

## INFORME DE TASACIÓN

Exp. nº 020.3-2022

VALOR DE RENTA DE PARTE DE FINCA RÚSTICA  
 CORRESPONDIENTE A GOLF VALLDOR DENTRO  
 DE EDAR PORTO COLOM.

Emplazamiento: Finca EDAR Porto Colom. Polígono 31  
 Parcela 704 del T.M. de Felanitx.

Término Municipal: 07670 – Felanitx.

Provincia: Baleares.

Solicitante: D<sup>a</sup>. Pilar Sánchez-Mateos Rubio. ABAR.  
 Conselleria de Medi Ambient i Territori..

## INFORME DE VALOR DE RENTA DE PARTE FINCA.

### INDICE: DOCUMENTACIÓN ESCRITA

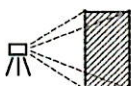
- 0.- SOLICITANTE DE LA TASACION Y FINALIDAD
  - 0.1.- IDENTIFICACIÓN DEL TASADOR
  - 0.2.- DATOS DEL SOLICITANTE
  - 0.3.- FINALIDAD
- 1.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
  - 1.1.- LOCALIZACIÓN
  - 1.2.- DATOS REGISTRALES
  - 1.3.- DATOS CATASTRALES
- 2.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
- 3.- LOCALIDAD Y ENTORNO
  - 3.1.- LOCALIDAD
  - 3.2.- ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO
- 4.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
  - 4.1. DESCRIPCIÓN
  - 4.2. SUPERFICIE DEL TERRENO
- 5.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
- 7.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
- 8.- ANÁLISIS DE MERCADO
  - 8.1.- OFERTA
  - 8.2.- DEMANDA
  - 8.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA
  - 8.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN
- 9.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
- 10.- VALOR DE TASACIÓN
- 11.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE OBRA



FOTOS AÉREAS PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS VERTICALES



## DOCUMENTACIÓN ANEXA

- 1.- Plano general de situación
- 2.- Plano del entorno próximo al inmueble
- 3.- Fotografía Aérea con situación construcción.
- 4.- Documentación registral: Nota Simple.
- 5.- Documentación Catastral
- 6.- Normativa urbanística
- 7.- Fotos.
- 8.- Plano parte de parcela a valorar.
- 9.- Testigos.

## 0 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

### 0.1.- IDENTIFICACIÓN DEL TASADOR

Informe emitido por D. Baltasar Nicolau Massanet (Arquitecto técnico Colegiado nº942) y D. Albert Carulla Riera (Ingeniero Técnico Agrícola. COITAB, colegiado nº 135).

### 0.2.- DATOS DEL SOLICITANTE

D<sup>a</sup>. Pilar Sanchez-Mateos Rubio, Cap de Area de gestió de sanejament de ABAR. Conselleria de Medi Ambient i Territori. Gover de les Illes Balears.

### 0.3.- FINALIDAD

La finalidad de la tasación es de obtención de valor de renta de la parte de la parcela definida en plano topográfico redactado por ESTOP donde queda definida la parte de la parcela correspondiente a Golf Valldor (488,15 m2), que se va a arrendar.  
La parte de la finca a valorar cuenta con una superficie de terreno de 488,15 m2.

## 1 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Descripción del inmueble: Parte de la Parcela correspondiente a Golf Valldor situada en finca de EDAR Porto Colom. Parcela 704 del polígono 31 de Felanitx de 488,15 m2  
Estado del inmueble: Finca rustica dedicada a sistemas.

### 1.1.- LOCALIZACIÓN

Finca situada en el Polígono 31 Parcela 704 del T.M. de Felanitx.

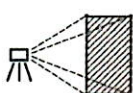
C.P. 07670 – T.M. de Felanitx. PROVINCIA: Illes Balears



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE OBRA



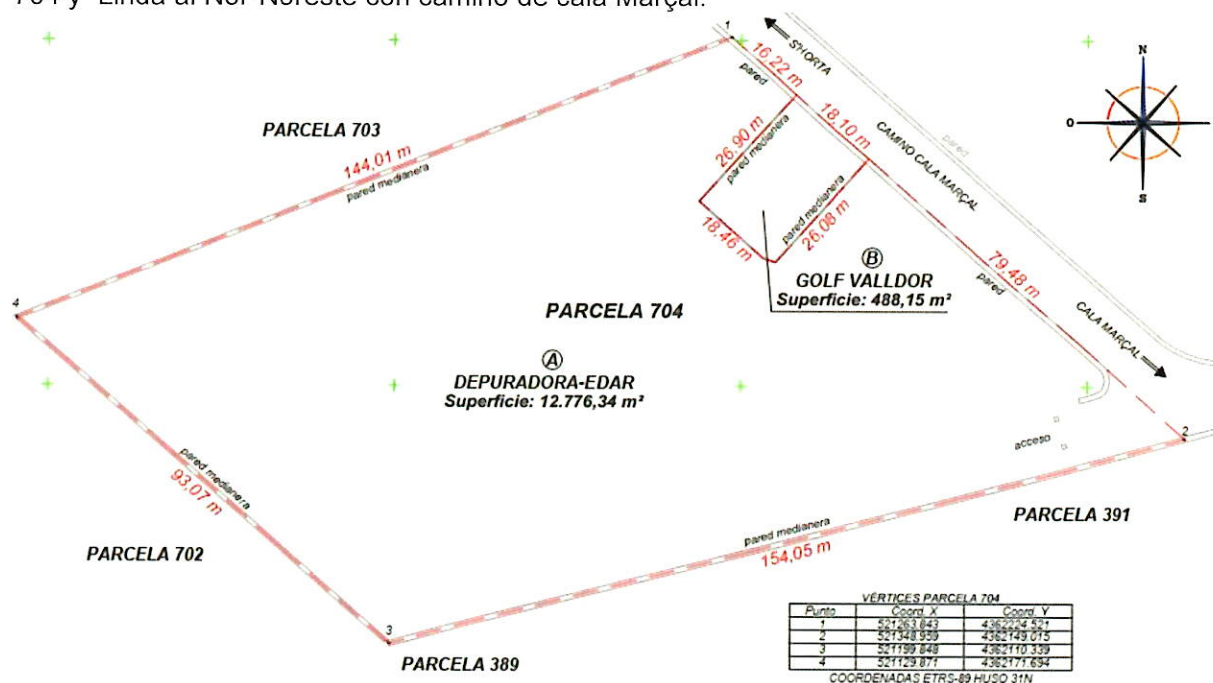
FOTOS AÉREAS PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS VERTICALES



Linderos comprobados: La parte de parcela correspondiente a Golf Valldor a valorar cuenta con los siguientes linderos: Linda desde el Nor- Noroeste hasta el Sur-Sureste con resto de la con parcela 704 y Linda al Nor-Noreste con camino de Cala Marçal.



## 1.2.- DATOS REGISTRALES

NO Se dispone información registral de la propiedad.

## 1.3.- DATOS CATASTRALES

### Finca Ses Planetes. EDAR Porto Colom: (Polígono 31 Parcela 704. Felanitx).

La información catastral corresponde a la totalidad de la parcela que corresponde a la depuradora de Porto Colom y que incluye la parte valorada correspondiente a Golf Valldor.

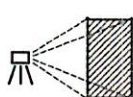
- Nº de referencia catastral: 07022A031007040000WE.
- La superficie catastral del terreno es de 13.107 m2.
- superficie construida en la parcela. 3.914 m2.
- Según se comprueba en ficha de catastro el año de construcción de las edificaciones existentes en la parcela: 2001.



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE OBRA



FOTOS AÉREAS PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS VERTICALES



## 2 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### COMPROBACIONES REALIZADAS

Comprobación Planeamiento Urbanístico

Servidumbres visibles

Estado de ocupación, uso y explotación

Estado de conservación aparente

Correspondencia con fichas catastrales

Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico

No procedimiento de expropiación

No plan o proyecto de expropiación

No resolución administrativa que implique expropiación.

Identificación física del inmueble mediante inspección ocular, con comprobaciones de su descripción registral y superficie.

### DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- 1.- Plano general de situación
- 2.- Plano del entorno próximo al inmueble
- 3.- Fotografía Aérea.
- 4.- Documentación Catastral
- 5.- Fotos actuales.
- 6.- Normativa urbanística.
- 7.- Plano de zona a valorar de parcela.
- 8.- Testigos

## 3 LOCALIDAD Y ENTORNO

### 3.1.- LOCALIDAD

#### TIPO DE NÚCLEO

Felanitx es municipio de la comunidad autónoma de Islas Baleares, España. Situado en el centro-sur de la isla de Mallorca y perteneciente a la comarca de la Pla de Mallorca. Limita con los municipios de Santanyí, Campos, Porreras, Villafranca de Bonany y Manacor.

La actividad principal es la agricultura, comercio y turismo y servicios derivados del mismo.

#### OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo.

El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio.

#### POBLACIÓN

Según los datos publicados por el INE a 1 de enero de 2021 el número de habitantes en Felanitx es de 18.164, 38 habitantes menos que el en el año 2020.

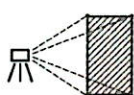
La tendencia, respecto al padrón de 2020 es decreciente.



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE  
OBRA



FOTOS AÉREAS  
PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS  
VERTICALES



## EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La población, tanto de hecho como de derecho, tiene una evolución Estable.

La densidad de población en el entorno es baja.

## 3.2.- ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS DEL ENTORNO: Tipo: Rural.

ANTIGÜEDAD: En torno a los 50-70 años de antigüedad aproximadamente

CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES: Estándares de calidad medios

CARACTER PREDOMINANTE: Residencial y agrícola-ganadera

CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES: Suelo rústico

CONSOLIDACIÓN: baja

NIVEL DE OCUPACIÓN: medio

NIVEL DE RENTA: medio.

ORDENACIÓN: Rústica.

## CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Cuenta con las infraestructuras típicas de suelo rústico.

## COMUNICACIONES

Acceso a parcela desde carretera.

## 4 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO.

### 4.1.- DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Finca rústica situada al sur del núcleo urbano de Porto Colom.

El terreno valorado es una parte de la parcela 704 del polígono 31, esta parte valorada es de forma rectangular y orografía plana.

El terreno está destinado a sistemas (depuradora).

### 4.2.- SUPERFICIE DEL TERRENO

Las superficies Aquí descritas corresponden a la totalidad de la parcela:

Superficie registral: No consta.

Superficie según catastro: 13.107 m2.

La superficie comprobada corresponde a la parte de la parcela solicitada para valorar:

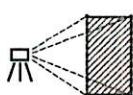
Superficie COMPROBADA Adoptada parte solicitada de parcela: 488,15 m2.



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE  
OBRA



FOTOS AÉREAS  
PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS  
VERTICALES



## 5 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

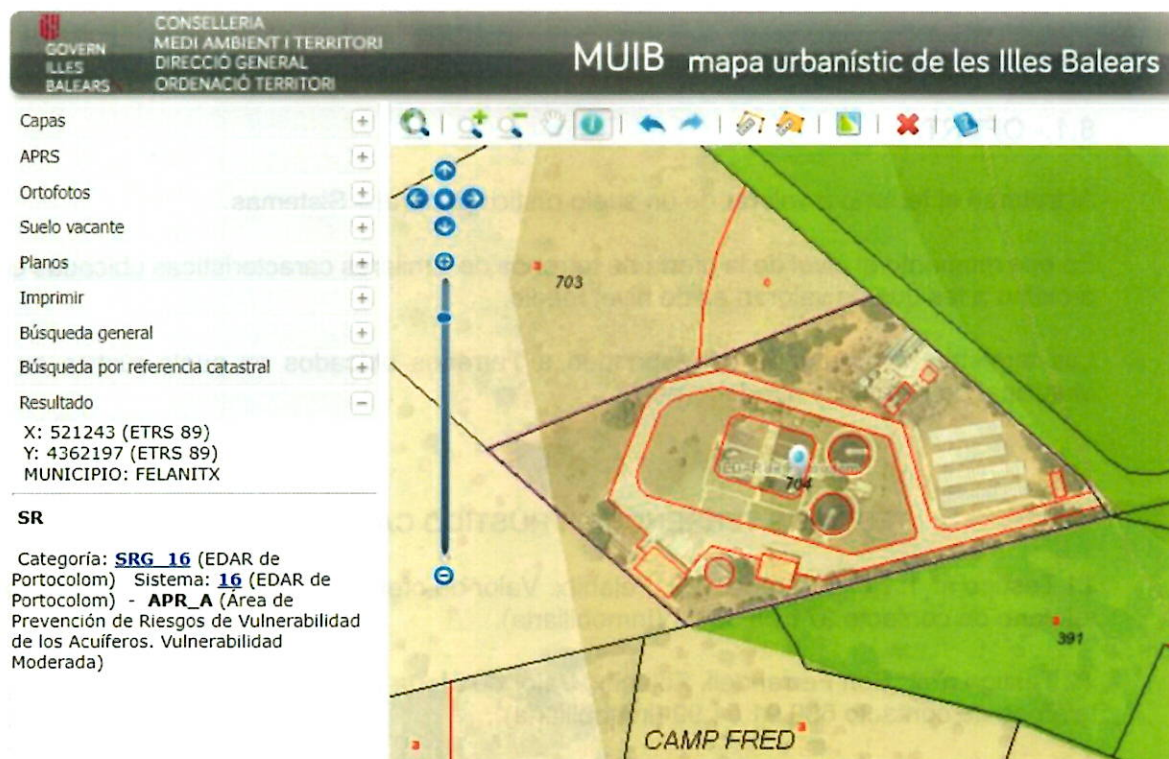
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana 1969. POD junio 2021 Felanitx.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo Rústico.

CALIFICACIÓN DEL SUELO: SRG 16. SISTEMAS EDAR PORTO COLOM ().

Prevención de riesgos: Vulnerabilidad de acuíferos.

FICHA MUIB:



Municipi de: [Felanitx](#)

DADES DE L'ENTITAT

PLANEJAMENT DE L'ENTITAT

SRG: Sòl rústic de règim general

Codi MUIB: **SRG\_16**

Codi Ajuntament: **16**

Nom Ajuntament: **EDAR de Portocolom**

	Denominació MUIB	Valor	Unitats	Règim específic
PARAMETRE D'EDIFICACIÓ	HR: Alçada reguladora	8	m	Un règim específic - PB+1
	E: Coeficient d'edificabilitat neta	0.5	m2 superf. edificable/m2 superf. del solar	Sense règims específics
US EQUIPAMENTS	IEQ EAC: Resta d'Equipaments	Predominant		Un règim específic - Instal·lacions de tractament de residus hídrulics i energètiques

ALTRES PARAMETRES NO NORMALITZATS

	Denominació municipal	Valor	Règim específic
Sense paràmetres definits			

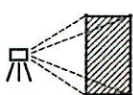
Observacions: Sense observacions



TOPOGRAFIA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE OBRA



FOTOS AÉREAS PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS VERTICALES



## 7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### TENENCIA Y LIMITACIONES

No se ha dispuesto de documentación registral por lo que no se han podido comprobar titular registral.

La zona valorada está ocupada por instalaciones de Golf Valldor.

## 8 ANÁLISIS DE MERCADO

### 8.1.- OFERTA

Al tratarse el terreno a valorar de un suelo rústico general – Sistemas.

En ese momento el nivel de la oferta de terrenos de similares características ubicadas en el entorno próximo a las que se valoran es de nivel medio.

Las muestras de mercado corresponden a Terrenos ubicados en suelo rústico en el Término Municipal de Felanitx y alrededores.

### TESTIGOS TERRENOS EN RÚSTICO CALIFICADOS COMO SRG.

**T1** Testigo nº 1: Pol 4 Parcela 129, Felanitx. Valor de oferta 22.000 €, superficie terreno: 5.170, teléfono de contacto 971 08 59 84 (Inmobiliaria).

**T2** Testigo nº 2: Son Ferrandell. Felanitx. Valor de oferta 37.000 €, superficie terreno: 9.756 m2, teléfono de contacto 680 91 54 99 (inmobiliaria).

**T3** Testigo nº 3: Son Ferrandell. Felanitx. Valor de oferta 62.000 €, superficie terreno: 13.935 m2, teléfono de contacto 680 91 54 99 (inmobiliaria).

**T4** Testigo nº 4: Can Gaia. Porto Colom Felanitx. Valor de oferta 50.000 €, superficie terreno: 9.151 m2, teléfono de contacto 680 91 54 99 (inmobiliaria).

**T5** Testigo nº 5: camino de Son Mesquida. Felanitx. Valor de oferta 40.000 €, superficie terreno: 5.328 m2, teléfono de contacto 619 61 82 22 (particular).

**T6** Testigo nº 6: Can Gustí. Carretera Calas de Mallorca. Manacor. Valor de oferta 65.000 €, superficie terreno: 7.140 m2, teléfono de contacto 680 91 54 99 (inmobiliaria). Terreno cerrado de piedra y vallado. Fácil acceso desde la carretera.

### 8.2.- DEMANDA

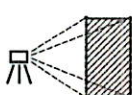
El nivel de la demanda de terrenos de similares características ubicadas en el entorno próximo al que se valora, sufrió un descenso importante. En la actualidad los indicadores de demanda son positivos.



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE OBRA



FOTOS AÉREAS PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS VERTICALES



### 8.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA

Los valores en la zona en el caso de terrenos SRG de superficie inferior a 14.206 m<sup>2</sup> oscilan entre los 4 €/m<sup>2</sup> y los 9 €/m<sup>2</sup>, dependiendo de las características, calificación urbanística y situación de los inmuebles.

### 8.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La posible revalorización del inmueble que se valora presenta a corto plazo, una tendencia estable. Según los últimos datos estadísticos se están desacelerando los precios de la vivienda que durante la última crisis económica presentaron una gran tendencia a la baja, en la actualidad aparecen estudios donde se aprecia una disminución del valor de la vivienda en Baleares.

## 9 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

### 9.1.- MÉTODO A EMPLEAR

VALOR ACTUAL DEL SUELO:

Se han obtenido testigos de parcelas calificadas como SRG.

La valoración se regirá por los siguientes principios:

- a) **Principio de finalidad**, según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.
- b) **Principio de probabilidad**, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
- c) **Principio de prudencia**, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.
- d) **Principio de temporalidad**, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

Los principios recogidos en el apartado anterior, se utilizarán como criterios de interpretación.

En aplicación del art. 16-3ª) del R.D.L. 4/2004, de 5 de marzo, el método aplicado es el de valor de mercado. Se entiende como tal, aquel que alcanza en una economía competitiva y transparente.

En la determinación de este valor se tienen en cuenta todas las circunstancias razonables que, con un criterio moderado, pueden admitirse por el comprador, pero renunciando de antemano a todo afán de especulación.

Es un valor sin apremios ni tensiones, el comprador no tiene necesidad urgente ni perentoria de comprar ni el vendedor necesidad de vender y todo ello en un mercado transparente donde se haya impuesto el libre juego de la oferta y la demanda, de acuerdo con la definición de la Normas Europeas de Valoración.

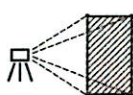
En la valoración de mercado se acude al conocimiento del comportamiento de mercado en un determinado instante y mediante criterios de comparación se estima, el valor del bien por comparación con otros bienes de similares características y en similares condiciones. Para ello es necesario homogeneizar y ponderar las muestras de mercado aplicando una serie de criterios como emplazamiento, superficie, servicios urbanísticos entre otros, mediante unos factores correctores para lograr una homogeneización del bien a valorar.



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE  
OBRA



FOTOS AÉREAS  
PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS  
VERTICALES





En la valoración de los terrenos intervienen en la formación del precio, además de su clasificación y tipología, la superficie de los mismos, facilidad de comunicaciones, vistas panorámicas, dotación de servicios de energía y agua, y distancia al centro urbano.

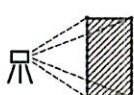
En definitiva, el valor surge en el juego de la oferta y la demanda, juego matizado por factores de necesidad, de posibilidades económicas de la colectividad, evolución de esta misma colectividad en sus apetencias de trabajo y ocio, etc., aquel terreno que presente mayores posibilidades y ofrezca al mercado más ventajas o suscite más apetencias en relación con otros de similares características y condiciones, podrá hacerlas valer y traducirlas en un mayor valor.



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE OBRA



FOTOS AÉREAS PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS VERTICALES



## 9.2. CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO (TERRENO RÚSTICO)

[illegible]





## 10 VALOR DE TASACIÓN

### VALOR ACTUAL:

De acuerdo con los criterios y métodos de cálculo planteados y con los valores obtenidos, se estima que el valor de tasación de la parte de finca correspondiente a Golf Valdor de 488,15 m2 de la Finca en suelo rústico, asciende a **2.913,26 €**.

VALOR DEL SUELO.

2.913,26 €

**TOTAL** ..... **2.913,26 €**

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

### VALOR DE RENTA ACTUAL:

Se ha solicitado calcular el valor de la renta de la parte de la parcela indicada en plano topográfico de ESTOP.

Para la obtención del valor de la renta de la parte de finca rústica solicitado, al no existir un mercado representativo de alquiler de fincas rústicas, se ha obtenido primero el valor de mercado de venta de la parte de parcela, para posteriormente obtener aplicando fórmulas de matemática financiera el valor estimado del alquiler de la parte de finca rústica.

$$VAL = VM \times \frac{i \times (1+i)^N}{(1+i)^N - 1} =$$

Donde:

VM = Valor de mercado. 2.913,26 €. Según valoración previa de mercado venta.

N = nº de años de contrato. (10 años según información facilitada por el solicitante).

I = tipo de interés inmobiliario. 4% según tabla adjunta = 0,04

<u>Tipología del inmueble</u>	<u>Tipo interés inmobiliarios</u>
Vivienda habitual	6-7%
Vivienda 2ª residencia	7-9%
Oficinas	7-8%
Locales comerciales	8-9%
Naves industriales	9-10%
Garajes en centro urbano	6-7%
Garajes	7-8%
Fincas rústicas	4%

$$VAL = VM \times \frac{i \times (1+i)^N}{(1+i)^N - 1} =$$

$$VAL = 2.913,26 \times \frac{0,04 \times (1+0,04)^{10}}{(1+0,04)^{10} - 1} = 359,18 \text{ €/año.}$$

$$VAL = 359,18 \text{ €/año.} / 12 \text{ meses} = 29,93 \text{ €/ mes.}$$

El valor de la renta mensual para la parte de parcela solicitada de 488,15 m2 es de 29,93 €/ mes.

## 11 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

### ADVERTENCIAS GENERALES:

Se ADVIERTE que la documentación aportada por el cliente o terceros y con la que se ha contado para realizar esta valoración, se considera fidedigna, no obstante el técnico que suscribe no asume responsabilidad sobre la veracidad de sus datos y las consecuencias que se dimanen de esta.

Se ADVIERTE que el uso de este informe se halla restringido única y exclusivamente para uso del solicitante, sus representantes o terceros interesados, (supuesto que la finalidad sea garantía hipotecaria de créditos o préstamos, respecto de las entidades a las que se dirija) y para la finalidad indicada en el informe, no pudiendo ser objeto total o parcial de reproducción, transmisión, u otro uso tratamiento sin autorización del técnico firmante del informe.

Se ADVIERTE que esta tasación es sólo válida para la finalidad para la que se ha realizado y que el valor de tasación podría variar, en el caso de realizarse el presente informe para cualquiera de las finalidades que contempla la ECO 805/2003 sobre valoración de inmuebles, modificada por la EHA 3011/2007.

Se ADVIERTE que la superficie adoptada para la realización de la presente valoración se corresponde con la superficie comprobada según levantamiento topográfico realizado por ESTOP.

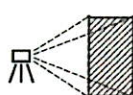
Se ADVIERTE que la referencia catastral del inmueble valorado así como, la información Catastral descriptiva y gráfica del mismo se han obtenido en la OVC (Oficina Virtual del Catastro) por la dirección del inmueble.



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE OBRA



FOTOS AÉREAS PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS VERTICALES





Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Cédula urbanística o Certificación Municipal para determinar la clasificación y el aprovechamiento urbanístico que corresponde al suelo tasado aunque, no obstante, se ha dispuesto de otra documentación que tiene la misma fiabilidad.

Se ADVIERTE que, no se ha dispuesto de la documentación registral de la finca.

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

Este es el informe que tengo a bien emitir según mi leal saber y entender.

Palma de Mallorca, a 21 julio de 2.022.

NICOLAU  
MASSANET  
BALTASAR -  
43097732X

Firmado digitalmente  
por NICOLAU  
MASSANET  
BALTASAR -  
43097732X  
Fecha: 2022.07.21  
16:43:05 +02'00'

Fdo. Baltasar Nicolau Massanet.  
Arquitecto Técnico- Ingeniero en Edificación.  
Colegiado nº 942.

43019194V Firmado  
digitalmente por  
ALBERT 43019194V ALBERT  
CARULLA (R:  
A07936701)  
A07936701) Fecha: 2022.07.25  
09:07:48 +02'00'

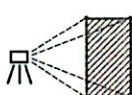
D. Albert Carulla Riera  
(Ingeniero Técnico Agrícola. COITAB)  
Colegiado nº 135.



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE  
OBRA



FOTOS AÉREAS  
PANORÁMICAS



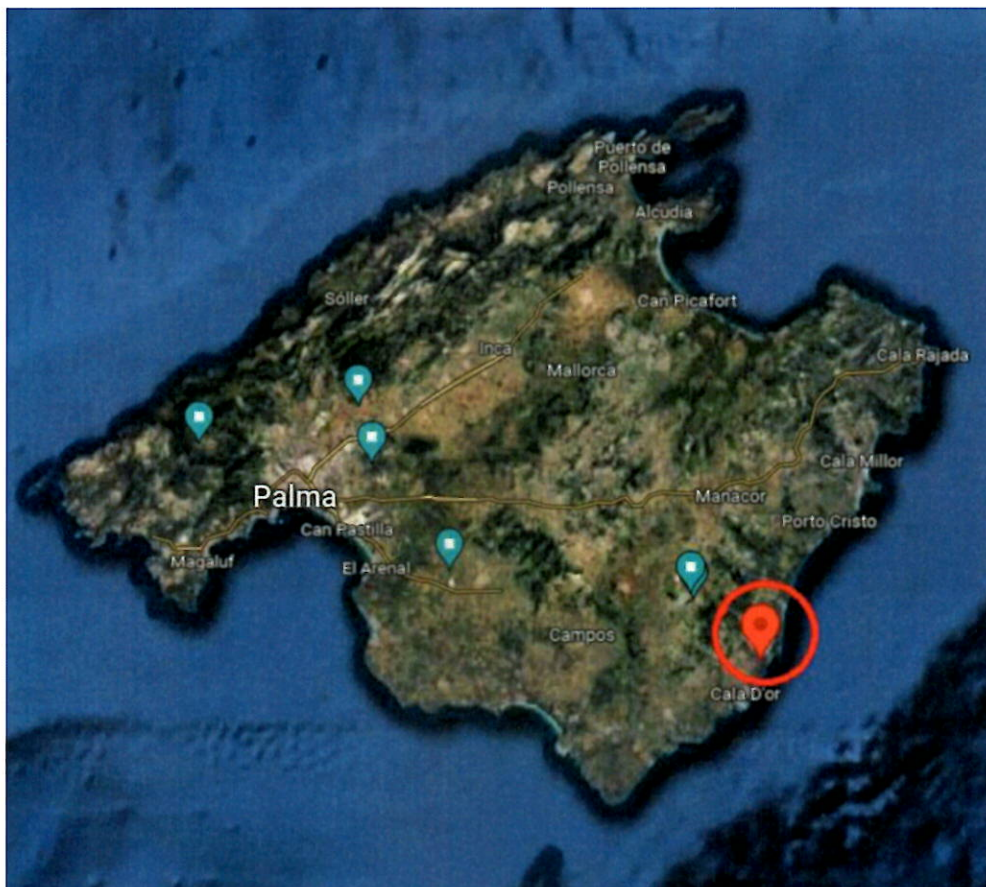
FOTOS AÉREAS  
VERTICALES



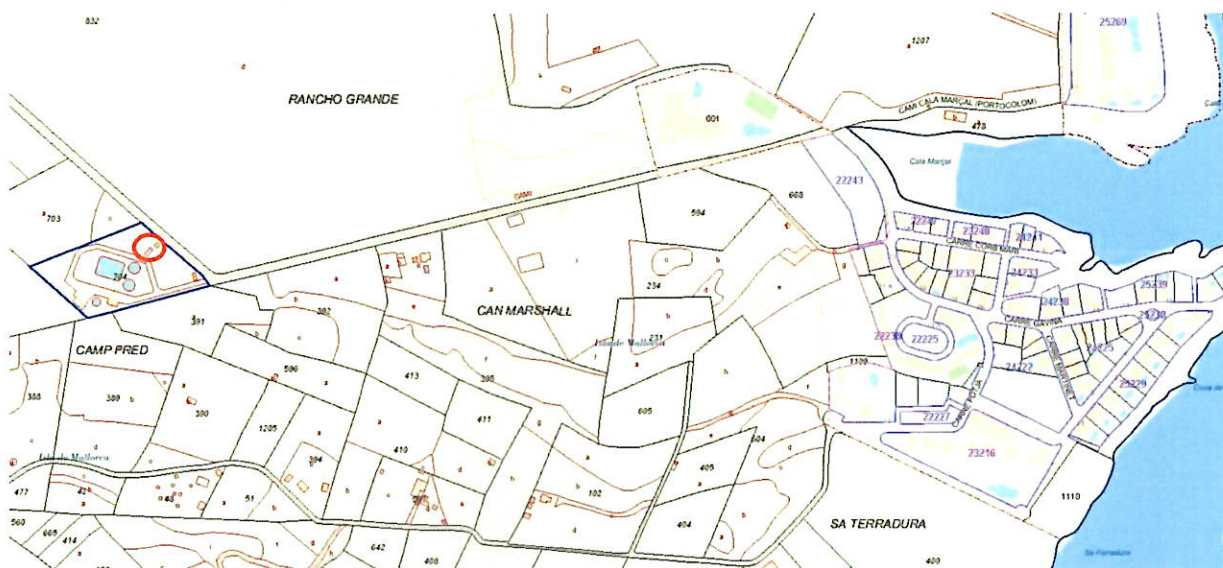


## DOCUMENTACIÓN ANEXA

### 1.- Plano general de situación



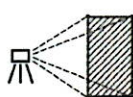
### 2.- Plano del entorno próximo al inmueble



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE OBRA



FOTOS AÉREAS PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS VERTICALES

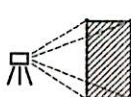
### 3.- Fotografía Aérea con situación construcción.



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE  
OBRA



FOTOS AÉREAS  
PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS  
VERTICALES



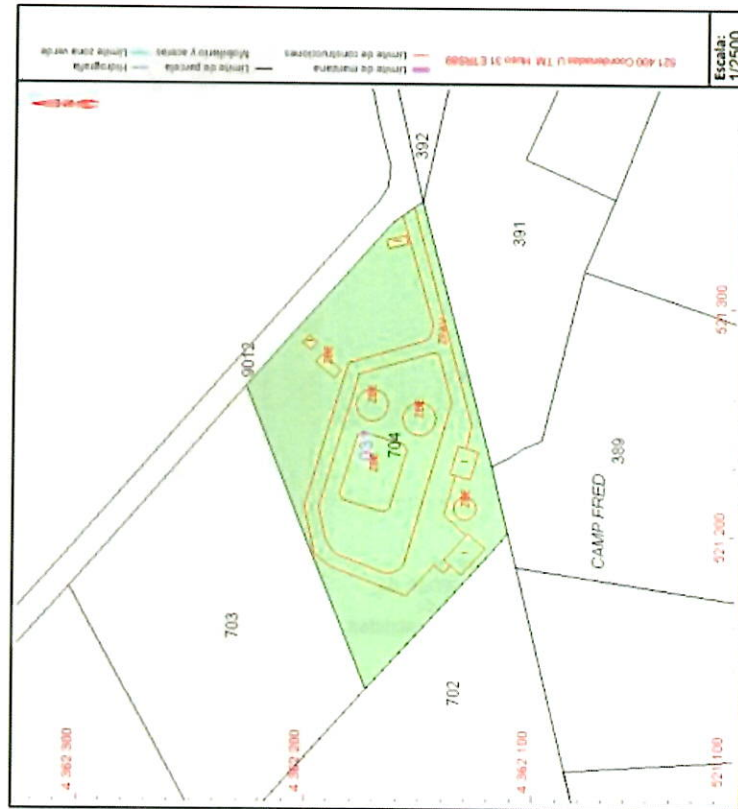
#### 4.- Documentación Catastral

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 07022A0310070400000WE

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 13.107 m<sup>2</sup>  
**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"

Martes, 19 de Julio de 2022

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

GOBIERNO  
DE ESPAÑA  
MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
Polígono 31 Parcela 704  
SES PLANETES, FELANITX (ILLES BALEARS)

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:** 3.914 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 2001

#### Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	100/01	114
INDUSTRIAL	100/02	157
INDUSTRIAL	100/03	20
INDUSTRIAL	100/04	32
AGRARIO	100/05	49
AGRARIO	100/06	149
AGRARIO	100/07	156
AGRARIO	100/08	683
AGRARIO	100/09	73
OBRA URB INT	100/10	2.481

Cultivo	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
Subparcela	1-Improductivo	00	9.193





## 5.- Normativa urbanística

**GOVERN ILLES BALEARS** **CONSELLERIA MEDI AMBIENT I TERRITORI DIRECCIÓ GENERAL ORDENACIÓ TERRITORI** **MUIB mapa urbanístic de les Illes Balears**

Capas  
 APRS  
 Ortofotos  
 Suelo vacante  
 Planos  
 Imprimir  
 Búsqueda general  
 Búsqueda por referencia catastral  
 Resultado  
 X: 521243 (ETRS 89)  
 Y: 4362197 (ETRS 89)  
 MUNICIPIO: FELANITX

**SR**  
 Categoría: **SRG\_16** (EDAR de Portocolom) Sistema: **16** (EDAR de Portocolom) - **APR\_A** (Área de Prevención de Riesgos de Vulnerabilidad de los Acuíferos. Vulnerabilidad Moderada)

### Municipi de: [Felanitx](#)

DADES DE L'ENTITAT

PLANEJAMENT DE L'ENTITAT

SRG: Sòl rústic de règim general

Codi MUIB: **SRG\_16**

Codi Ajuntament: **16**

Nom Ajuntament: **EDAR de Portocolom**

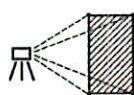
	Denominació MUIB	Valor	Unitats	Règim específic
PARAMETRE D'EDIFICACIÓ	HR: Altura reguladora	8	m	Un règim específic - PB+1
	E: Coeficient d'edificabilitat neta	0.5	m <sup>2</sup> superf edificable m <sup>2</sup> superf. del solar	Sense règims específics
US EQUIPAMENTS	IEQ-EAC: Resta d'Equipaments	Predominant		Un règim específic - Instal·lacions de tractament de residus hidràulics i energètiques
ALTRES PARÀMETRES NO NORMALITZATS				
	Denominació municipal	Valor	Règim específic	
Sense paràmetres definits				
Observacions: Sense observacions				



TOPOGRAFIA



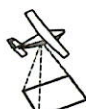
GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE OBRA



FOTOS AÉREAS PANORÁMICAS

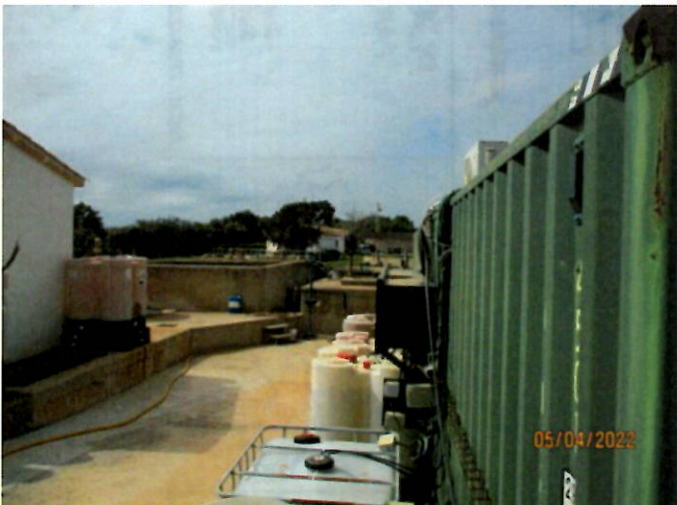


FOTOS AÉREAS VERTICALES  
18



## 6.- Fotos.

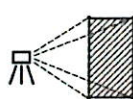
### PARCELA TERRENO



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE OBRA



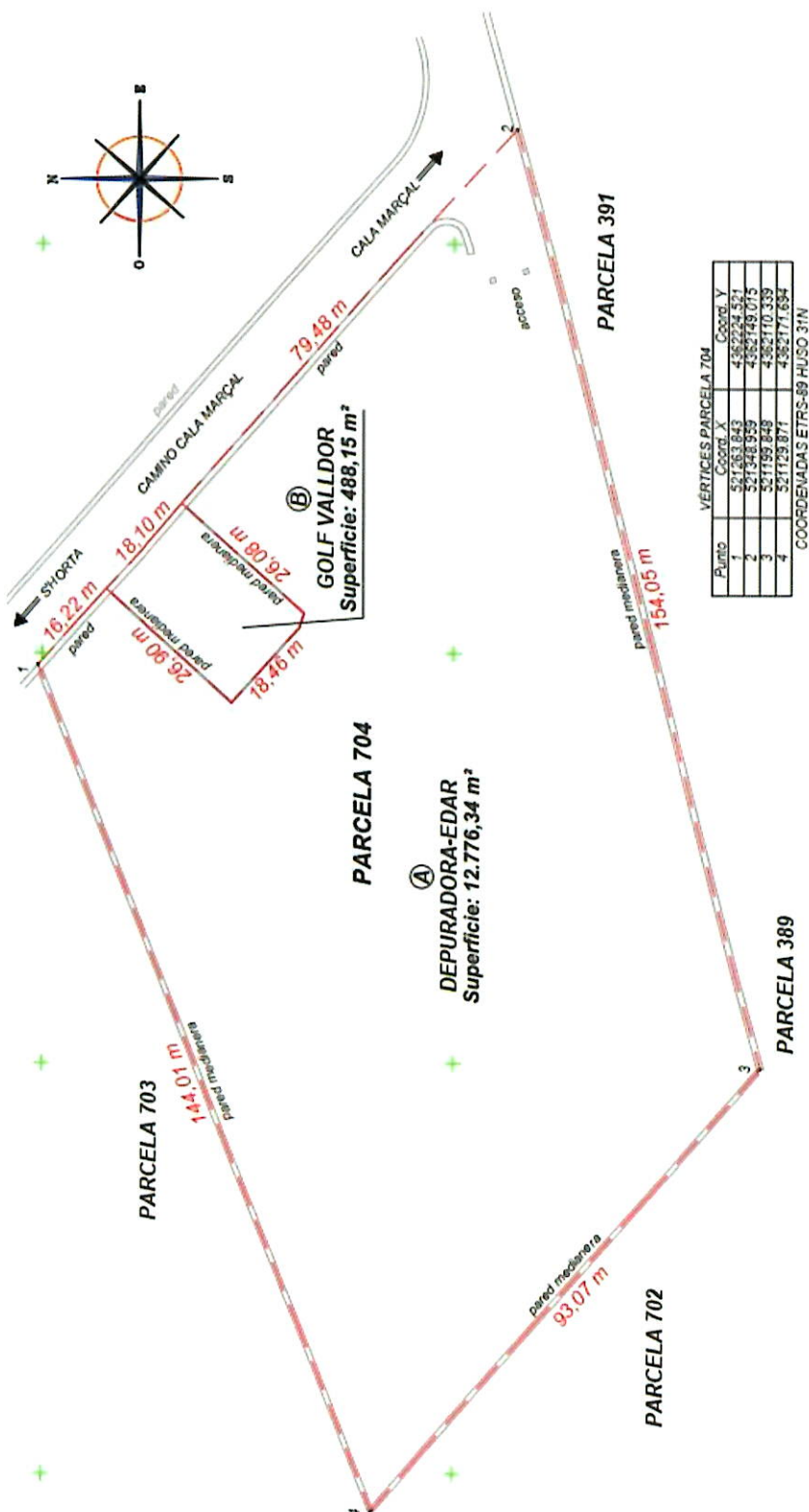
FOTOS AÉREAS PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS VERTICALES



## 7. PLANO DE ZONA A VALORAR



ESCALA GRÁFICA  
0 32.50 65

ESTOP  
FOTOGRAFIA-TOPOGRAFIA-PROJECTES  
Palma, a 13/04/2022  
EL INGENIERO T. AGRICOLA  
Fdo. Albert Canals Riera

**PLANO DE MEDICIÓN**  
**PARCELA 704 POLIGONO 31**  
**"SES PLANTES"**  
**T.M. FELANITX**

Superficie A: 12.776,34 m<sup>2</sup>  
Superficie B: 488,15 m<sup>2</sup>  
Superficie total: 13.264,49 m<sup>2</sup>

ESCALA 1:650

**PLANO DE SITUACIÓN**

FICH.: T0504220





## 8. TESTIGOS

T1



4 fotos Plano

### Terreno en venta en Diseminado Tercera Volta

Felanitx centro, Felanitx [Ver mapa](#)

**22.000 €**

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

5.000 m<sup>2</sup>

#### Pregunta al anunciante

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

[Contactar por chat](#)

[971 08 59 84](#)

Profesional  
Balears Inmobiliaria  
Referencia del anuncio  
000008

Balears Inmobiliaria  
Felanitx



T2

[Terrenos en Felanitx centro](#)

45 de 99 terrenos

[An](#)



3 fotos

### Terreno en venta en Felanitx centro

Felanitx [Ver mapa](#)

**37.000 €**

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

9.756 m<sup>2</sup>

#### Pregunta al an

Hola, me interesa este  
gustaría hacer una visit  
Un saludo

[Contact](#)

[680 91 54 99](#)

Profesional  
Inmobiliaria Manacor  
Referencia del anuncio  
RT6007M-4

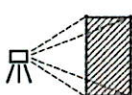
Inmobiliaria Manacor  
Manacor



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE  
OBRA



FOTOS AÉREAS  
PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS  
VERTICALES

21



ESTOP ESTUDIOS TOPOGRAFÍA S.A. UNIPERSONAL CIF A07936701  
Email: [estop@estop.org](mailto:estop@estop.org) www.estop.org — Telf +34 971 723 356  
Plaça Rosselló 4 A-3º - 07002- Palma de Mallorca - Balears - España



T3

idealista

Pon tu anuncio gratis

Iniciar sesión

Español

<< Terrenos en Felanitx centro

54 de 99 terrenos

< Anterior Siguiente



1 foto

## Terreno en venta en Felanitx centro

Felanitx [Ver mapa](#)

62.000 €

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

13.935 m²

### Pregunta al anunciante

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

Contactar

680 91 54 99

Profesional  
Inmobiliaria Manacor

Referencia del anuncio  
RT6006M-4

Inmobiliaria Manacor  
Manacor

T4



4 fotos

## Terreno en venta en Portocolom

Felanitx [Ver mapa](#)

50.000 €

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

9.151 m²

### Pregunta al anunciante

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

Contactar

680 91 54 99

Profesional  
Inmobiliaria Manacor

Referencia del anuncio  
RT6455M-4

Inmobiliaria Manacor  
Manacor

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

### Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

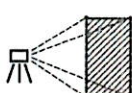
Terreno frente a la finca de Can Gaia con 9151 m², agua y luz muy cerca de allí. En la localidad de Porto Colom famoso por su bahía natural y su puerto pesquero, el terreno



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE OBRA



FOTOS AÉREAS PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS VERTICALES

22

desde  
**1964**  
estop

AENOR  
**R**  
Empresa  
Registrada  
EN 0990 2001

CERTIFIED  
**Net**  
MANAGEMENT SYSTEM



T5

<< Terrenos en Felanitx centro

77 de 99 terrenos

< Anteri



7 fotos

### Terreno en venta en Son Mesquida s/n

Felanitx centro, Felanitx [Ver mapa](#)

**40.000 €**

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

5.328 m<sup>2</sup> No urbanizable

#### Pregunta al anun

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

[Contactar por](#)

[619 61 82 22](#)

Particular

Juan

Referencia del anuncio

90173225

T6



2 fotos

### Terreno en venta en Cales de Mallorca

Manacor [Ver mapa](#)

**65.000 €**

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

7.140 m<sup>2</sup>

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Escribe una nota personal \(sólo tú podrás verla\)](#)

#### Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Se vende terreno de unos 7140 mts2, no edificable, en zona de Can Gusti, Carretera a Calas de Mallorca.

#### Pregunta al an

Hola, me interesa este t  
gustaría hacer una visit  
Un saludo

[Contacta](#)

[680 91 54 99](#)

Profesional

Inmobiliaria Manacor

Referencia del anuncio

RT9009M-4

Inmobiliaria Manacor

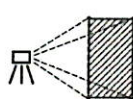
Manacor



TOPOGRAFÍA



GEOREFERENCIACIÓN



REPLANTEOS DE OBRA



FOTOS AÉREAS PANORÁMICAS



FOTOS AÉREAS VERTICALES  
23





