  
IDUFIR: 25010000084169

por el Notario de Lleida, don José Manuel Martínez  
Sánchez, el 1 de junio de 2005  
Inscripción .....: 2ª de fecha 08-06-2005

SIN CARGAS Y ADVERTENCIAS

*Salvo afecciones fiscales,*

Sin Cargas

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

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

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

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

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 1  
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS



Página 3 de 3  
Fecha 31/12/2021

Finca 72492 de LLEIDA.  
IDUFIR: 25010000084169

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](http://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](mailto:dpo@corpme.es).

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*



LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**



Ajuntament de Lleida

idealista

Professional  
FINQUES PRATS .FINQUES  
PRATS  
logotip/marcaFINQUES PRATS LLEIDA  
Lleida

☎ +34 973 974 512

Ref.: 2532

**Xalet adossat en venda a calle Monestir d'Avinganya**

Ciutat Jardí, Lleida

**440.000 €**

353 m² | 4 dorm. | Pàrking inclòs



Desar



Descar

**Característiques bàsiques**

- Xalet adossat
- 353 m² construïts, 293 m² útils
- 4 habitacions
- 4 banys
- Balcó
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Segona mà/bon estat
- Armaris encastats
- Traster

**Equipament**

- Aire condicionat
- Piscina
- Jardí

**Certificado energético**

- Consumo: **F**
- Emisiones: **F**

[Veure l'etiqueta de qualificació energètica ▼](#)**Comentari de l'anunciant**

Adossat en venda a Lleida, amb 353 m², 4 habitacions i 4 banys, Piscina, 2 places de Garatge, Traster, Ascensor i Aire condicionat.

**i** Anunci actualitzat fa 9 dies**Ubicació**

Calle Monestir d'Avinganya  
Província Ciutat Jardí  
Lleida



Ajuntament de Lleida

idealista

+34 626 920 499

Particular  
Vicente

Anunci: 90111643



Nota personal

**Casa o xalet independent en venda a ci**

Ciutat Jardí, Lleida

**384.000 €**

269 m² | 4 dorm. | Pàrking inclòs

**Comentari de l'anunciant**

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

powered by [Google Translate](#)

Habitatge unifamiliar de dues plantes a la Urbanització de el club de Tennis Lleida. Edificada en parcel·la de 721 m2, amb gran saló menjador (60m2), concepte obert i modern, cuina equipada, quatre habitacions, tres terrasses (una d'elles amb facilitat de barbacoa), amplíssim jardí amb possibilitat de construir piscina, garatge cobert (dos -tres places), dos banys grans (fàcilment transformables en tres), traster.

**Característiques bàsiques**

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Casa o xalet independent | 2 banys             |
| 2 plantes                | Parcel·la de 721 m2 |
| 269 m² construïts        | Terrassa            |
| 4 habitacions            | Balcó               |

**Equipament**

Aire condicionat  
Jardí



LA PAERIA



## Ajuntament de Lleida

Plaça d'aparcament inclosa  
en el preu  
Segona mà/bon estat  
Armaris encastrats

Traster  
Construït en 1993  
Certificació energètica: en  
tràmit

**i** Anunci actualitzat fa més de 5 mesos

### Ubicació

Calle Castell de Farfanya, 14  
Urb. Club de Tennis Lleida  
Província Ciutat Jardí  
Lleida  
Segrià, Lleida

## Altres anuncis semblants a aquest



[Xalet a Ciutat Jardí, Lleida](#)

**384.000 €**

3 dorm. 269 m²

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

≡ fotocasa

Municipi, barri, CP...



Publica

Acceder

< Anterior Siguiente >



53 Fotos

565.000 €

↓ Ha bajado 30.000€

Compartir

Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota



5 habs.



4 baños



470 m²

### Casa o chalet en venta en Ciutat Jardí

FANTASTICA CASA En zona alta , vendemos chalet unifamiliar moderno con 470 metros construidos de 5 habitaciones , con armarios empotrados , La planta baja consta de comedor, una habitación de Matrimonio, cocina, habitación de lavadora y secadora, un aseo y chimenea en la misma planta tenemos el jardín con una amplia terraza de 60 metros con porche y la piscina con barbacoa y riego automatico , y en la planta primera consta de 4 habitaciones una de ellas suite y grandes armarios empotrados así como baño con ducha adaptado, y en la tercera planta tenemos buhardilla y la terraza solarium , en planta sotano tenemos comedor con cocina , sala de fiestas, chimenea , bodega , 1 baño y el garage para dos vehiculos .calefaccion en todas las plantas y alarma PVP 565.000 €

### Contacta con el anunciante

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu contacto?

+ Añadir un comentario

☐ Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

☐ Acepto las condiciones de uso, la información básica de Protección de Datos y dar de alta en fotocasa

Contactar



973 813 072

Referencia: G-11.029



## Ajuntament de Lleida

idealista

Professional  
FINQUES PRATS .FINQUES  
**PRATS**  
logotip/marcaFINQUES PRATS LLEIDA  
Lleida

☎ +34 973 974 512

Ref.: 1061

**Casa o xalet independent en venda a calle del Castanyer**

Ciutat Jardí, Lleida

**600.000 €**

240 m² | 4 dorm. | Pàrking inclòs

**Característiques bàsiques**

- Casa o xalet independent
- 240 m² construïts
- 4 habitacions
- 2 banys
- Balcó
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Segona mà/bon estat
- Armari encastats
- Traster

**Equipament**

- Aire condicionat
- Piscina

**Certificado energético**

- en tràmite

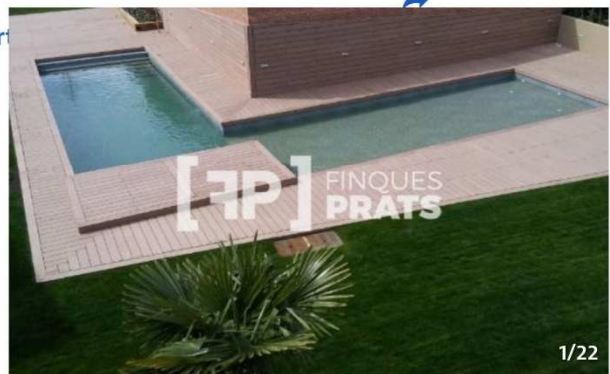
**Comentari de l'anunciant**

Xalet Independent en venda a Lleida, amb 240 m², 4 habitacions Piscina, Garatge, Traster, Ascensor i Aire condicionat.

**i** Anunci actualitzat fa més d'un mes

**Ubicació**

Calle del Castanyer  
Província Ciutat Jardí  
Lleida  
Segrià, Lleida







## Ajuntament de Lleida

idealista

Professional  
Grup90

Grup90

GRUP 90  
Lleida

+34 973 977 235  
Ref.: 25-5-05139

### Casa o xalet independent en venda a Ciutat Jardí

Lleida

**865.000 €**

498 m² | 4 dorm. | Pàrking inclòs



#### Característiques bàsiques

- Casa o xalet independent
- 498 m² construïts, 247 m² útils
- 4 habitacions
- 5 banys
- Parcel·la de 601 m²
- Terrassa
- Balcó
- Plaça d'aparcament inclosa en el preu
- Segona mà/bon estat
- Armaris encastats
- Traster
- Construït en 2019
- Calefacció central

#### Equipament

- Aire condicionat
- Piscina
- Jardí

#### Certificado energético

- Consumo: **A**
- [Veure l'etiqueta de qualificació energètica ▼](#)

Altres característiques:

Luxe

#### Comentari de l'anunciant

Busques la casa dels teus somnis o vols construir-te una a la millor zona de Lleida, però t'implica el treball i desgast que suposa aquest projecte? Triar parcel·la, materials, professionals... pot resultar esgotador.

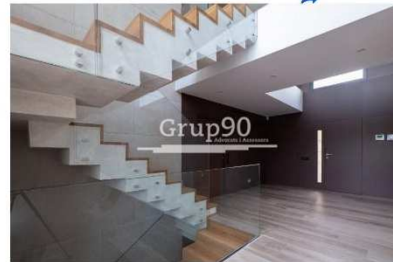
Aquesta magnífica habitatge recentment construïda el 2019, compta amb jardí i piscina de cura disseny. Està situada en un recinte de 602m² a la zona més demandada de Ciutat Jardí. A més podràs ampliar el jardí o sumar privacitat gràcies al fet que es ven amb parcel·la annexa de 600 m² (preu a consultar).

L'habitatge està distribuït en tres plantes:

- Semi-soterrani, compost per una gran sala amb cuina ideal per a celebracions amb amics o família, celler, bany i ampli garatge.
- Planta baixa: Confortable zona de dia amb sala-menjador i cuina amb vista a porxo, jardí i piscina, dos dormitoris, el principal tipus suite amb bany i vestidor, un bany de cortesia i zona de bugaderia.
- Planta primera: Dos habitacions tipus suite amb bany privat i gran vestidor.

Gràcies a la seva amplitud i harmoniosa composició, cada estada t'envolta d'una excepcional sensació de CONFORT i tranquil·litat, donant molta importància a la PRIVACITAT I SEGURETAT, sent la domòtica una aliada perfecta.

Cada detall ha estat seleccionat de la més ALTA GAMMA DE QUALITAT, DISSENY I FUNCIONALITAT, tant en interior com en exterior.



1/68

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

idealista

+34 973 977  
619

Promotora  
BeHabitat



BeHabitat  
Lleida

Anunci: 93758525



Nota personal

## Casa o xalet independent en venda a ci

Ciutat Jardí, Lleida

**325.000 €**

**Obra nova**

150 m² | 4 dorm. | Pàrking inclòs

### Comentari de l'anunciant

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

powered by Google Translate

Behabitat es caracteritza per la construcció d'habitatges sostenibles, amb un baix consum energètic. Per realitzar la seva construcció, ho fa mitjançant principis de casa passiva que permeten reduir dràsticament el consum energètic.

Aquest habitatge es desenvolupa al voltant d'un pati central, que dona lluminositat. Disposa d'una zona de dia a la planta baixa, amb saló i cuina oberta, a més d'una habitació i un bany. A la planta primera hi ha la zona de nit amb tres habitacions i dos banys.



LA PAERIA



## Ajuntament de Lleida

### Característiques bàsiques

Casa o xalet independent  
2 plantes  
150 m² construïts  
4 habitacions  
3 banys  
Balcó

Plaça d'aparcament inclosa  
en el preu  
Promoció d'obra nova  
Armaris encastrats  
Certificació energètica del  
projecte : no indicat

### Equipament

Jardí

**i** Anunci actualitzat fa 29 dies

### Ubicació

Calle del Murri, 158  
Província Ciutat Jardí  
Lleida  
Segrià, Lleida

Pertany a aquesta promoció

**Obra nova Vivienda Pasiva , BeHabitat**

Des de **325.000 €**

Xalets independents de 4 habitacions

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

**III. OTRAS DISPOSICIONES****BANCO DE ESPAÑA**

- 1769** *Resolución de 2 de febrero de 2022, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

*Enero de 2022*

| Tipo de referencia <sup>1</sup>                                                                             | Porcentaje |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. | -0,298     |

Madrid, 2 de febrero de 2022.—El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

<sup>1</sup> La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**



## Ajuntament de Lleida

### ANEXO IV

#### Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

| Tipo de inmueble                                           | Porcentaje |
|------------------------------------------------------------|------------|
| Edificio de uso residencial (primera residencia) . . . . . | 8          |
| Edificio de uso residencial (segunda residencia) . . . . . | 12         |
| Edificio de oficinas . . . . .                             | 10         |
| Edificios comerciales . . . . .                            | 12         |
| Edificios industriales . . . . .                           | 14         |
| Plazas de aparcamiento . . . . .                           | 9          |
| Hoteles . . . . .                                          | 11         |
| Residencias de estudiantes y de la tercera edad . . . . .  | 12         |
| Otros . . . . .                                            | 12         |

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.



LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

FINCA 1



Vista des del carrer Monestir de les Avellanes



Vista des de l'av. Rovira Roure

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

FINCA 2



Vistes av. Rovira Roure



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

FINCA 3



Vista av. Rovira Roure





Vista c/ Carrer Albert Coma i Estadella