VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals**
SITUACIÓ:	**Polígon 1 parcel.la 60**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 1 parcel.la 60
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**8.749,22 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	8.749,22 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**8.749,22 €**

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Fondovinyes	Les Borges Blanques	414	10	221	1072	0,7588

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de ple domini.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Orient, Macià Ximenos
- Migdia, camí d'Arbeca a Juneda
- Ponent, resta de la finca matriu, Concepció Farrerons Minquella, mitjançant carretera de Les Borges Blanques a Mollerussa
- Nord, Gloria Farrerons, desaigüe.

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
1072	Fondovinyes	1	60	25223A001000600000EW	0,7229

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma rectangular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters sense plantació. Topogràficament presenta pendent del 2,70 €. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 7.588 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 7.229 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
0,7588	0,7229	0,7229

Se adopta la superfície del cadastre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiter regadiu.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals en ple domini.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Mostra	Font	Situació dels comparables de mercat analitzats	Règim Hídrico	V. de Mercat (Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	4	3	3	0,7229	3	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,85	0,96	0,92	1,00	1,00	0,92	0,69	10.119,66
20%	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	14.438,17
10%	0,85	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	15.083,87
10%	0,90	0,98	0,96	1,00	1,00	1,00	0,85	14.019,82
20%	0,85	0,98	0,92	1,00	1,00	0,92	0,71	10.626,85
20%	0,85	0,98	0,96	1,00	0,96	1,00	0,77	10.778,21

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 12.102,95 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **12.102,95 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **12.102,95 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.
2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui

instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **12.102,95 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 12.102{,}95\ €/ha \times 0{,}7229\ ha = \mathbf{8.749{,}2\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	8.749,22 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**8.749,22 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **VUIT MIL SET-CENTS QUARANTA-NOU EUROS AMB VINT-I-DOS CÉNTIMS** (8.749,22 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES



NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 1072
CRU: 25002000190216

RUSTICA: Pieza de tierra, regadío, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "Fondo Viñas"; de superficie, setenta y cinco áreas, ochenta y ocho centiáreas; lindante: a Oriente, Maciá Ximenos; Mediodía, camino de Arbeca a Juneda; Poniente, resto de finca matriz -Concepción Farrerons Minguella-, mediante carretera de Borjas Blancas a Mollerusa; y Norte, Gloria Farrerons, mediante desagüe; catastrada en el polígono 1, parcela 60, y constituye la referencia catastral 25Z23A001000600000EW.

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	414	10	221	1

100,000000% (TOTALIDAD) **del pleno dominio** por título de **compraventa.**

Pertenece el dominio de esta finca a **DON ANTONIO TORNE CASALS** , con DNI número 40890454L por compra a doña Concepción Farrerons Minguella, en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad, don Juan-José Veciana García-Boente, el ocho de enero de mil novecientos noventa, según la inscripción 1ª de fecha diecisiete de febrero de mil novecientos noventa, al folio 221 del libro 10 de Puig-grós, tomo 414 del Archivo.-

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: *"CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. El Sr. Antonio Torné Casals cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi,* l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. *L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon*

pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTI[illegible]. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de **VINT ANYS** (20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en **QUATRE-CENTS EUROS** (400€/Ha) **PER HECTÀREA**, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de SIS HECTÀREES, CINQUANTA-UNA ÀREES (6'51Ha), que suposen un total de **DOS MIL SIS-CENTS QUATRE EUROS ANUALS** (2.604€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectàrea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de **DOS-CENTS DISSET EUROS** (217€) **MENSUALS**, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arrendadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte.

DOTZENA. RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues, en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, maimeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 2ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A., por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-. **MARGEN ANOTACION LETRA A: EXPEDIDA** con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras H Y I-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra L.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra H, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra K, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA L: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras H y K-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra L**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

Anotación de embargo administrativo letra G, tomada a favor de **TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, ordenada en el expediente administrativo de apremio número 25 01

14 00248494 que se instruye en la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 25/01 de la Dirección Provincial de Lleida de la Tesorería General de la Seguridad Social, por dos mil ochocientos treinta y nueve euros con ochenta y seis céntimos de principal, quinientos sesenta y siete euros con noventa y siete céntimos de recargo, ciento treinta y un euros con cincuenta y cuatro céntimos de intereses, trescientos cuarenta euros de costas e intereses presupuestados, o sea un total de **tres mil ochocientos setenta y nueve euros con treinta y siete céntimos**; según mandamiento expedido el veinte de diciembre de dos mil dieciséis y anotado el veintitrés de enero de dos mil diecisiete.-
EXPEDIDA con fecha **veintitrés de enero de dos mil diecisiete** CERTIFICACION DE CARGAS de la finca de este número, en méritos del expediente administrativo de apremio número 25 01 14 00248494 a que se refiere la anotación letra G.-

La anotación preventiva de embargo letra **G** tomada con fecha veintitrés de enero de dos mil diecisiete sobre esta finca a favor de la **TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra I** por haberlo así acordado la Unidad de Recaudación Ejecutiva Número 25/03 de la Dirección Provincial de Lleida, expediente número 25 01 14 00248494, en mandamiento expedido el diecisiete de noviembre de dos mil veinte, y anotado con fecha catorce de diciembre de dos mil veinte.

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra H.-

Anotación de embargo administrativo letra J, y a favor de **TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, ordenada en el expediente administrativo de apremio número 25 01 14 00248494 que se instruye en la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 25/01 de la Dirección Provincial de Lleida de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe de mil sesenta y cinco euros con dieciséis céntimos de principal, doscientos trece euros con tres céntimos de recargo, ciento noventa y tres euros con treinta y seis céntimos de intereses, y cuatrocientos cincuenta euros de costas e intereses presupuestados, o sea una total deuda de **mil novecientos veintiún euros con cincuenta y cinco céntimos**; según mandamiento expedido el diecisiete de noviembre de dos mil veinte y anotado el diecisiete de diciembre de dos mil veinte.-
EXPEDIDA con fecha diecisiete de diciembre de dos mil veinte **certificación** de cargas de la finca de este número, en méritos del expediente administrativo de apremio número 25 01 14 00248494 a que se refiere la anotación letra J.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra K.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.

HONORARIOS: 3,64 Euros

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

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

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

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

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A001000600000EW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 1 Parcela 60
FONDOVINYES. PUIGGROS [LLEIDA]

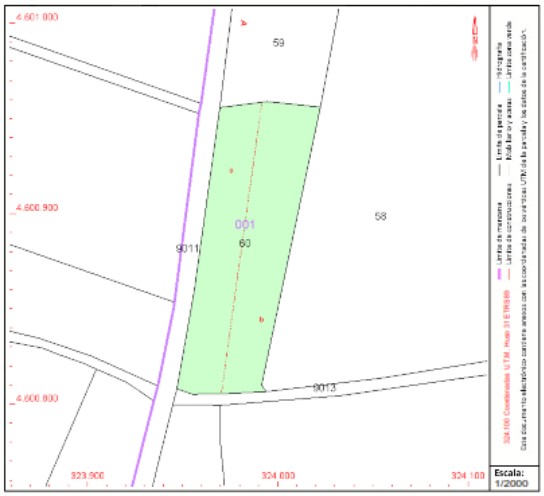
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0A00	FR Frutales regadío	03	3.334
0B00	FR Frutales regadío	01	3.895

PARCELA

Superficie gráfica: 7.229 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Provincia: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 1 Parcel·la: 60
Referència Cadastral: 25223A001000600000EW

Coordenades UTM del centre		
X: 323984.54	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4600881.51	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 900



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Us	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,7229	2,70	FY-FRUTALES			100	75	12 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Us	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
FY-FRUTALES	0,7229	

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals / Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 7 parcel.la 128**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 7 parcel.la 128
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**7.181,61 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	7.181,61 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**7.181,61 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Salat	Les Borges Blanques	575	13	68	542	0,6314

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Nord, camí de Juneda
- Sud, Francisca Gorgues Mir
- Oest, Vicente Torné Cabau
- Est, Asunció Morlans Chimenos

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
542	Salat	7	128	25223A007001280000EI	0,5933

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma rectangular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters 100X100 aprofitable. Topogràficament presenta pendents del 4,10 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 6.314 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 5.933 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
0,6314	0,5933	0,5933

Se adopta la superfície del cadastre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiter regadiu i terra conreable.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, nua propietat 100%, i la la Sra. Francisca Casals Pach, en usdefruit.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

			Hídrico	(Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	4	3	3	0,5933	3	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,85	0,96	0,92	1,00	1,00	0,92	0,69	10.120,97
20%	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	14.440,04
10%	0,85	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	15.085,82
10%	0,90	0,98	0,96	1,00	1,00	1,00	0,85	14.021,64
20%	0,85	0,98	0,92	1,00	1,00	0,92	0,71	10.628,23
20%	0,85	0,98	0,96	1,00	0,96	1,00	0,77	10.779,60

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 12.104,51 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **12.104,51 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **12.104,51 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.
2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui

instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **12.104,51 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 12.104{,}51\ €/ha \times 0{,}5933\ ha = \mathbf{7.181{,}61\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	7.181,61 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**7.181,61 €**

El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **SET MIL CENT VUITANTA-UN EUROS AMB SEIXANTA-ÚN CÉNTIMS** (7.181,61 €)

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES



NOTA REGISTRAL

(1)

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 542
CRU: 25002000185410

RUSTICA: Pieza de tierra, regadio, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "l'Obac o Salat"; de superficie sesenta y tres áreas, catorce centiáreas; lindante: Norte, camino de Juneda; Sur, Francisca Gorgues Mir; Este, Asunció Morlans Chimenos; y Oeste, Vicente Torné Cabau, Francisca Casals Pach y Antonio Torné Casals; catastrada en el polígono 7, parcela 128, constituye la referencia catastral 25223A007001280000EI.

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	575	13	68	3
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	575	13	68	4
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS** con DNI número 40890454L por compra a doña Dolores Serrano Olivart y don José-María Solé Serrano, en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad, don Miguel-Ángel Benavides Almela, el veintinueve de febrero de dos mil, según la inscripción 3ª de fecha once de abril de dos mil, al folio 68 del libro 13 de Puig-grós, tomo 575 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH**, con DNI número 40630295L en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 4ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece al folio 68 del libro 13 de Puig-grós, tomo 575 del Archivo.-

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000185410 Pág: 1 de 5

Clavería, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "*CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agrària). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de* ***VINT ANYS*** *(20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en* ***CINC-CENTS EUROS*** *(500€/Ha)* ***PER HECTÀREA,*** *que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de* ***VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS*** *(21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectàrea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de* ***MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS*** *(1808'55€)* ***MENSUALS,*** *que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb caràcter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa*

de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCTÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi el 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 5ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación

letra A -prorrogada por las letras F y G-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra H.-

REGISTRO Borjas Blancas

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra F, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra G, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA H: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras F y G-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra H**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra F.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra G.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE*, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
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

de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 5ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación

incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Borjas Blancas / Les Borges Blanques

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007001280000EI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 128
L OBAC. PUIGGROS [LLEIDA]

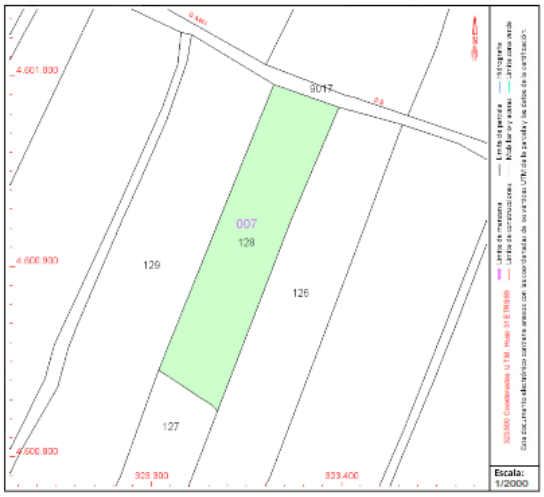
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	FR Frutales regadío	02	5.933

PARCELA

Superficie gráfica: 5.933 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Provincia: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 7 Parcel·la: 128
Referència Cadastral: 25223A007001280000EI

Coordenades UTM del centre		
X: 323350.84	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4600909.36	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 1000



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Us	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,5933	4,10	FY-FRUTALES			100	75	12 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Us	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
FY-FRUTALES	0,5933	

PÀGINA 2

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals / Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 7 parcel.la 129**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 7 parcel.la 129
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**36.111,91 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	36.111,91 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**36.111,91 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

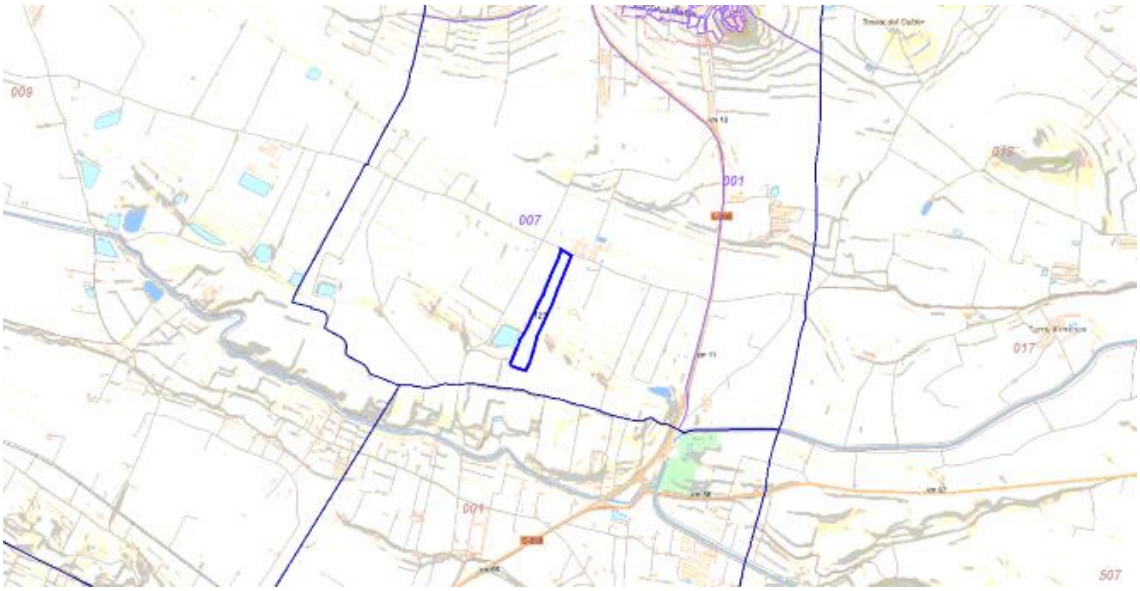
1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 3 entitats registrals. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Salat	Les Borges Blanques	575	13	149	24	0,4428
Salat	Les Borges Blanques	575	13	147	362	1,2262
Salat	Les Borges Blanques	575	13	151	642	1,158

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

Finca registral 24:

- Orient, Francisco Gorgues Mir
- Migdia, Juan Torné Morlans,
- Ponent, Antonio Torné
- Nord, Juan Torné Morlans.

Finca registral 362:

- Nord, camí
- Sud, Juan Torné Morlans
- Est, José Solé
- Oest, Antoni Torné

Finca registral 642:

- Orient, Antoni Torné
- Migdia, Pedro Benet
- Ponent, Antoni Torné
- Nord, Juan Torné Morlans
-

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
24	Obac	7	129	25223A007001290000EJ	2,8555
362					
642					

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma rectangular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters i olivers. Topogràficament presenta pendents del 3,80 % al 33 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 28.280 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 28.555 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
2,8280	2,8555	2,8280

Se adopta la superfície del registre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima del les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a cuala de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiter regadiu.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, nua propietat 100%, i la la Sra. Francisca Casals Pach, en usdefruit.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **12.773,92 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

Mostra	Font	Situació dels comparables de mercat analitzats	Règim Hídrico	V. de Mercat (Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	3	3	3	2,8280	3	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,90	0,96	0,92	1,00	1,00	0,92	0,73	10.692,37
20%	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	15.208,22
10%	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	15.937,53
10%	0,95	0,98	0,96	1,00	1,00	1,00	0,89	14.767,57
20%	0,90	0,98	0,92	1,00	1,00	0,92	0,74	11.228,27
20%	0,90	0,98	0,96	1,00	0,96	1,00	0,81	11.388,20

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 12.773,92 Euros/Ha

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **12.773,92 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.
2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor.
En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.
b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **12.773,92 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 12.773{,}92\ €/ha \times 2.8270\ ha = \mathbf{36.111{,}91\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	36.111,91 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**36.111,91 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **TRESTA-SIS MIL CENT ONCE EUROS AMB NORANTA-UN CÉNTIMS** (36.111,91 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES





NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTIOCHO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 24
CRU: 25002000181108

RUSTICA: Pieza de tierra, regadio, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "Salat o Comulá" conocida en el catastro por "Plá de les Planes"; de superficie, cuarenta y cuatro áreas, veintiocho centiáreas; lindante: a Oriente, Francisco Gorgues Mir; Mediodía, Juan Torné Morlans; Poniente, Antonio Torné; y Norte, Juan Torné Morlans catastrada en parte de la parcela 129 del polígono 7, constituye parte de la referencia catastral 25223A007001290000E.

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	575	13	149	6
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	575	13	149	7
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS**, con DNI NÚMERO 40890454l por compra a don Juan Torné Morlans, en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad, don Miguel-Angel Benavides Almela, el catorce de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, según la inscripción 6ª de fecha catorce de enero de dos mil, al folio 149 del libro 13 del Ayuntamiento de Puig-grós, tomo 575 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH**, con DNI número 40630295J, en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 7ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece,a lfolio 149 del libro 13 del Ayuntamiento de Puig-grós, tomo 575 del Archivo.-

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000181108 Pág: 1 de 5

Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de **VINT ANYS** (20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en **CINC-CENTS EUROS** (500€/Ha) **PER HECTÀREA**, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de **VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS** (21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectárea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de **MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS** (1808'55€) **MENSUALS**, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'index de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb carácter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa

la resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Perich per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 8ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación

letra A -prorrogada por las letras G y H-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra I, en virtud del mandamiento del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Lleida, expedido el veintidós de diciembre de dos mil veintidós.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra G, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra H, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA I: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras G y H-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra I**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra G.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra H.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia VEINTIOCHO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE, *queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

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

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

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

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 362
CRU: 25002000183881

RUSTICA: Pieza de tierra, regadío, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "Salat o Plá de les Planes"; de superficie una hectárea, veintidós áreas, sesenta y dos centiáreas; lindante: al Norte, camino; Sur, Juan Torné Morlans; Este, José Solé; y Oeste, Antonio Torné; catastrada en parte de la parcela 129 del polígono 7, constituye parte de la referencia catastral 25223A007001290000EJ.-

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	575	13	147	3
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	575	13	147	4
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS** con DNI número 40890454L por compra a don Juan Torné Morlans, en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad, don Miguel-Angel Benavides Almela, el catorce de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, según la inscripción 3ª de fecha catorce de enero de dos mil, al folio 147 del libro 13 del Ayuntamiento de Puig-grós, tomo 575 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH**, con DNI número 40630295J, en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 4ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece, al folio 147 del libro 13 del Ayuntamiento de Puig-grós, tomo 575 del Archivo.-

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el

seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT. OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals d'ara en endavant, de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agrària). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de **VINT ANYS** (20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altre de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en **CINC-CENTS EUROS** (500€/Ha) **PER HECTÀREA**, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de **VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS** (21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectàrea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de **MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS** (1808'55€) **MENSUALS**, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les fingues, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb

càrrec previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingurà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pérdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, maimeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 5ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-

EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras G y H-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra I.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra G, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra H, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA I: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras G y H-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra I**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra G.- **AFECTA** por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra H.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE, *queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e

incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Bodas Blancas - Les Borges Blanques

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 642
CRU: 25002000186240

RUSTICA: Pieza de tierra, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "Salat o Aubaga"; de superficie, una hectárea, quince áreas, ochenta centiáreas, de cuya superficie cincuenta y siete áreas, noventa centiáreas son de regadío, y cincuenta y siete áreas, noventa centiáreas de secano; lindante: a Oriente, Antonio Torné; Mediodía, Pedro Benet; Poniente, Antonio Torné; y Norte, Juan Torné Morlans. Catastrada en parte de la parcela 129 del polígono 7, constituye parte de la referencia catastral 25223AC070012900005EJ.-

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	575	13	151	5
100,000000% {TOTALIDAD} **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	575	13	151	6
100,000000% {TOTALIDAD} **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS** con DNI número 40890454L por compra a don Juan Torné Morlans, en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad, don Miguel-Angel Benavides Almela, el catorce de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, según la inscripción 5ª de fecha catorce de enero de dos milC; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH**, con DNI número 40630295J en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 6ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece, la folio 151 del libro 13 de Puig-grós, tomo 575 del Archivo.-

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "*CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. Es obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de* ***VINT ANYS*** *(20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en* ***CINC-CENTS EUROS*** *(500€/Ha)* ***PER HECTÀREA****, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de* ***VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS*** *(21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectárea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de* ***MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS*** *(1808'55€)* ***MENSUALS****, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la*

DE LA PROPIEDAD
Les Borges Blanques

transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb caràcter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 7ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en

mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras E y F-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra G.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra E, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra F, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA G: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras E y F-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra G**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra E.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra F.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE*, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
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

LA PROPIEDAD Les Borges Blanques

personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Les Borges Blanques

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000186240

Pág: 5 de 5

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007001290000EJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 129
L OBAC. PUIGGROS [LLEIDA]

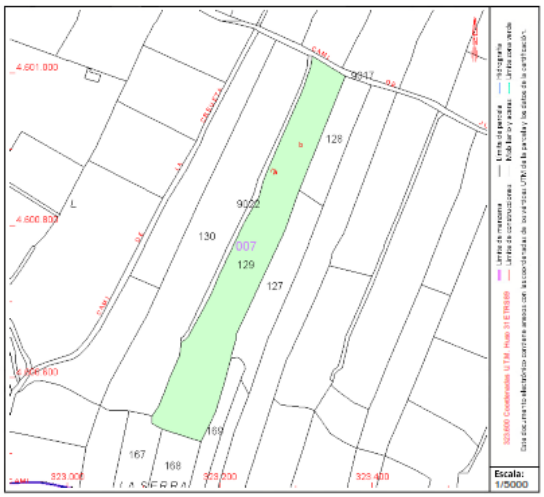
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	I- Improductivo	00	39
b	FR Frutales regadío	02	28.517

PARCELA

Superficie gráfica: 28.555 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 7 Parcel·la: 129
Referència Cadastral: 25223A007001290000EJ

Coordenades UTM del centre		
X: 323237.31	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4600768.83	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 3000



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superfície (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	1,2852	8,90	FY-FRUTALES			100	74,75	12 (2)
2	0,0290	6,50	TA-TIERRAS ARABLES			100	199	8 (2)
8	0,0039	6,40	IM-IMPRODUCTIVOS			0		
11	0,0088	11,20	OV-OLIVAR			0	199	12 (2)
13	0,7472	3,80	FY-FRUTALES			100	74,75	12 (2)
14	0,0206	6,40	CA-VIALES			0		
15	0,0292	33,00	FY-FRUTALES			100	74,75,194,199	12 (2)
16	0,0252	21,10	CA-VIALES			0		
17	0,6647	11,60	FY-FRUTALES			100	74,75	12 (2)
18	0,0416	13,00	CA-VIALES			0		

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
CA-VIALES	0,0874	
FY-FRUTALES	2,7263	
IM-IMPRODUCTIVOS	0,0039	
OV-OLIVAR	0,0088	
TA-TIERRAS ARABLES	0,0290	
Superfície Total	2,8555	0,0000

PÀGINA 2

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals / Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 7 parcel.la 162-163**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 7 parcel.la 162-163
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**15.564,57 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	15.564,57 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**15.564,57 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

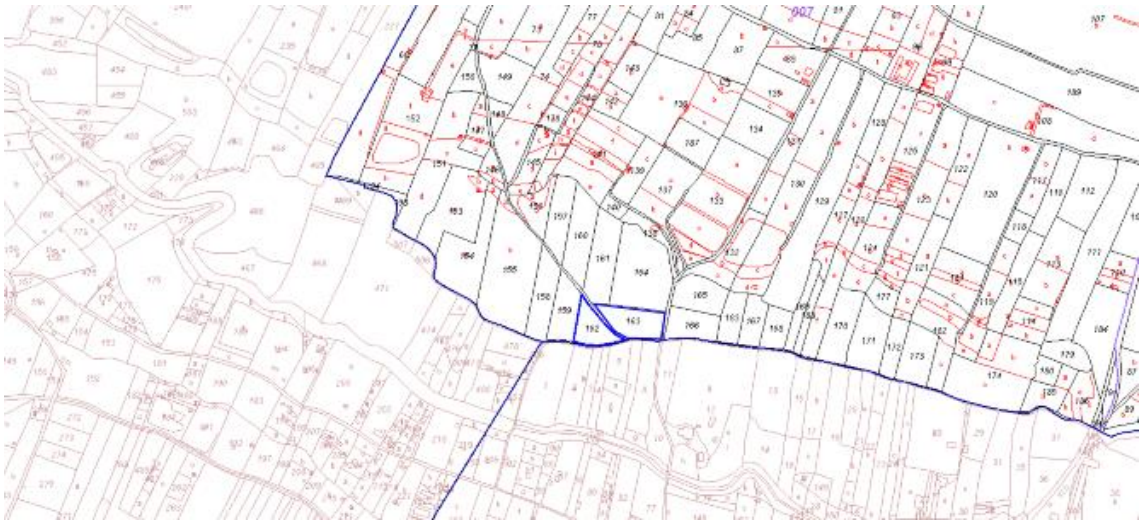
1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral i dues entitats cadastrals. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
L'Obac	Les Borges Blanques	630	14	17	816	1,2165

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Nord, Sebastian Farré i Ramon Sans
- Sud, terme de Les Borges Blanques
- Oest, José Maria Farré
- Est, Josefa Riu

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
816	L'Obac	7	162	25223A007001620000EX	0,5176
	L'Obac	7	163	25223A007001630000EI	0,7342

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma irregular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters. Topogràficament presenta pendents del 1,10 % a 3,50 %. La formen dues finques cadastrals i es troben llindan una amb l'altra. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 12.165 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 12.518 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
1,2165	1,2518	1,2165

Se adopta la superfície del registre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiter regadiu.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, nua propietat 100%, i la la Sra. Francisca Casals Pach, en usdefruit.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

			Hídrico	(Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	3	3	3	1,2165	3	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,90	0,96	0,92	1,00	1,00	0,92	0,73	10.709,64
20%	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	15.232,77
10%	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	15.963,27
10%	0,95	0,98	0,96	1,00	1,00	1,00	0,89	14.791,40
20%	0,90	0,98	0,92	1,00	1,00	0,92	0,75	11.246,41
20%	0,90	0,98	0,96	1,00	0,96	1,00	0,81	11.406,58

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 12.794,55 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **12.794,55 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **12.794,55 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.

2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **12.794,55 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 12.794{,}55\ €/ha \times 0{,}5933\ ha = \mathbf{15.564{,}56\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	15.564,57 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**15.564,57 €**

El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **QUINCE MIL CINC-CENTS SEIXANTA-QUATRE EUROS AMB CINQUANTA-SET CÉNTIMS** (15.564,57 €)

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 17 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES

NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 816
CRU: 25002000187810

RUSTICA: Pieza de tierra, secano, indivisible, dentro de la cual existe una era de trillar y una cabaña, sita en término de Puiggrós, partida "Plá de les Planes", conocida en el catastro por "l'Obac"; de superficie, una hectárea, veintiuna áreas, sesenta y cinco centiáreas; lindante: Este, Josefa Riu; Sur, término de Borjas; Oeste, José-María Farré; y Norte, Sebastián Farré y Ramón Sans; catastrada en el polígono 7, parcela 162 y 163, y constituye las referencias catastrales 25223A007001620000EX y 25223A007001630000EI.-

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	630	14	7	3
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	630	14	7	4
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS**, con DNI número 40890454L por compra a don José María Gorgues Farrán en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad, don Miguel-Ángel Benavides Almela, el veintinueve de septiembre de dos mil, según la inscripción 3ª de fecha veinticinco de octubre de dos mil, al folio 7 del libro 14 de Puig-grós , tomo 630 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH**, con DNI número 40830295J en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 4ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece, al folio 7 del libro 14 de Puig-grós , tomo 630 del Archivo.-

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000187810 Pág: 1 de 5

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: *"CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de* ***VINT ANYS*** *(20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en* ***CINC-CENTS EUROS*** *(500€/Ha)* ***PER HECTÀREA,*** *que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de* ***VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS*** *(21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectàrea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de* ***MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS*** *(1808'55€)* ***MENSUALS,*** *que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita*

Les Borges Blanques PROPIEDAD

per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol titol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb carácter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromis, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingurà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol titol (onèros o gratuit) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 5ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a

definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/20[illegible] mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras E y F-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra G.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra E, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra F, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA G: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras E y F-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra G**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra E.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra F.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE*, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las

personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007001620000EX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 162
L OBAC. PUIGGROS [LLEIDA]

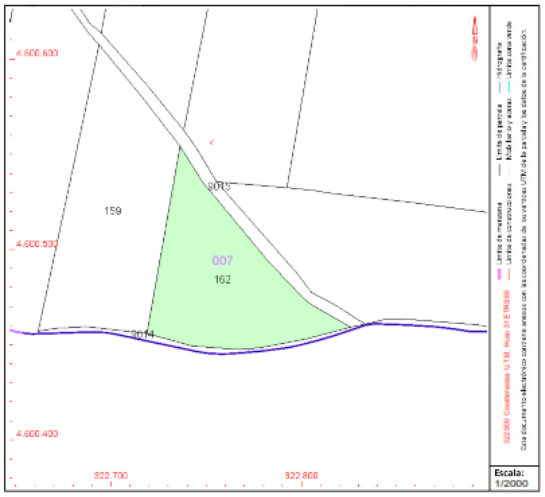
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	FR Frutales regadío	02	5.176

PARCELA

Superficie gráfica: 5.176 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007001620000EX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 162
L OBAC. PUIGGROS [LLEIDA]

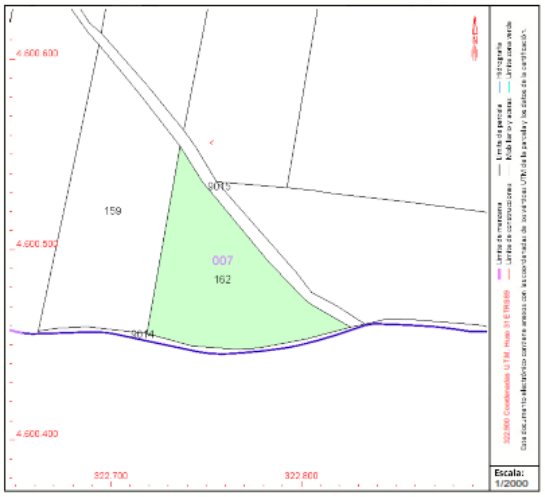
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	FR Frutales regadío	02	5.176

PARCELA

Superficie gráfica: 5.176 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 7 Parcel·la: 162
Referència Cadastral: 25223A007001620000EX

Coordenades UTM del centre		
X: 322773.22	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4600499.96	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 600



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Us	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,5176	1,90	FY-FRUTALES			100	75	12 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Us	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
FY-FRUTALES	0,5176	

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 7 Parcel·la: 163
Referència Cadastral: 25223A007001630000EI

Coordenades UTM del centre	
X: 322831.95	
Y: 4600496.84	
DATUM WGS84	
FUS 31	
Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
Data d'Impressió:	28/03/2023
Escala aproximada de impressió:	1 : 900



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Us	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,6539	1,10	FY-FRUTALES			100	75	12 (2)
2	0,0803	3,50	CA-VIALES			0		

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Us	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
CA-VIALES	0,0803	
FY-FRUTALES	0,6539	
Superficie Total	0,7342	0,0000

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals / Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 7 parcel.la 56**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 7 parcel.la 56
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**7.556,07 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	7.556,07 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**7.556,07 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Fondo	Les Borges Blanques	575	13	212	216	0,5902

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Nord, Antonio Bellmunt
- Sud, Angela Falcó
- Est, camí
- Oest, José Chimenos

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
216	Fondo	7	56	25223A007000560000EF	0,6401

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma irregular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters i arbustos. Topogràficament presenta pendents del 9,40 % al 17,10 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 5.902 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 6.401m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
0,5902	0,6401	0,5902

Se adopta la superfície del registre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima del la Segarra és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a cuala de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
No té grans elevacions. Situada plenament el l'altiplà, es caracteritza per les ondulacions suaus de terreny La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiter regadiu.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, nua propietat 100%, i la Sra. Francisca Casals Pach, en usdefruit.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en

explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Mostra	Font	Situació dels comparables de mercat analitzats	Règim Hídrico	V. de Mercat (Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	3	3	3	0,5902	3	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,90	0,96	0,92	1,00	1,00	0,92	0,73	10.716,35
20%	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	15.242,31
10%	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	15.973,27
10%	0,95	0,98	0,96	1,00	1,00	1,00	0,89	14.800,66
20%	0,90	0,98	0,92	1,00	1,00	0,92	0,75	11.253,45
20%	0,90	0,98	0,96	1,00	0,96	1,00	0,81	11.413,73

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 12.802,56 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **12.802,56 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **12.802,56 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.
2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **12.802,56 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 12.802,56\ €/ha \times 0,5902\ ha = \mathbf{7.556,07\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	7.556,07 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**7.556,07 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **SET MIL CINC-CENTS CINQUANTA-SIS EUROS AMB SET CÉNTIMS** (7.556,07 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES





NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES

FECHA DE EMISIÓN: VEINTIOCHO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 216
CRU: 25002000182662

RUSTICA: Pieza de tierra, indivisible, sita en término de Puig-Grós, partida "Fondo de las Viñas o Planot"; de un jornal, cuatro porcas y un cuarto de porca o sean cincuenta y nueve áreas, dos centiáreas; lindante: Norte, Antonio Bellmunt; Sur, Angela Falcó; Este, camino; Oeste, Jose Chimenos; catastrada en el polígono 7, parcela 56 A y B, referencia catastral 25223A007000560000EF.-

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	575	13	212	5
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	575	13	212	6
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS**, con DNI número 40.890.454-L por compra a don José Bellmunt Guimons, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Javier Hernáiz Corrales, el veintitrés de junio de dos mil, según consta en la inscripción 5ª de fecha cuatro de agosto de dos mil, al folio 212 del libro 13 de Puig-grós, tomo 575 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH**, con DNI 40.630.295-J en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 6ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece, al folio 212 del libro 13 del Ayuntamiento de Puig-grós, tomo 575 del Archivo.-

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, que contiene las siguientes CLAUSULAS: *"CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de*

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000182662 Pág: 1 de 6

garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'exposició del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. Es obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de **VINT ANYS** (20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per periodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en **CINC-CENTS EUROS** (500€/Ha) **PER HECTÀREA**, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de **VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS** (21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectárea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de **MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS** (1808'55€) **MENSUALS**, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'index de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb carácter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resclució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el

deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 7ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras G Y J-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra K.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra G, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra J, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA I: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras G y H-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra I**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

Anotación de embargo administrativo letra F, tomada sobre la nuda propiedad de don Antonio Torné Casals, y a favor de **TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, ordenada en el expediente administrativo de apremio número 25 01 14 00248494 que se instruye en la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 25/01 de la Dirección Provincial de Lleida de la Tesoreria General de la Seguridad Social, por dos mil ochocientos treinta y nueve euros con ochenta y seis céntimos de principal, quinientos sesenta y siete euros con noventa y siete céntimos de recargo, ciento treinta y un euros con cincuenta y cuatro céntimos de intereses, trescientos cuarenta euros de costas e intereses presupuestados, o sea un total de **tres mil ochocientos setenta y nueve euros con treinta y siete céntimos**; según mandamiento expedido el veinte de diciembre de dos mil dieciséis y anotado el veintitrés de enero de dos mil diecisiete.
EXPEDIDA con fecha **veintitrés de enero de dos mil diecisiete** CERTIFICACION DE CARGAS de la finca de este número, en méritos del expediente administrativo de apremio número 25 01 14 00248494 a que se refiere la anotación letra F.-

La anotación preventiva de embargo letra **F** tomada con fecha veintitrés de enero de dos mil diecisiete sobre esta finca a favor de la **TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra H** por haberlo así acordado la Unidad de Recaudación Ejecutiva Número 25/03 de la Dirección Provincial de Lleida, expediente número 25 01 14 00248494, en mandamiento expedido el diecisiete de noviembre de dos mil veinte, y anotado con fecha catorce de diciembre de dos mil veinte.
procedimiento de ejecución 25 01 14 00248494/0.

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra G.-

Anotación de embargo administrativo letra I, tomada sobre la nuda propiedad de don Antonio Torné Casals, y a favor de **TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, ordenada en el expediente administrativo de apremio número 25 01 14 00248494 que se instruye en la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 25/01 de la Dirección Provincial de Lleida de la Tesoreria General de la Seguridad Social, por importe de mil sesenta y cinco euros con dieciséis céntimos de principal, doscientos trece euros con tres céntimos de recargo, ciento noventa y tres euros con treinta y seis céntimos de

intereses, y cuatrocientos cincuenta euros de costas e intereses presupuestados, o sea una sola deuda de **mil novecientos veintiún euros con cincuenta y cinco céntimos;** según mandamiento expedido el diecisiete de noviembre de dos mil veinte y anotado el diecisiete de diciembre de dos mil veinte.-
EXPEDIDA con fecha diecisiete de diciembre de dos mil veinte, **certificación** de cargas de la finca de este número, en méritos del expediente administrativo de apremio número 25 01 14 00248494 a que se refiere la anotación letra I.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación de prórroga letra J.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia VEINTIOCHO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE*, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a

dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

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

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

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

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007000560000EF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 56
FONDOVINYES. PUIGGROS [LLEIDA]

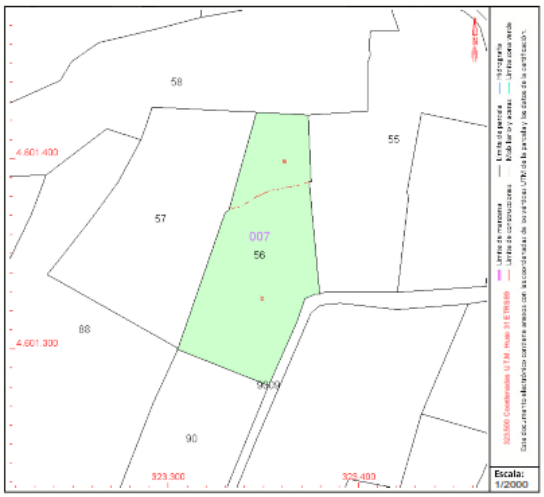
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	FR Frutales regadío	02	1.273
b	FR Frutales regadío	02	5.128

PARCELA

Superficie gráfica: 6.401 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 7 Parcel·la: 56
Referència Cadastral: 25223A007000560000EF

Coordenades UTM del centre		
X: 323343.16	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4601352.40	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 900



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,5793	9,40	FY-FRUTALES			100	74	12 (2)
2	0,0118	17,10	PR-PASTO ARBUSTIVO	45	0,0053	0		12 (2)
4	0,0490	10,10	CA-VIALES			0		

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
CA-VIALES	0,0490	
FY-FRUTALES	0,5793	
PR-PASTO ARBUSTIVO	0,0118	0,0053
Superficie Total	0,6401	0,0053

PÀGINA 2

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals / Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 7 parcel.la 57**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 7 parcel.la 57
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**8.790,34 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	8.790,34 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**8.790,34 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Fondo	Les Borges Blanques	630	14	43	526	0,7493

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Nord, Jerónimo Sans
- Sud,i Oest, Pedro Vilalta
- Est, Jaime Llobet

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
526	Fondo	7	57	25223A007000570000EM	0,7263

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma rectangular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters. Topogràficament presenta pendents del 8,70 % al 42,30 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 7.493 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 7.263 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
0,7493	0,7263	0,7263

Se adopta la superfície del cadastre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiter regadiu i terra conreable.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, nua propietat 100%, i la la Sra. Francisca Casals Pach, en usdefruit.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Mostra	Font	Situació dels comparables de mercat analitzats	Règim Hídrico	V. de Mercat (Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	4	3	3	0,7263	3	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,85	0,96	0,92	1,00	1,00	0,92	0,69	10.119,62
20%	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	14.438,12
10%	0,85	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	15.083,82
10%	0,90	0,98	0,96	1,00	1,00	1,00	0,85	14.019,77
20%	0,85	0,98	0,92	1,00	1,00	0,92	0,71	10.626,81
20%	0,85	0,98	0,96	1,00	0,96	1,00	0,77	10.778,17

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 12.102,90 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **12.102,90 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **12.102,90 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.

2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **12.102,90 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 12.102{,}90\ €/ha \times 0{,}7263\ ha = \mathbf{8.790{,}33\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	8.790,34 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**8.790,34 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **VUIT MIL SET-CENTS NORANTA EUROS AMB TRENTA-QUATRE CÉNTIMS** (8.790,34 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES





NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 526
CRU: 25002000185304

RUSTICA: Pieza de tierra, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "Fondo de les Viñes, Planot o Diumenges"; de superficie, setenta y cuatro áreas, noventa y tres centiáreas, de cuya superficie, diecisiete áreas, tres centiáreas son de secano, y cincuenta y siete áreas, noventa centiáreas son de regadío; lindante: al Este, Jaime Llobet; Sur y Oeste, Pedro Vilalta; y Norte, Jerónimo Sans; catastrada en el polígono 7, parcela 57, y constituye la referencia catastral 25223A007000570000EM.

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	630	14	43	6
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	630	14	43	7
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS**, con DNI número 40890454L por compra a doña María Morlans Chimenos en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad don Miguel Angel Benavides Almela el veintiséis de octubre de dos mil, según la inscripción 6ª de fecha trece de diciembre de dos mil, al folio 43 del libro 14 del Ayuntamiento de Puig-grós, tomo 630 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH**, con DNI 40630295J en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 7ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece, al folio 43 del libro 14 del Ayuntamiento de Puig-grós, tomo 630 del Archivo.-

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000185304 Pág: 1 de 5

Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT. OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals, amb DNI de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 29 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de **VINT ANYS** (20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en **CINC-CENTS EUROS** (500€/Ha) **PER HECTÀREA**, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de **VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS** (21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectárea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de **MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS** (1808'55€) **MENSUALS**, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'index de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb carácter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, será causa

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000185304

Pág: 2 de 5

LA PROPIEDAD Registradores

de l'extinció del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resclució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superficie a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superficie arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingurà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 8ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de titulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-**EXPEDIDA** con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de titulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -

prorrogada por las letras C y D-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra E.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra C, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra D, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA E: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras C y D-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra E**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra C.-(

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra D.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE*, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e

incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000185304 Pág: 5 de 5

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007000570000EM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 57
FONDOVINYES. PUIGGROS [LLEIDA]

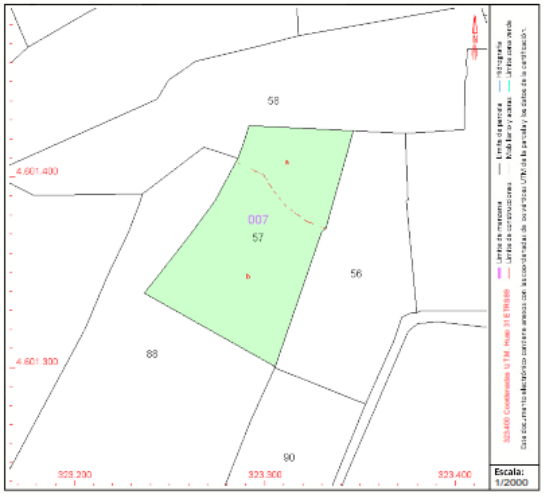
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	FR Frutales regadío	02	2.196
b	FR Frutales regadío	02	5.067

PARCELA

Superficie gráfica: 7.263 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 7 Parcel·la: 57
Referència Cadastral: 25223A007000570000EM

Coordenades UTM del centre		
X: 323290.90	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4601363.18	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 800



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superfície (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,6868	8,70	FY-FRUTALES			100	74	12 (2)
2	0,0394	42,30	PR-PASTO ARBUSTIVO	37	0,0146	0		12 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
FY-FRUTALES	0,6868	
PR-PASTO ARBUSTIVO	0,0394	0,0146
Superfície Total	0,7263	0,0146

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 7 parcel.la 165**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 7 parcel.la 165
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**7.191,25 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	7.191,25 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**7.191,25 €**

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
L'Obac	Les Borges Blanques	520	12	54	1102	0,6855

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de la nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Orient, José Garsaball Cuadrat
- Migdia, Josefa Riu Solé
- Ponent, camí de la Creueta
- Nord, Antoni Torné Casals.

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
1102	L'Obac	7	165	25223A007001650000EE	0,7265

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma rectangular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters sense plantació. Topogràficament presenta pendent del 4,20 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 6.855 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 7.265 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
0,6855	0,7265	0,6855

Se adopta la superfície del registre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Conreu.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100x100 de nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit..

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

			Hídrico	(Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	5	4	4	0,6855	4	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,80	0,94	0,88	1,00	0,98	0,92	0,60	8.742,40
20%	0,85	0,96	0,96	1,00	0,98	1,00	0,77	12.567,45
10%	0,80	0,96	0,96	1,00	0,98	1,00	0,72	13.084,06
10%	0,85	0,96	0,92	1,00	0,98	1,00	0,74	12.182,12
20%	0,80	0,96	0,88	1,00	0,98	0,92	0,61	9.184,55
20%	0,80	0,96	0,92	1,00	0,94	1,00	0,66	9.325,07

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 10.490,51 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **10.490,51 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **10.490,51 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.
2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui

instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **10.490,51 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 10.490{,}51\ €/ha \times 0{,}6855\ ha = \mathbf{7.191{,}25\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	7.191,25 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**7.191,25 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **SET MIL CENT NORANTA-UN EUROS AMB VINT-I-CINC CÉNTIMS** (7.191,25 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES



NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 1102
CRU: 25002000190506

RUSTICA: Pieza de tierra, secano, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "l'Obac"; de superficie, sesenta y ocho áreas y cincuenta y cinco centiáreas; lindante: a Oriente, José Garsaball Cuadrat; Mediodía, Josefa Riu Solé; Poniente, camino de la Creueta; y Norte Antonio Torné Casals; constituye la parcela 165 del polígono 7, constituyendo la referencia catastral 25223A007001650000EE.

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	520	12	54	1
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	520	12	54	2
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS** con DNI número 40890454L por compra a Luis Xifré Giné, Josep-Antoni Farrán Riu, Jaime Xifré Riu, Antonio-Salvador Xifre Riu y Jaime Xifré Ruiz en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad don Jaime Sánchez Parellada, el veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y seis, según la inscripción 1ª de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y seis, al folio 54 del libro 12 de Puig-grós, tomo 520 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH,** con DNI número 40630295J en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 2ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece, al folio 54 del libro 12 de Puig-grós, tomo 520 del Archivo.-

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000190506 Pág: 1 de 5

seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "*CLÁUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals de fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURÍDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agrària). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de* **VINT ANYS** *(20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en* **CINC-CENTS EUROS** *(500€/Ha)* **PER HECTÀREA**, *que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de* **VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS** *(21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectàrea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de* **MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS** *(1808'55€)* **MENSUALS**, *que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'index de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb*

carácter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 3ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de

Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la expresión letra A -prorrogada por las letras F y G-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra H.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra F, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra G, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA H: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras F y G-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra H**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra F.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra G.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE*, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
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 los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000190506 Pág: 5 de 5

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007001650000EE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 7 Parcela 165
L OBAC. PUIGGROS [LLEIDA]

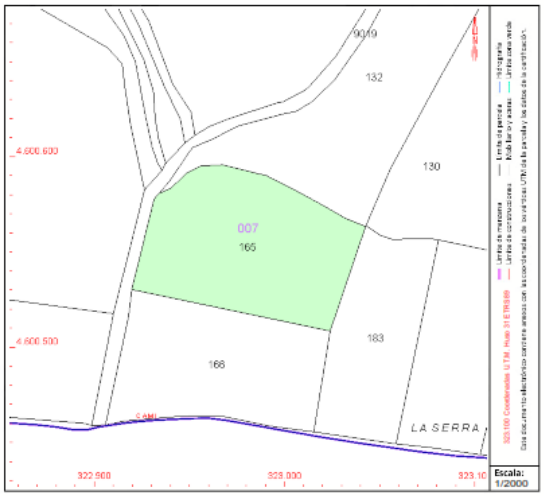
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	FR Frutales regadío	02	7.265

PARCELA

Superficie gráfica: 7.265 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Provincia: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 7 Parcel·la: 165
Referència Cadastral: 25223A007001650000EE

Coordenades UTM del centre		
X: 322961.05	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4600552.29	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 700



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Us	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,7265	4,20	TA-TIERRAS ARABLES			100	75,74	12 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Us	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
TA-TIERRAS ARABLES	0,7265	

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 7 parcel.la 166**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 7 parcel.la 166
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**6.618,835 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	6.618,83 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**6.618,83 €**

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

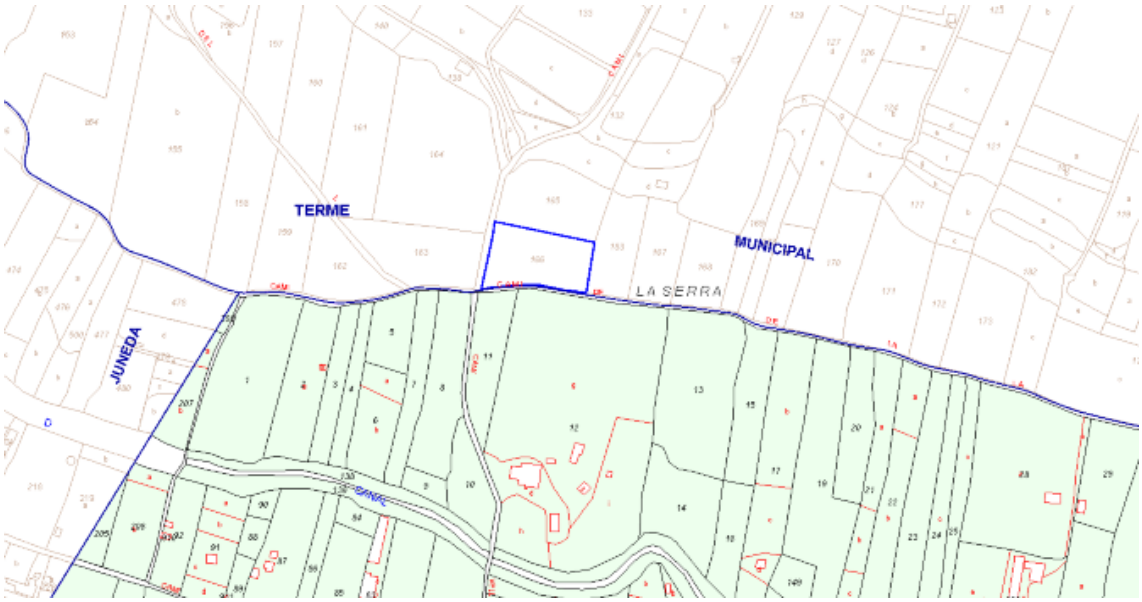
1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
L'Obac	Les Borges Blanques	520	12	83	1103	0,6759

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de la nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Nord, Vicente Torné
- Sud, camí i ell, amb terme de Puiggrós
- Est, Vicente Torné
- Oest, camí de la Creueta o camí de Les Borges Blanques.

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
1103	L'Obac	7	166	25223A007001660000ES	0,6309

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma quadrada i és troba a peu de camí, amb us de fruiters sense plantació. Topogràficament presenta pendent del 3,90 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 6.759 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 6.309 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
0,6759	0,6309	0,6309

Se adopta la superfície del cadastre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Conreu.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100x100 de nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit..

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

			Hídrico	(Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	5	4	4	0,6309	4	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,80	0,94	0,88	1,00	0,98	0,92	0,60	8.742,88
20%	0,85	0,96	0,96	1,00	0,98	1,00	0,77	12.568,14
10%	0,80	0,96	0,96	1,00	0,98	1,00	0,72	13.084,77
10%	0,85	0,96	0,92	1,00	0,98	1,00	0,74	12.182,79
20%	0,80	0,96	0,88	1,00	0,98	0,92	0,61	9.185,05
20%	0,80	0,96	0,92	1,00	0,94	1,00	0,66	9.325,58

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 10.491,09 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **10.491,09 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **10.491,09 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.
2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui

instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **10.491,09 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 10.491{,}09\ €/ha \times 0{,}6309\ ha = \mathbf{6.618{,}83\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	6.618,83 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**6.618,83 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **SIS MIL SIS-CENTS DIVUIT EUROS AMB VUITANTA-TRES CÉNTIMS** (6.618,83 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES



NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE
==========

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 1103
CRU: 25002000190513

RUSTICA: Pieza de tierra, secano, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "Serra"; de superficie, sesenta y siete áreas, cincuenta y nueve centiáreas; lindante: al Norte, Vicente Torné; Sur, camino y mediante él, con término de esta Ciudad; Este, Vicente Torné; y Oeste, camino de la Creueta o camino de les Borges; catastrada en el polígono 7, parcela 166, constituyendo la referencia catastral 25223A007001660000ES.

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	520	12	83	1
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	520	12	83	2
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS con DNI número 40890454L**, por compra a doña Josefa Riu Solé, en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad, don Jaime Sánchez Parellada, el once de junio de mil novecientos noventa y seis, según la inscripción 1ª, de fecha veinticinco de julio de mil novecientos noventa y seis, al folio 83 del libro 12 de Puig-grós, tomo 520 del Archivo ; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH**, con DNI número 40630295J en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 2ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece al folio 83 del libro 12 de Puig-grós, tomo 520 del Archivo.-

CARGAS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000190513 Pág: 1 de 5

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "*CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agrària). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de* ***VINT ANYS*** *(20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en* ***CINC-CENTS EUROS*** *(500€/Ha)* ***PER HECTÀREA****, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de* ***VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS*** *(21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectárea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de* ***MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS*** *(1808'55€)* ***MENSUALS****, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'index de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS,*

S,L. PROPIEDAD Duplicado

S,L. s'haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb caràcter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuit) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 3ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-

EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras H y I-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra J.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra H, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra I, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA J: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras Hy I-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra J**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación letra H.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación de prórroga letra I.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE, *queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las



personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Arenys Planetas - Les Borges Blanques

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007001660000ES

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 7 Parcela 166
L OBAC. PUIGGROS [LLEIDA]

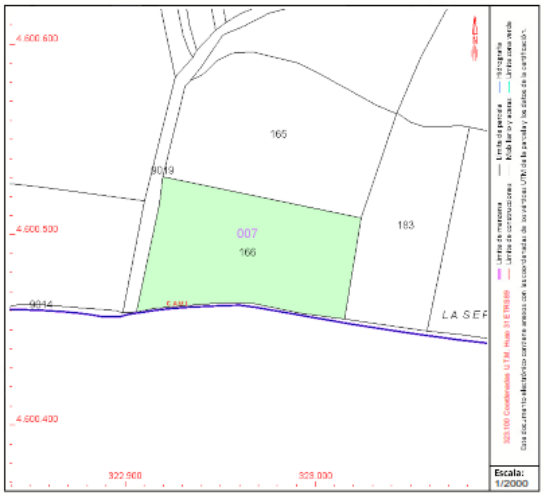
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	FR Frutales regadío	02	6.309

PARCELA

Superficie gráfica: 6.309 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 7 Parcel·la: 166
Referència Cadastral: 25223A007001660000ES

Coordenades UTM del centre		
X: 322964.93	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4600492.83	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 700



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Us	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0.6309	3,90	TA-TIERRAS ARABLES			100	75,74	12 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Us	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
TA-TIERRAS ARABLES	0.6309	

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals / Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 7 parcel.la 167**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 7 parcel.la 167
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**5.737.01 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	5.737,01 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**5.737,01 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
L'Obac	Les Borges Blanques	520	12	121	1047	0,4781
L'Obac	Les Borges Blanques	520	12	17	1099	0,4781

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

Finca 1047:

- Nord, Vicente Torné i parcel.les 129 i 130
- Sud, camí de la Serra i terme de les Borges Blanques
- Oest, Vicente Torné Cabau
- Est, Antonio Sabate Domenech i parcel.la 168

Finca 1099:

- Orient, Sr Peña
- Migdia, camí i terme de Les Borges Blanques
- Ponent, Antonio Torné Casals i Maria Riu Solé
- Nord, Antonio Torné Casals

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
1047/1099	L'Obac	7	167	25223A007001670000EZ	0,4739

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma irregular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters. La formen dues finques registrals amb 1 cadastrals. Topogràficament presenta pendents del 4,10 %al 24,70 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 4.781 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 3.739 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
0,4781	0,4739	0,4739

Se adopta la superfície del cadastre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiter regadiu i terra conreable.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, nua propietat 100%, i la la Sra. Francisca Casals Pach, en usdefruit.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Mostra	Font	Situació dels comparables de mercat analitzats	Règim Hídrico	V. de Mercat (Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	4	3	3	0,4739	3	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,85	0,96	0,92	1,00	1,00	0,92	0,69	10.122,18
20%	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	14.441,76
10%	0,85	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	15.087,62
10%	0,90	0,98	0,96	1,00	1,00	1,00	0,85	14.023,31
20%	0,85	0,98	0,92	1,00	1,00	0,92	0,71	10.629,50
20%	0,85	0,98	0,96	1,00	0,96	1,00	0,77	10.780,89

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 12.105,96 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **12.105,96 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **12.105,96 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.

2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **12.105,96 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 12.105{,}96\ €/ha \times 0{,}4739\ ha = \mathbf{5.737{,}01\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	5.737,01 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**5.737,01 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **CINC MIL SET-CENTS TRENTA-SET EUROS AMB UN CÉNTIM** (5.737,01 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES





NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 1047
CRU: 25002000189968

RUSTICA: Pieza de tierra, secano, indivisible, sita en término de Puig-grós, en la partida "Pla de les Planes"; de superficie, cuarenta y siete áreas y ochenta y una centiáreas; lindante: al Norte, Vicente Torné Cabau -parcelas 129 y 130-; Sur, término de Borges mediante el camino de la Serra; Este, Antonio Sabaté Doménech -parcela 168-; y Oeste, Vicente Torné Cabau -parcela 183-; constituye la parcela 167 del polígono 7 y la referencia catastral 25223A007001670000EZ.-

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	520	12	121	4

100,000000% (TOTALIDAD) **del pleno dominio** por título de **compraventa.**

Pertenece el dominio de esta finca a **DON ANTONIO TORNÉ CASALS**, con DNI NÚMERO 40890454L por compra a la compañía mercantil MIR CAPDEVILA S.L., en escritura autorizada por la Notario de esta Ciudad, doña Francisca Aloy Martorell, el veintiocho de febrero de dos mil ocho, número 355 de protocolo, según la inscripción 4ª de fecha treinta y uno de marzo de dos mil ocho, al folio 121 del libro 12 de Puig-grós, tomo 520 del Archivo.

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, que contiene las siguientes CLAUSULAS: *"CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. El Sr. Antonio Torné Casals cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC.*

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000189968 Pág: 1 de 5

Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESIGNACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agrària). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de **VINT ANYS** (20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en **QUATRE-CENTS EUROS** (400€/Ha) **PER HECTÀREA**, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de SIS HECTÀREES, CINQUANTA-UNA ÀREES (6'51Ha), que suposen un total de **DOS MIL SIS-CENTS QUATRE EUROS ANUALS** (2.604€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectàrea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de **DOS-CENTS DISSET EUROS** (217€) **MENSUALS**, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arrendadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que

LA PROPIEDAD

l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 5ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.- **EXPEDIDA** con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras F y G-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra I.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra F, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra G, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA I: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras F y G-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra I**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra F.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra G.-

Anotación preventiva de embargo letra H, tomada a favor de **HACIENDA PUBLICA**, en reclamación cincuenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y ocho euros con cincuenta y ocho céntimos de principal, dieciséis mil cuatrocientos cuarenta y tres euros con setenta y nueve céntimos de intereses, y mil quinientos euros de costas, o sea una **total deuda de setenta y dos mil ochocientos dos euros con treinta y siete céntimos**; ordenada en el expediente administrativo de apremio que se instruye en la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación de Lleida de la Agencia Tributaria, por diligencia de embargo número **252223311523H** de fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, según mandamiento expedido el veintiuno de febrero de dos mil veintitrés, y anotado el uno de marzo de dos mil veintitrés.-
EXPEDIDA con fecha uno de marzo de dos mil veintitrés **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número, en méritos del expediente administrativo de apremio a que se refiere la anotación letra H. Les Borges Blanques, a 1 de marzo de 2023.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE, *queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s

finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000189968 Pág: 5 de 5

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 1099
CRU: 25002000190476

RUSTICA: Pieza de tierra, secano, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "l'Obac" conocida por "Pla Les Planes"; de superficie, cuarenta y siete áreas y ochenta y una centiáreas; lindante: a Oriente, señor Peña; Mediodía, camino y término de les Borges Blanques; Poniente, Antonio Torné Casals y Maria Riu Solé; y Norte, Antonio Torné Casals; catastrada en el polígono 7, parcela 167, constituyendo la referencia catastral 25223A007001670000EZ.-

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	520	12	17	2
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	520	12	17	3
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS,** con DNI número 40890454L por compra a doña Teresa Benet Garsaball en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad, don Jaime Sánchez Parellada el doce de marzo de mil novecientos noventa y seis, según la inscripción 2ª de fecha uno de abril de mil novecientos noventa y seis, al folio 17 del libro 12 de Puig-grós, tomo 520 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH,** con DNI número 40630295J en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 3ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece al folio 17 del libro 12 de Puig-grós, tomo 520 del Archivo.-

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.,** constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "*CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I*

OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de **VINT ANYS** (20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extingit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en **CINC-CENTS EUROS** (500€/Ha) **PER HECTÀREA**, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de **VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS** (21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectárea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de **MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS** (1808'55€) **MENSUALS**, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb carácter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En

LA PROPIEDAD
DE Borges Blanques

...que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals P... per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 4ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación

letra A -prorrogada por las letras H y K-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra L.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra F, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra G, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA H: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras F y G-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra H**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra F.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra G.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE*, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Las Borges Blanques

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007001670000EZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 167
L OBAC. PUIGGROS [LLEIDA]

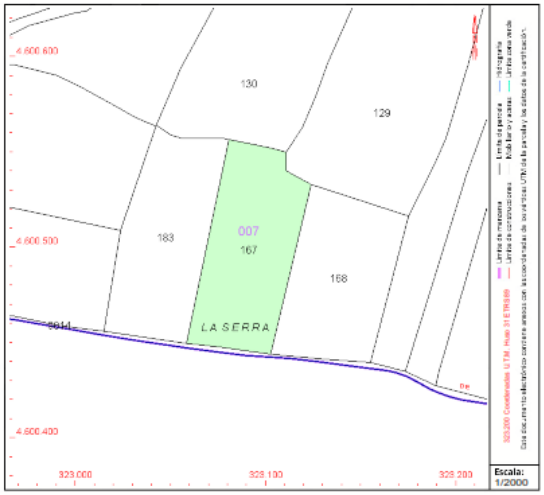
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	FR Frutales regadío	02	4.739

PARCELA

Superficie gráfica: 4.739 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,4098	4,10	FY-FRUTALES			100	74,75	12 (2)
2	0,0322	24,70	PR-PASTO ARBUSTIVO	43	0,0138	0		17 (2)
3	0,0320	18,10	CA-VIALES			0		

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
CA-VIALES	0,0320	
FY-FRUTALES	0,4098	
PR-PASTO ARBUSTIVO	0,0322	0,0138
Superficie Total	0,4740	0,0138

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals / Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 7 parcel.la 169**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 7 parcel.la 169
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**4.402,68 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	4.402,68 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**4.402,68 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

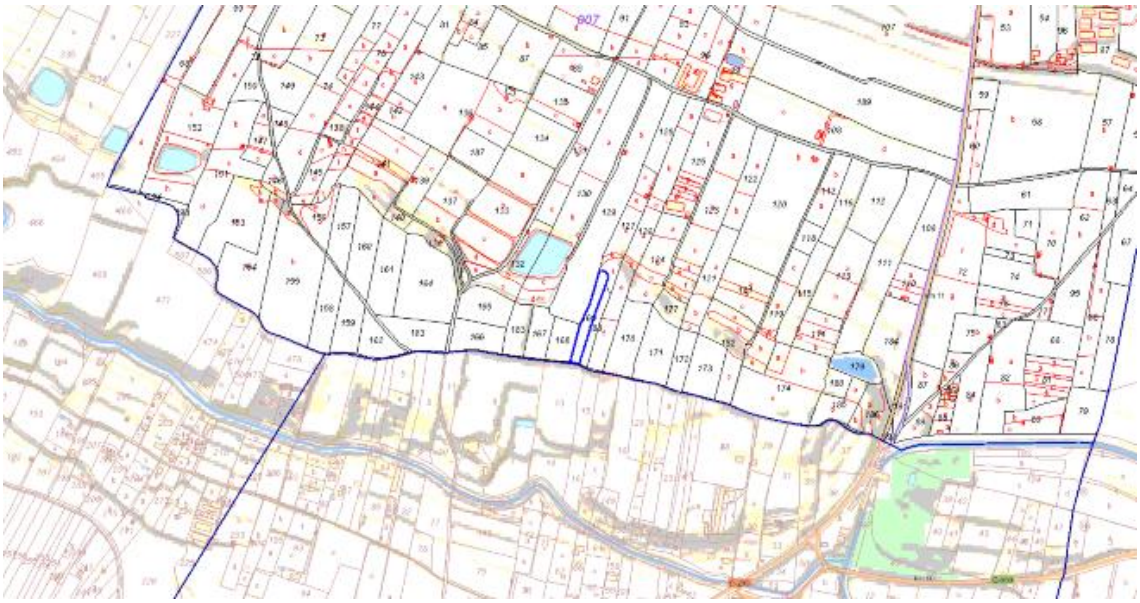
1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Serra	Les Borges Blanques	520	12	138	903	0,4087

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Nord, Teresa Martí Culleré i Juan Torné Morlans
- Sud, camí de les Borges Blanques
- Oest, Antonio Sabaté Doménech
- Est, Vicente Torné i esposa

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
903	Serra	7	169	25223A007001690000EH	0,3859

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma rectangular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters sense plantació. Topogràficament presenta pendents del 7,7 %al 35 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 4.087 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 3.859 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
0,4087	0,3859	0,3859

Se adopta la superfície del cadastre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiter regadiu i terra conreable.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, nua propietat 100%, i la la Sra. Francisca Casals Pach, en usdefruit.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

			Hídrico	(Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	5	3	3	0,3859	3	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,80	0,96	0,92	1,00	1,00	0,92	0,65	9.527,59
20%	0,85	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	13.640,64
10%	0,80	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,78	14.201,37
10%	0,85	0,98	0,96	1,00	1,00	1,00	0,80	13.245,40
20%	0,80	0,98	0,92	1,00	1,00	0,92	0,66	10.005,11
20%	0,80	0,98	0,96	1,00	0,96	1,00	0,72	10.147,61

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **11.408,87 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **11.408,87 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.
2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.

3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ
Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **11.408,87 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 11.408{,}87\ €/ha \times 0{,}3859\ ha = \mathbf{4.402{,}68\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	4.402,68 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**4.402,68 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **QUATRE MIL QUATRE-CENTS DOS EUROS AMB SEIXANTA-VUIT CÉNTIMS** (4.402,68 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

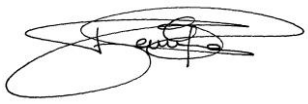
CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES





NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 903
CRU: 25002000188640

RUSTICA: Pieza de tierra, secano, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "Aubaga o Serra"; de superficie, cuarenta áreas y ochenta y siete centiáreas; lindante: al Norte, Teresa Martí Culleré y Juan Torné Morlans; Sur, camino de Borjas; Este, Vicente Torné y esposa; y Oeste, Antonio Sabaté Doménech; catastrada en el polígono 7, parcela 169.

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	520	12	138	4
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	520	12	138	5
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS** con DNI NÚMEOR 40890454L por compra a doña Rosa Herrera Garsaball, en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad, don Jaime Sánchez Parellada, el veinte de noviembre de mil novecientos noventa y seis, que motivó la inscripción 4ª, de fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa y seis, al folio 138 del libro 12 de Puig-grós, tomo 520 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH,** con DNI número 40630295J en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 5ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece, al folio 138 del libro 12 de Puig-grós, tomo 520 del Archivo.-

Con fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce se extiende la presente nota al margen de la inscripción 6ª, de conformidad con lo dispuesto en el art. 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro, para **hacer constar el incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral de la finca por existir una diferencia superior al 10 por ciento entre la superficie que consta en la certificación catastral transcrita y la que figura en el título y en el Registro.**

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000188640 Pág: 1 de 5

REGISTRO Borjas Blancas

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, que contiene las siguientes CLAUSULAS: *"CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de* ***VINT ANYS*** *(20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en* ***CINC-CENTS EUROS*** *(500€/Ha)* ***PER HECTÀREA****, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-ÚNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de* ***VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS*** *(21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectárea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de* ***MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS*** *(1808'55€)* ***MENSUALS****, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels*

límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb carácter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuit) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres.";
todo ello según la inscripción 6ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio

Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras E y F-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra G.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra E, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra F, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA G: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras E y F-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra G**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra E.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra F.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Bodas Blancas / Les Borges Blanques

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007001690000EH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 169
L OBAC. PUIGGROS [LLEIDA]

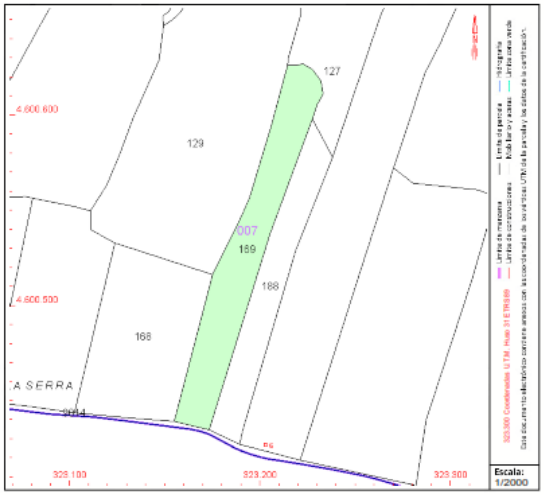
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	FR Frutales regadío	02	3.659

PARCELA

Superficie gráfica: 3.659 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 7 Parcel·la: 169
Referència Cadastral: 25223A007001690000EH

Coordenades UTM del centre		
X: 323193.96	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4600530.59	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 1000



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superfície (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,3023	7,70	TA-TIERRAS ARABLES			100	75,74	12 (2)
2	0,0836	35,00	PR-PASTO ARBUSTIVO	35	0,0293	0		17 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
PR-PASTO ARBUSTIVO	0,0836	0,0293
TA-TIERRAS ARABLES	0,3023	
Superfície Total	0,3859	0,0293

PÀGINA 2

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals / Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 7 parcel.la 170**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 7 parcel.la 170
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**10.284,35 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	10.284,35 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**10.284,35 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

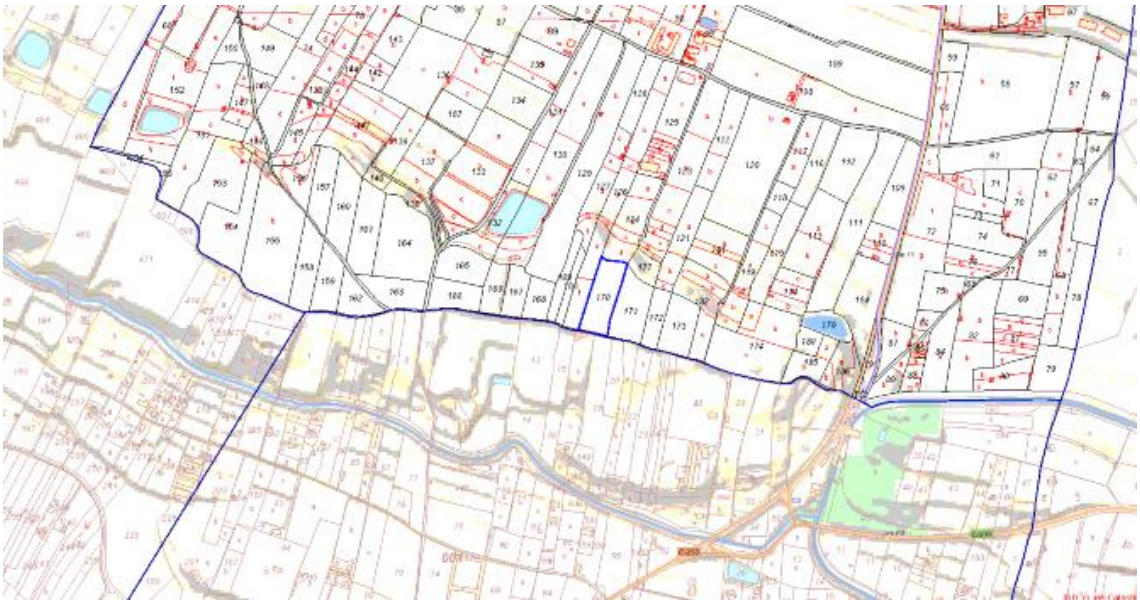
1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL

Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Serra	Les Borges Blanques	520	12	68	474	0,9537

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Nord, Ramon Bardía
- Sud, camí
- Est, Antonio Torné
- Oest, Ramon Morlans

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
474	Serra	7	170	25223A007001700000EZ	0,9019

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma rectangular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters, en una part reduïda de 0,1375 Ha, i part conreable amb 0,7644 Ha. Topogràficament presenta pendents del 4,90 % al 5,50 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 9.537 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 9.019 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
0,9537	0,9019	0,9019

Se adopta la superfície del cadastre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiter regadiu i terra conreable.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, nua propietat 100%, i la la Sra. Francisca Casals Pach, en usdefruit.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Mostra	Font	Situació dels comparables de mercat analitzats	Règim Hídrico	V. de Mercat (Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	5	3	3	0,9019	3	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,80	0,96	0,92	1,00	1,00	0,92	0,65	9.522,68
20%	0,85	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	13.633,61
10%	0,80	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,78	14.194,04
10%	0,85	0,98	0,96	1,00	1,00	1,00	0,80	13.238,57
20%	0,80	0,98	0,92	1,00	1,00	0,92	0,66	9.999,95
20%	0,80	0,98	0,96	1,00	0,96	1,00	0,72	10.142,38

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 11.402,98 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **11.402,98 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **11.402,98 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.

2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **11.402,98 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 11.402{,}98\ €/ha \times 0{,}9019\ ha = \mathbf{10.284{,}35\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	10.284,35 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**10.284,35 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **DEU MIL DOS-CENTS VUITANTA-QUATRE EUROS AMB TRENTA-CINC CÉNTIMS** (10.284,35 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES





NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 474
CRU: 25002000184826

RUSTICA: Pieza de tierra, secano, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "Aubach o Serra", llamada "Plá de les Planes"; de superficie, noventa y cinco áreas y treinta y siete centiáreas; lindante: al Sur, camino; Norte, Ramón Bardia; Oeste, Ramón Morlans; y Este, Antonio Torné; catastrada en el polígono 7, parcela 170, referencia catastral 25223A007001700000EZ.

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	520	12	68	3
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	520	12	68	4
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS**, con NIF 40.890.454-L, por compra a doña Teresa Benet Farré y don José o José María Pifarré Benet, en escritura autorizada por el Notario de Les Borges Blanques, don Jaime Sánchez Parellada, el dos de abril de mil novecientos noventa y seis, que motivó la inscripción 3ª de fecha seis de mayo de mil novecientos noventa y seis, al folio 68 del libro 12 del Ayuntamiento de Puig-grós, tomo 520 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH**, con NIF número 40.630.295-J, en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 4ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece, al mismo folio, libro y tomo.-

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: *"CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit*

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000184826 Pàg: 1 de 6

s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agrària). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de **VINT ANYS** (20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en **CINC-CENTS EUROS** (500€/Ha) **PER HECTÀREA**, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de **VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS** (21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectàrea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de **MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS** (1808'55€) **MENSUALS**, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb carácter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap

PROPIEDAD Borges Blanques

mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superficie a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superficie arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 5ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras G y K-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra L.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra G, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra K, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA L: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince - prorrogada por las letras G y K-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra L**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

Anotación preventiva de embargo letra C, tomada sobre la nuda propiedad de la finca propiedad de don Antonio Torné Casals, y a favor de **CAIXABANK S.A.**, en reclamación de once mil seiscientos sesenta euros con setenta y seis céntimos de principal, más tres mil cuatrocientos noventa y ocho euros con veintidós céntimos de intereses y costas; ordenada en el **Procedimiento de Ejecución de títulos no judiciales número 95/2015,** promovido ante el Juzgado de Primera Instancia número Uno de Lleida, según mandamiento expedido el veintiuno de septiembre de dos mil quince, y anotado con fecha siete de octubre de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número, en méritos del Procedimiento de títulos no judiciales 95/2015-D a que se refiere la anotación letra C, en virtud del mandamiento del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Lleida, expedido el quince de junio de dos mil dieciocho.-

PRORROGADA, por cuatro años más, la anotación preventiva de embargo letra C, tomada sobre la nuda propiedad de la finca propiedad de don Antonio Torné Casals a favor de CAIXABANK S.A., por la anotación letra H, ordenada en el Procedimiento de Ejecución de títulos no judiciales número 95/2015, promovido ante el Juzgado de Primera Instancia número Uno de Lleida, según mandamiento expedido el trece de junio de dos mil diecinueve, y anotado con fecha veinticinco de julio de dos mil diecinueve.-

Anotación de embargo administrativo letra F, tomada sobre la nuda propiedad de don Antonio Torné Casals, y a favor de **TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, ordenada en el expediente administrativo de apremio número 25 01 14 00248494 que se instruye en la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 25/01 de la Dirección Provincial de Lleida de la Tesorería General de la Seguridad Social, por dos mil ochocientos treinta y nueve euros con ochenta y seis céntimos de principal, quinientos sesenta y siete euros con noventa y siete céntimos de recargo, ciento treinta y un euros con cincuenta y cuatro céntimos de intereses, trescientos cuarenta euros de costas e intereses presupuestados, o sea un total de **tres mil ochocientos setenta y nueve euros con treinta y siete céntimos**; según mandamiento expedido el veinte de diciembre de dos mil dieciséis y anotado el veintitrés de enero de dos mil diecisiete.-
EXPEDIDA con fecha **veintitrés de enero de dos mil diecisiete** CERTIFICACION DE CARGAS de la finca de este número, en méritos del expediente administrativo de apremio número 25 01 14 00248494 a que se refiere la anotación letra F.-

DE LA PROPIEDAD
s / Les Borges Blanques

La anotación preventiva de embargo letra **F** tomada con fecha veintitrés de enero de dos mil diecisiete sobre esta finca a favor de la **TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra I** por haberlo así acordado la Unidad de Recaudación Ejecutiva Número 25/03 de la Dirección Provincial de Lleida, expediente número 25 01 14 00248494, en mandamiento expedido el diecisiete de noviembre de dos mil veinte, y anotado con fecha catorce de diciembre de dos mil veinte.

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra G.-(

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **veinticinco de julio de dos mil diecinueve**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra H.-

Anotación de embargo administrativo letra J, tomada sobre la nuda propiedad de don Antonio Torné Casals, y a favor de **TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, ordenada en el expediente administrativo de apremio número 25 01 14 00248494 que se instruye en la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 25/01 de la Dirección Provincial de Lleida de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe de mil sesenta y cinco euros con dieciséis céntimos de principal, doscientos trece euros con tres céntimos de recargo, ciento noventa y tres euros con treinta y seis céntimos de intereses, y cuatrocientos cincuenta euros de costas e intereses presupuestados, o sea una total deuda de **mil novecientos veintiún euros con cincuenta y cinco céntimos**; según mandamiento expedido el diecisiete de noviembre de dos mil veinte y anotado el diecisiete de diciembre de dos mil veinte.-
EXPEDIDA con fecha diecisiete de diciembre de dos mil veinte **certificación** de cargas de la finca de este número, en méritos del expediente administrativo de apremio número 25 01 14 00248494 a que se refiere la anotación letra J.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra K.-

---

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

Número 1963 del Diario 81 de fecha 10/03/2023, ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRÓRROGA del juzgado PRIMERA INSTANCIA NUMERO 1.
A las trece horas y cincuenta y dos minutos, y recibido telemáticamente, se presenta un mandamiento expedido el ocho de marzo de dos mil veintitrés por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, por el que en el Procedimiento de Ejecución de títulos no judiciales número 95/2015, instado por INTRUM INVESTMENT N°1 DAC contra TORNE CASALS S.A. y ANTONIO TORNE CASALS, se ordena PRORROGAR la ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO tomada sobre la finca número 474 de Puig-Gròs.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.

HONORARIOS: 3,64 Euros

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Santa Coloma de Farners

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007001700000EZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 170
L OBAC. PUIGGROS [LLEIDA]

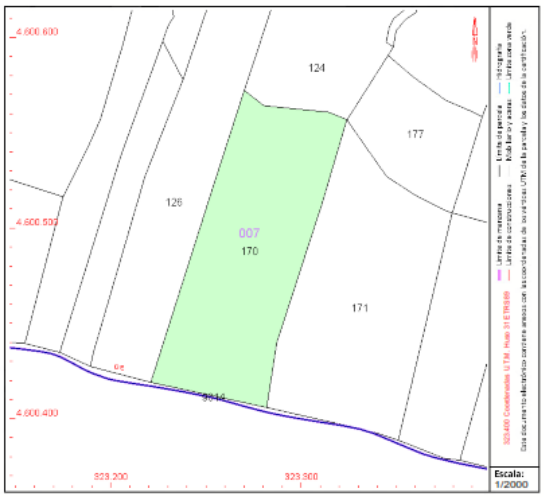
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	FR Frutales regadío	02	9.019

PARCELA

Superficie gráfica: 9.019 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 7 Parcel·la: 170
Referència Cadastral: 25223A007001700000EZ

Coordenades UTM del centre		
X: 323272.25	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4600488.77	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 1000



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Us	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,1375	4,90	FY-FRUTALES			100	75	12 (2)
2	0,7644	5,50	TA-TIERRAS ARABLES			100		12 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Us	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
FY-FRUTALES	0,1375	
TA-TIERRAS ARABLES	0,7644	
Superficie Total	0,9019	0.0000

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals / Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 7 parcel.la 171**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 7 parcel.la 171
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**12.085,18 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	12.085,18 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**12.085,18 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

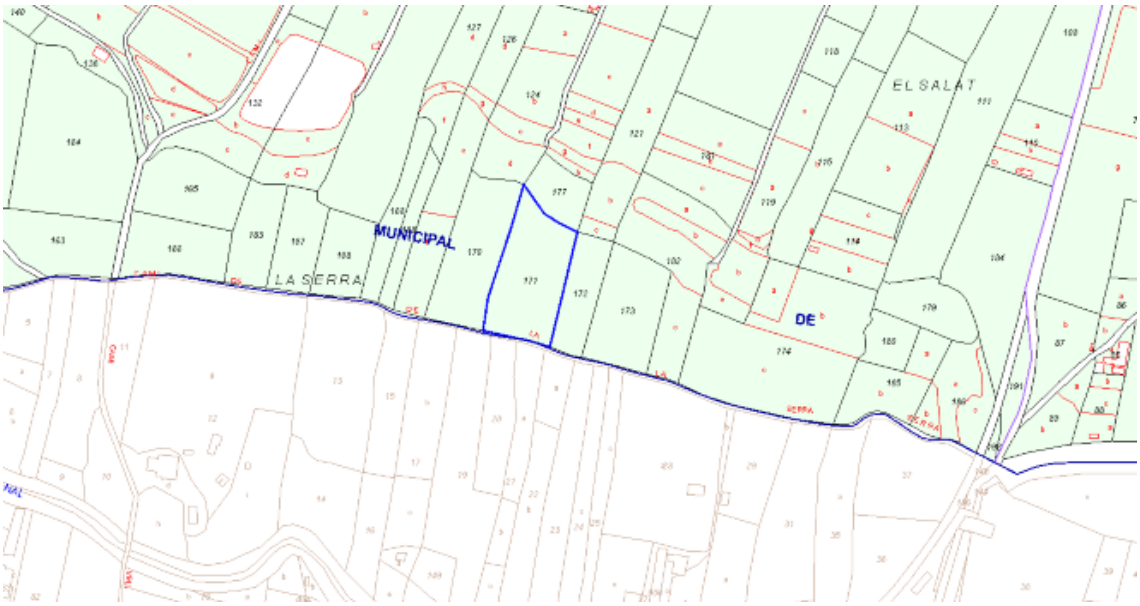
1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Serra	Les Borges Blanques	520	12	56	337	0,9805

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Nord, Gaspar Minyo
- Sud, terme de Les Borges Blanques
- Est, Antonio Torné
- Oest, Josep Maria Pifarre Benet

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
469	Serra	7	171	25223A007001710000EU	0,9443

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma rectangular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters. Topogràficament presenta pendents del 3,50 % Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 9.805 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 9.443 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
0,9805	0,9443	0,9443

Se adopta la superfície del cadastre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiter regadiu.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, nua propietat 100%, i la la Sra. Francisca Casals Pach, en usdefruit.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Mostra	Font	Situació dels comparables de mercat analitzats	Règim Hídrico	V. de Mercat (Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	3	3	3	0,9443	3	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,90	0,96	0,92	1,00	1,00	0,92	0,73	10.712,56
20%	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	15.236,92
10%	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	15.967,62
10%	0,95	0,98	0,96	1,00	1,00	1,00	0,89	14.795,43
20%	0,90	0,98	0,92	1,00	1,00	0,92	0,75	11.249,47
20%	0,90	0,98	0,96	1,00	0,96	1,00	0,81	11.409,69

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 12.798,03 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **12.798,03 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **12.798,03 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.

2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **12.798,03 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 12.798{,}03\ €/ha \times 0{,}9443\ ha = \mathbf{12.085{,}18\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	12.085,18 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**12.085,18 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **DOTZE MIL VUITANTA-CIN EUROS AMB DIVUIT CÉNTIMS** (12.085,18 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES





NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 469
CRU: 25002000184789

RUSTICA: Pieza de tierra, secano, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "Serra, l'Obac o Planas"; de superficie, noventa y ocho áreas y cinco centiáreas; lindante: al Norte, Gaspar Minyo; Sur, término de les Borges Blanques; Este, Antonio Torné; y Oeste, José María Pifarré Benet; catastrada en el polígono 7, parcela 171, constituyendo la referencia catastral 25223A007001710000EU.

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	520	12	58	4
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	520	12	58	5
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS**, con DNI número 40.890.454-L por compra a don Enrique Companys Inglés, en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad, don Jaime Sánchez Parellada, el veintinueve de marzo de mil novecientos noventa y seis, según la inscripción 4ª, de fecha quince de abril de mil novecientos noventa y seis, al folio 58 del libro 12 del Ayuntamiento de Puig-grós, tomo 520 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH**, con DNI número 40.630.295-J, en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 5ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece, al folio 58 del libro 12 del Ayuntamiento de Puig-grós, tomo 520 del Archivo.-

CARGAS

AFECTA al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000184789 Pág: 1 de 5

mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "*CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agrària). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de* ***VINT ANYS*** *(20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en* ***CINC-CENTS EUROS*** *(500€/Ha)* ***PER HECTÀREA****, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de* ***VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS*** *(21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectàrea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de* ***MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS*** *(1808'55€)* ***MENSUALS****, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'index de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recalgui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb carácter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a*

aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi el 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 6ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce, al folio 58 del libro 12 del Ayuntamiento de Puig-gròs, tomo 520 del Archivo.-

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-

EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras F y G-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra H.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra F, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra G, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA H: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras F y G-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra H**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra F.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra G.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE*, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000184789 Pàg: 5 de 5

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007001710000EU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 7 Parcela 171
L OBAC. PUIGGROS [LLEIDA]

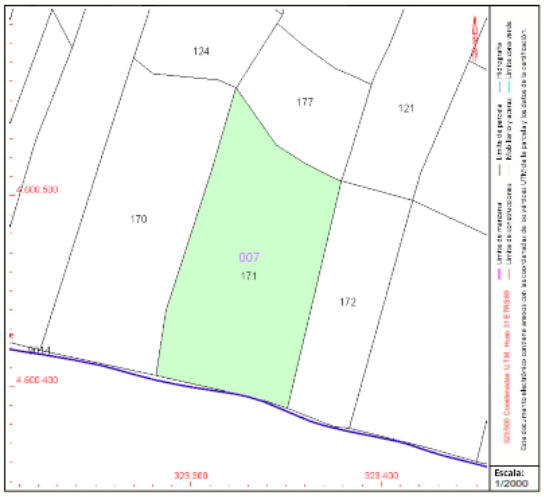
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	FR Frutales regadío	02	9.443

PARCELA

Superficie gráfica: 9.443 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 7 Parcel·la: 171
Referència Cadastral: 25223A007001710000EU

Coordenades UTM del centre		
X: 323330.70	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4600472.57	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 1000



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Us	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,9443	3,50	FY-FRUTALES			100	75	12 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Us	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
FY-FRUTALES	0,9443	

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals / Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 7 parcel.la 172**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 7 parcel.la 172
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**5.650,61 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	5.650,61 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**5.650,61 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

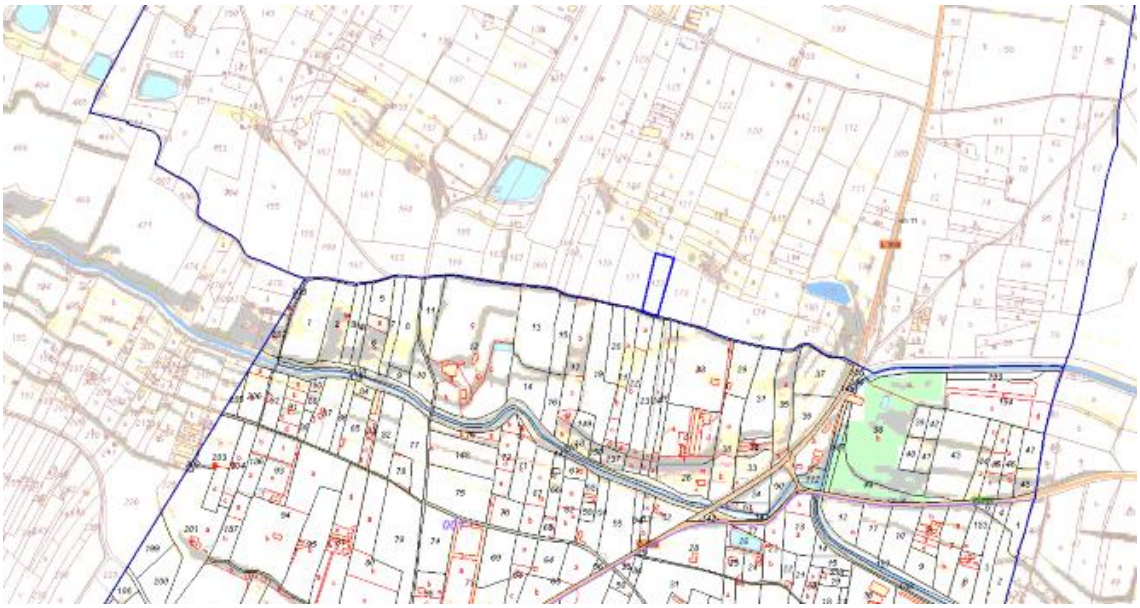
1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Serra	Les Borges Blanques	520	12	56	337	0,4413

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Nord, José Cabau Queralt
- Sud, Carrerada
- Est, José Romeu
- Oest, Antoni Torné

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
337	Serra	7	172	25223A007001720000EH	0,4513

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma rectangular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters. Topogràficament presenta pendents del 2,80 % al 5 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 4.413 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 4.513 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
0,4413	0,4513	0,4413

Se adopta la superfície del registre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiter regadiu.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, nua propietat 100%, i la la Sra. Francisca Casals Pach, en usdefruit.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Mostra	Font	Situació dels comparables de mercat analitzats	Règim Hídrico	V. de Mercat (Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	3	3	3	0,4413	3	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,90	0,96	0,92	1,00	1,00	0,92	0,73	10.717,95
20%	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	15.244,58
10%	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	15.975,65
10%	0,95	0,98	0,96	1,00	1,00	1,00	0,89	14.802,86
20%	0,90	0,98	0,92	1,00	1,00	0,92	0,75	11.255,13
20%	0,90	0,98	0,96	1,00	0,96	1,00	0,81	11.415,43

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 12.804,47 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **12.804,47 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **12.804,47 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.

2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **12.804,47 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 12.804{,}47\ €/ha \times 0{,}4413\ ha = \mathbf{5.650{,}61\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	5.650,61 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**5.650,61 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **CINC MIL SIS-CENTS CINQUANTA EUROS AMB SEIXANTA-UN CÉNTIMS** (5.650,61 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

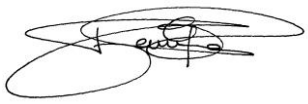
CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES





NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE
==========

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 337
CRU: 25002000183676

RUSTICA: Pieza de tierra, secano, indivisible, sita en término de Puig-gròs, partida "Serra o Aubaga"; de superficie, cuarenta y cuatro áreas y trece centiáreas; lindante: Oeste, Antonio Torné; Norte, José Cabau Queralt; Sur, Carrerada; y Este, José Romeu; catastrada en el polígono 7, parcela 172, constituyendo la referencia catastral 25223A007001720000EH.-

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	520	12	56	5
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	520	12	56	6
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS** con DNI número 40890454L por compra a doña Trinidad Xifré Gabarra, en escritura autorizada por el Notario deLes Borges Blanques, don Jaime Sánchez Parellada, el veintinueve de marzo de mil novecientos noventa y seis, según la inscripción 5ª, de fecha trece de abril de mil novecientos noventa y seis, al folio 56 del libro 12 del Ayuntamiento de Puig-gròs, tomo 520 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH,** con DNI número 40.630.295-J, en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 6ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece, al folio 56 del libro 12 del Ayuntamiento de Puig-gròs, tomo 520 del Archivo.-

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000183676 Pág: 1 de 5

Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "CLÁUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de **VINT ANYS** (20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en **CINC-CENTS EUROS** (500€/Ha) **PER HECTÀREA**, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de **VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS** (21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la mincració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectárea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de **MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS** (1808'55€) **MENSUALS**, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDANMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb carácter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa

de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 7ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación

letra A -prorrogada por las letras E Y F-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra G.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra E, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra F, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA G: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras E y F-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra G**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra E.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra F.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE*, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
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:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Borges Blanques

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

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Borges Blanques

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007001720000EH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 172
L OBAC. PUIGGROS [LLEIDA]

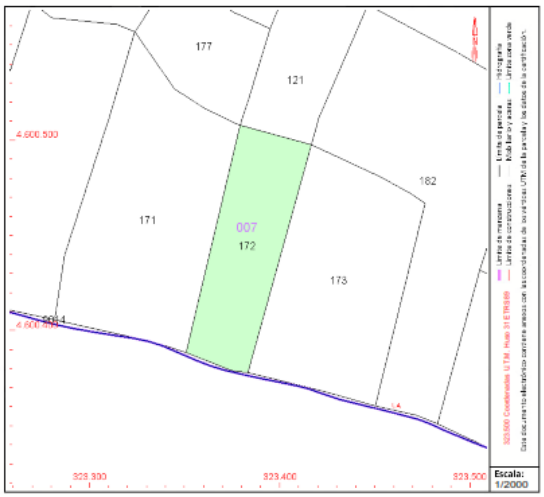
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	FR Frutales regadío	02	4.513

PARCELA

Superficie gráfica: 4.513 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 7 Parcel·la: 172
Referència Cadastral: 25223A007001720000EH

Coordenades UTM del centre		
X: 323383.48	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4600442.60	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 800



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Us	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,4046	2,80	FY-FRUTALES			100	75	12 (2)
3	0,0467	5,00	FS-FRUTOS SECOS			0	74,75,199	12 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Us	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
FS-FRUTOS SECOS	0,0467	
FY-FRUTALES	0,4046	
Superficie Total	0,4513	0,0000

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals**
SITUACIÓ:	**Polígon 9 parcel.la 466**
LOCALITAT:	**25430 Juneda**
MUNICIPI:	**Juneda**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 9 parcel.la 466
Localitat:	25430 Juneda
Municipi:	Juneda
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**34.996,21 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	34.996,21 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**34.996,21 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

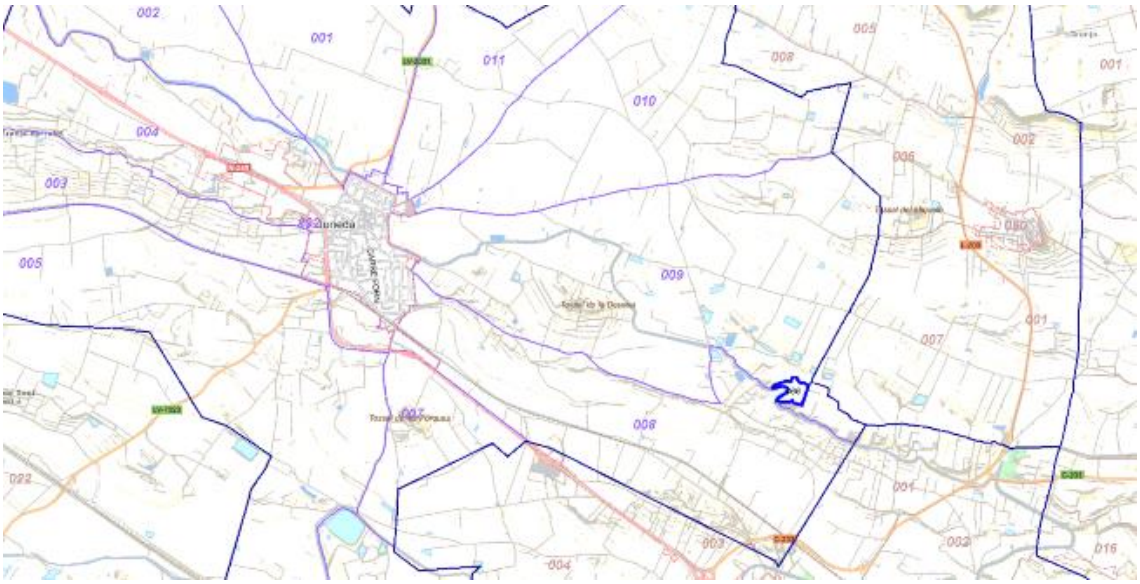
1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 3 entitats registrals. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Juneda.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Planes	Les Borges Blanques	798	93	122	4855	3,8355

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% del ple domini.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Nord, José Raves Barrufet, Ignasi Santandreu,s.l., Pau Cunillera Prenafeta.
- Sud, Ajuntament de Juneda.
- Est, Tomàs Pérez Pablo, Vicente Torné Cabau i Camí de la Serra.
- Oest, canal d'Urgell.

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
4855	Planes	9	466	25150A009004660000JI	3,5628

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Juneda és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Limita amb els termes de Puiggròs, Les Borges Blanques, Cervià de les Garrigues, Castelldans, Puigverd de Lleida i Torregrossa. Es troba entre el paisatge urgellenc, regat pel Canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 3.588 habitants (2022), repartits en una superfície de 47,3 km2 i una densitat de 75,22 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és positiva.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
62	72	75	234	986	1.854	2.099	2.227	2.804	3.215
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
3.589	3.403	3.177	3.179	3.306	3.135	3.031	3.008	2.967	2.967
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
2.996	3.002	2.988	2.944	3.023	3.264	3.342	3.487	3.490	3.497
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
3.343	3.409	3.501	3.558	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera N-240 que voreja i comunica la població amb Lleida i Tarragona. La LV-2001 la comunica amb Torregrossa i Mollerussa. La LV-7023 la comunica amb Castelldans.
Disposa d'estació de ferrocarrils la línia R13 i R-14.
Disposa de servei d'autobusos.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola, ramader i de serveis. Hi ha un ampli sector d'indústries agroalimentàries vinculades a l'activitat de transformació i comercialització dels productes agrícoles. La ramaderia del porcí és una important font d'ingressos i amb ella cal relacionar les dues plantes de tractaments de purins. També cal destacar l'avicultura, especialment la cria de guatlles.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Juneda (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS

El nivell d'equipaments al municipi son suficients.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma irregular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters. Topogràficament presenta pendents del 5,80 % al 48,80 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 38.355 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 35.628 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
3,8355	3,5628	3,5628

Se adopta la superfície del cadastre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima del les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a cuala de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiters.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Juneda. Juny 2007.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals en ple domini.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **9.822,67 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

Mostra	Font	Situació dels comparables de mercat analitzats	Règim Hídrico	V. de Mercat (Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	2	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	1	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	1	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	2	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	5	4	5	3,5628	4	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,80	0,94	0,84	1,00	0,98	0,92	0,57	8.321,00
20%	0,85	0,96	0,88	1,00	0,98	1,00	0,70	11.487,03
10%	0,80	0,96	0,84	1,00	0,98	1,00	0,63	11.415,61
10%	0,85	0,96	0,84	1,00	0,98	1,00	0,67	11.090,83
20%	0,80	0,96	0,88	1,00	0,98	0,92	0,61	9.158,12
20%	0,80	0,96	0,88	1,00	0,94	1,00	0,63	8.893,97

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 9.822,67 Euros/Ha

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **9.822,67 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.

2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **9.822,67 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 9.822{,}67\ €/ha \times 3{,}5628\ ha = \mathbf{34.996{,}21\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	34.996,21 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**34.996,21 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **TRENTA-QUATRE MIL SET-NOU-CENTS NORANTA-SIS EUROS AMB VINT-I-UN CÉNTIMS** (34.996,21 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES





NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE JUNEDA Nº: 4855
CRU: 25002000373268

RUSTICA: Pieza de tierra, secano, indivisible, sita en término de Juneda, partida "Planes"; de superficie, tres hectáreas, ochenta y tres áreas y cincuenta y cinco centiáreas; lindante: al Norte, José Raves Barrufet -parcela 229-, Ignasi Santandreu S.L -parcela 462-, Pau Cunillera Prenafeta -parcela 453-, María Giné Saltó -parcela 464- y Igacio Santandreu Capell -parcela 465-; Sur, Ayuntamiento de Juneda -parcela 467-; Este, Tomas Perez Pablo -parcela 469-, Vicente Torne Cabau -parcela 468- y Camino de la Serra -parcela 9022-; y Oeste, Canal d'Urgell -parcela 9039-; catastrada en el polígono 9, parcela 466, constituye la referencia catastral 25150A009004660000JI.-

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	798	93	122	2

100,000000% (TOTALIDAD) **del pleno dominio** por título de **compraventa.**

Pertenece el dominio de esta finca, a **DON ANTONIO TORNE CASALS** con DNI número 40890454L por compra a don Josep Falcó Reig, en escritura autorizada por la Notario de Les Borges Blanques, doña Francisca Aloy Martorell, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil siete, según la inscripción 2ª de fecha diecinueve de diciembre de dos mil siete, al folio 122 del libro 93 de Juneda, tomo 798 del Archivo.

ADVERTENCIA respecto de la **CONCENTRACIÓN PARCELARIA:** Se advierte expresamente de que, por haber quedado inscrita con fecha 20 de Enero de 2016 el Acta de Reorganización de la propiedad de la CONCENTRACION PARCELARIA de la zona regable de los términos municipales de Les Borges Blanques y Juneda -declarada de utilidad pública y urgente ejecución por el Decret 377/2004-, autorizada el 1 de Abril de 2015 por el Notario de Les Borges Blanques, don Gaspar Peral Bernat, número 344 de protocolo, debe observarse lo dispuesto en los arts. 235.2ª, 237.1 y 238 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, que aprueba el Texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

CARGAS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000373268 **Pág: 1 de 5**

REGISTRO DE Blancas 1 L

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, que contiene las siguientes CLAUSULAS: *"CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. El Sr. Antonio Torné Casals cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de* ***VINT ANYS*** *(20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en* ***QUATRE-CENTS EUROS*** *(400€/Ha)* ***PER HECTÀREA****, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de SIS HECTÀREES, CINQUANTA-UNA ÀREES (6'51Ha), que suposen un total de* ***DOS MIL SIS-CENTS QUATRE EUROS ANUALS*** *(2.604€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectárea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de* ***DOS-CENTS DISSET EUROS*** *(217€)* ***MENSUALS****, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'index de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses*

LA PROPIEDAD
es Borges Blanques

ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques d'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arrendadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 3ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A., por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.- **EXPEDIDA** con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras I y K-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra L.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra I, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra K, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

. **Anotación preventiva de embargo letra D** tomada a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A,** en reclamación de doce mil trescientos treinta y tres euros con trece céntimos de principal, más tres mil seiscientos noventa y nueve euros con noventa y cuatro céntimos de intereses y costas; ordenada en el **Procedimiento Ejecución de títulos no judiciales número 146/2015 sección JR** promovido ante el Juzgado de Primera Instancia 6 de Lleida, según mandamiento expedido el veintitrés de septiembre de dos mil quince y anotado el siete de octubre de dos mil quince.-

La anotación preventiva de embargo letra D ha sido **prorrogada por cuatro años más,** por la letra J, por haberlo así acordado el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO SEIS DE LLEIDA, en el Procedimiento Ejecución de títulos no judiciales número 146/2015-A, instado por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A., según mandamiento expedido el veinticinco de julio de dos mil diecinueve, y anotado el dieciocho octubre de dos mil diecinueve.-
146/2015.

PRORROGA ANOTACION LETRA L: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras I y K-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.,** ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra L,** tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho,** al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación letra I.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **dieciocho de octubre de dos mil diecinueve,** al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación de prórroga letra J.-(

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós,** al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación de prórroga letra K.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: 3,64 Euros

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Les Borges Blanques

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25150A009004660000JI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 9 Parcela 466
PLANES. JUNEDA [LLEIDA]

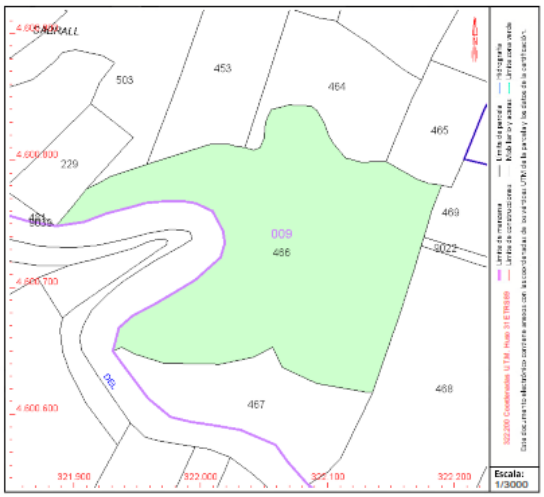
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	AM Almendro secano	02	17.614
0	O- Olivos secano	02	17.614

PARCELA

Superficie gráfica: 35.626 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

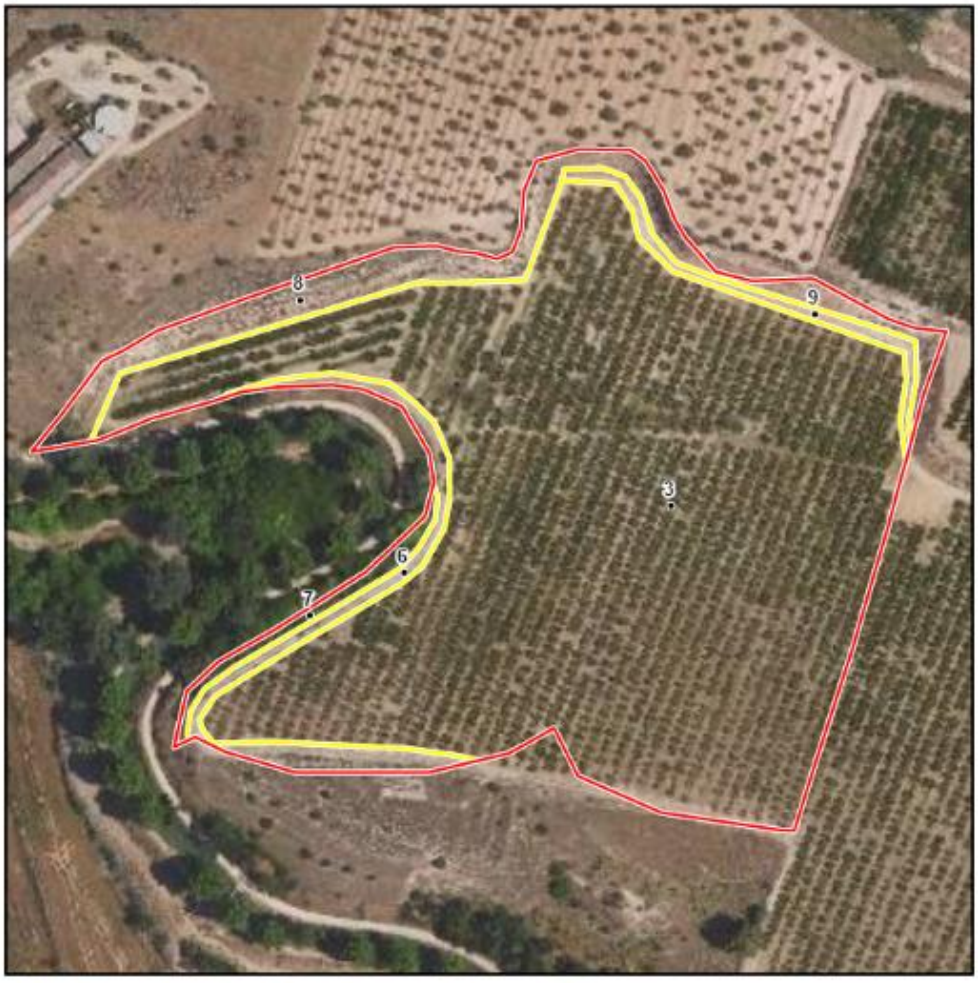
Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 150 - JUNEDA
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 9 Parcel·la: 466
Referència Cadastral: 25150A009004660000JI

Coordenades UTM del centre		
X: 322036.88	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4600731.51	Data de la cartografia Cadastral (*):	15/2/2022
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 2000



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
3	2,9736	5,80	FY-FRUTALES			100	74,75	11 (2)
6	0,1500	19,90	CA-VIALES			0		
7	0,0540	41,20	EP-ELEMENTO DEL PAISAJE			0	136,74,199	17 (2)
8	0,3202	48,80	PR-PASTO ARBUSTIVO	51	0,1633	0	199	17 (2)
9	0,0650	25,80	CA-VIALES			0		

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
CA-VIALES	0,2151	
EP-ELEMENTO DEL PAISAJE	0,0540	
FY-FRUTALES	2,9736	
PR-PASTO ARBUSTIVO	0,3202	0,1633
Superficie Total	3,5628	0,1633

PÀGINA 2

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals**
SITUACIÓ:	**Polígon 9 parcel.la 468**
LOCALITAT:	**25430 Juneda**
MUNICIPI:	**Juneda**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 9 parcel.la 468
Localitat:	25430 Juneda
Municipi:	Juneda
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**24.279,59 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	24.279,59 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	15.054,34 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**24.279,59 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

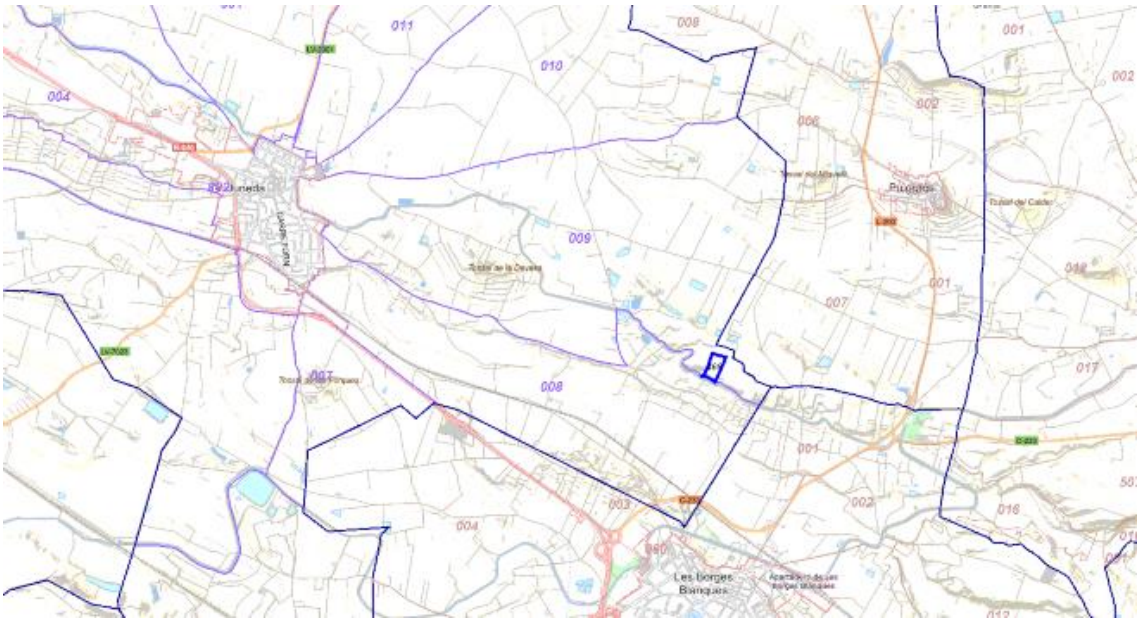
1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral i una cadastral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Juneda.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Planes	Les Borges Blanques	570	65	5	5815	2,3275

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de la nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach amb usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Sud, canal d'Urgell i Joan Cornudella Capdevila
- Est, Ramon Arqués Arrufat.
- Nord, Francisco Romero Chacon i Tomàs Pèrez Pablo.
- Oest, Ajuntament de Juneda i José Falcó.

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
5815	Planes	9	468	25150A009004680000JE	2,2838

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca Si
  - Descripció registral SI
  - Servituds visibles SI
  - Estat de conservació SI
- Estat d'ocupació, us i explotació NO
- Règim de Protecció Pública SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física SI
- Adequació al Planejament Urbanístic SI
  - Consulta als Serveis Tècnics SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Juneda és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Limita amb els termes de Puiggròs, Les Borges Blanques, Cervià de les Garrigues, Castelldans, Puigverd de Lleida i Torregrossa. Es troba entre el paisatge urgellenc, regat pel Canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 3.588 habitants (2022), repartits en una superfície de 47,3 km2 i una densitat de 75,22 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és positiva.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
62	72	75	234	986	1.854	2.099	2.227	2.804	3.215
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
3.589	3.403	3.177	3.179	3.306	3.135	3.031	3.008	2.967	2.967
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
2.996	3.002	2.988	2.944	3.023	3.264	3.342	3.487	3.490	3.497
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
3.343	3.409	3.501	3.558	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera N-240 que voreja i comunica la població amb Lleida i Tarragona. La LV-2001 la comunica amb Torregrossa i Mollerussa. La LV-7023 la comunica amb Castelldans.
Disposa d'estació de ferrocarrils la línia R13 i R-14.
Disposa de servei d'autobusos.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola, ramader i de serveis. Hi ha un ampli sector d'indústries agroalimentàries vinculades a l'activitat de transformació i comercialització dels productes agrícoles. La ramaderia del porcí és una important font d'ingressos i amb ella cal relacionar les dues plantes de tractaments de purins. També cal destacar l'avicultura, especialment la cria de guatlles.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Juneda (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS

El nivell d'equipaments al municipi son suficients.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma irregular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters. Topogràficament presenta pendents del 5,70 % al 40,10 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 23.275 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 22.838 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
2,3275	2,2838	2,2838

Se adopta la superfície del cadastre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima del les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a cuala de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiters.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Juneda. Juny 2007.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals en nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **10.631,23 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

			Hídrico	(Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	4	4	5	2,2838	4	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,85	0,94	0,84	1,00	0,98	0,92	0,60	8.852,41
20%	0,90	0,96	0,92	1,00	0,98	1,00	0,78	12.731,89
10%	0,85	0,96	0,92	1,00	0,98	1,00	0,73	13.301,28
10%	0,90	0,96	0,88	1,00	0,98	1,00	0,74	12.318,20
20%	0,85	0,96	0,84	1,00	0,98	0,92	0,62	9.300,13
20%	0,85	0,96	0,88	1,00	0,94	1,00	0,67	9.461,96

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 10.631,23 Euros/Ha

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **10.631,23 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.
2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.

3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ
Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **10.631,23 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

V p = 10.631,23 €/ha x 2,2838 ha = **24.279,59 €**

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	24.279,59 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	15.054,34 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**24.279,59 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **VINT-I-QUATRE MIL DOS-CENTS SETANTA-NOU EUROS AMB CINQUANTA-NOU CÉNTIMS** (24.279,59 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES





NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE JUNEDA Nº: 5815
CRU: 25002000154966

RUSTICA: Pieza de tierra, regadío, indivisible, sita en término de Juneda, partida "Planes"; de superficie, dos hectáreas, treinta y dos áreas, setenta y cinco centiáreas; lindante: al Sur, canal de Urgel, mediante el resto de finca matriz -Joan Cornudella Capdevila-; Este, Ramón Arqués Arrufat; Norte, Francisco Romero Chacón y Tomás Pérez Pablo; y Oeste, Ayuntamiento de Juneda y José Falcó; catastrada en la parcela 468 del polígono 9, constituye la referencia catastral 25150A009004680000JE.-

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	570	65	5	1
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	570	65	5	3
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS** con DNI número 40.890.454-L por compra a don Joan Cornudella Capdevila, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don José-Manuel Martínez Sánchez, el diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y seis, según la inscripción 1ª de fecha veintitrés de enero de mil novecientos noventa y siete, al folio 5 del libro 65 del Ayuntamiento de Juneda, tomo 570 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH**, con DNI número 40.630.295-J, en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 3ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece, al folio 5 del libro 65 del Ayuntamiento de Juneda, tomo 570 del Archivo.

ADVERTENCIA respecto de la **CONCENTRACIÓN PARCELARIA**: Se advierte expresamente de que, por haber quedado inscrita con fecha 20 de Enero de 2016 el Acta de Reorganización de la propiedad de la CONCENTRACION PARCELARIA de la zona regable de los términos municipales de Les Borges Blanques y Juneda -declarada de utilidad pública y urgente ejecución por el Decret 377/2004-, autorizada el 1 de Abril de 2015 por el Notario de Les Borges Blanques, don Gaspar Peral Bernat, número 344 de protocolo, debe

observarse lo dispuesto en los arts. 235.2ª, 237.1 y 238 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, que aprueba el Texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

CARGAS

Gravada la descrita finca con la **SERVIDUMBRE**, que es del tenor literal siguiente: "SERVITUD PERPETUA DE PAS DE LA XARXA DE DISTRIBUCIO PRINCIPAL, penetrant el gaseoducte a la finca matriu pel seu termenal Nord, on llinda amb la parcel.la 469 del poligon 9, i travessa la finca en direcció N-S, fins arribar al vèrtex V-157, on fa un canvi de sentit per prendre la direcció NE-SO, fins sortir de la finca pel seu termenal Oest, on llinda amb la parcel.la 467 del poligon 9; essent la seva longitud total de conducció de cent vint-i-sis metres lineals. La servitud constituïda comprèn les següents LIMITACIONS: a) Servitud de pas en una franja de quatre metres d'amplada, per la qual correrà soterrada la canalització. Aquesta franja es farà servir per a la construcció, vigilància i manteniment de les instal.lacions i per a la col.locació soterrada o a la vista, dels mitjans de senyalització adequats; b) Prohibició de fer treballs de llaura, cava o d'altres anàlegs, a una profunditat superior alscinquanta centímetres, a la franja de terreny de quatre metres a la qual fa referència l'apartat a); c) Prohibició de plantar arbres o arbusts de tija alta, aixi com de realitzar moviment de terres, a la franja de quatre metres a la qual fe referència l'apartat a); d) No es permetrà bastir edificacions o construccions de qualsevol mena, encara que siguin de caràcter provisional o temporal, ni fer-hi cap acte que pugui danyar o pertorbar el bon funcionalment, la vigilància, conservació, reparació i les substitucions necessàries, si ho són, de la canalització, els accesoris i els elementes auxiliars a una distància inferior de 2 metres respecte de l'eix del traçat de la canonada; e) Lliure accés a les instal.lacions i canalitzacions efectuades, del personal i dels elements mitjans per poder vigilar, mantenir, reparar o renovar aquelles instal.lacions, amb pagament dels danys que s'ocasionin en cada cas; f) Servitud d'ocupació temporal, al llarg del periode d'execució d'obres en una franja o pista, d'on es farà desaparèixer qualsevol obstacle, l'amplada màxima de la qual serà 5 i 1 metres, comptada a partir del limit de la franja de 2 metres a que fa referència l'apartat a), amb pagament dels danys que s'ocasionin en cada cas." Según consta en la inscripción 2ª de fecha uno de julio de dos mil tres.

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: *"CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les caracteristiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacific per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el*

bens més que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de **VINT ANYS** (20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en **CINC-CENTS EUROS** (500€/Ha) **PER HECTÀREA**, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de **VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS** (21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectárea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de **MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS** (1808'55€) **MENSUALS**, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'index de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb carácter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assuneix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les

finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arrendatària. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 4ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra B a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra B -prorrogada por las letras F y G-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra H.-

La anotación preventiva de embargo letra B tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra F, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra B tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra G, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA H: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera

A PROPIEDAD Les Borges Blanques

Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra B** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince - prorrogada por las letras F y G-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra H**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra F.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra G.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE*, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo

a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

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

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

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

PROPIEDAD
Borjas Blanquas

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25150A009004680000JE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 9 Parcela 468
PLANES. JUNEDA [LLEIDA]

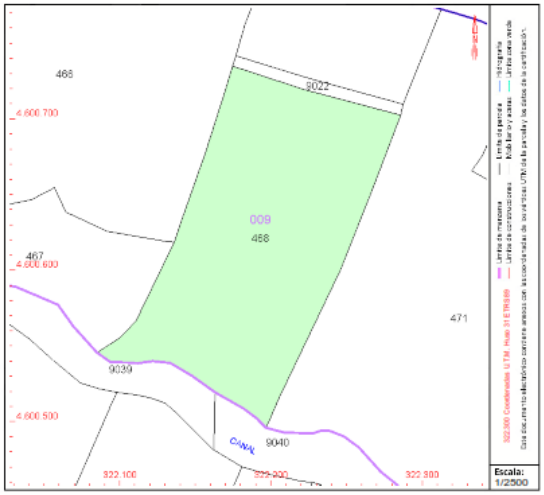
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- Labor o Labradío secano	02	2.103
0	FR Frutales regadío	02	20.735

PARCELA

Superficie gráfica: 22.838 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 150 - JUNEDA
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 9 Parcel·la: 468
Referència Cadastral: 25150A009004680000JE

Coordenades UTM del centre	
X: 322183.79	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la: 06/2021
Y: 4600613.74	Data de la cartografia Cadastral (*): 15/2/2022
DATUM WGS84	Data d'Impressió: 28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió: 1 : 1500



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	1,8353	5,70	FY-FRUTALES			100	75	11 (2)
2	0,2408	40,10	PR-PASTO ARBUSTIVO	80	0,1926	0	199	17 (2)
3	0,2078	22,30	CA-VIALES			0		

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
CA-VIALES	0,2078	
FY-FRUTALES	1,8353	
PR-PASTO ARBUSTIVO	0,2408	0,1926
Superficie Total	2,2838	0,1926

PÀGINA 2

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals i Emili Guasch Esteller**
SITUACIÓ:	**Polígon 10 parcel.la 129**
LOCALITAT:	**25430 Juneda**
MUNICIPI:	**Juneda**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 10 parcel.la 129
Localitat:	25430 Juneda
Municipi:	Juneda
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Emili Guasch Esteller
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**4.963,17 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	4.963,17 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**4.963,17 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

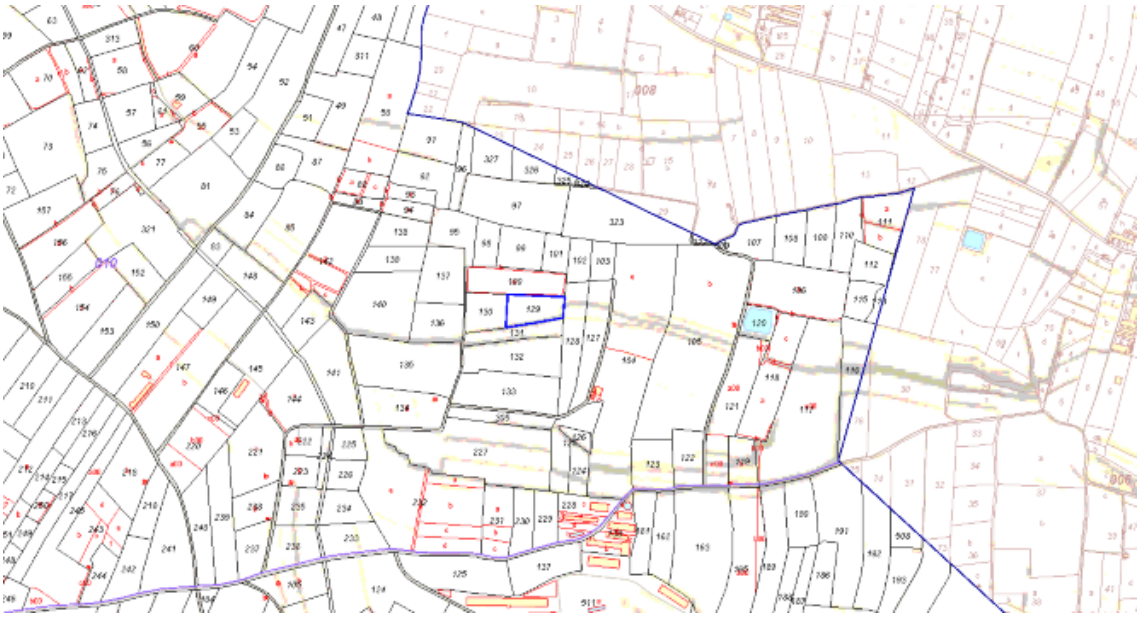
1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral i una cadastral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Juneda.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Coma	Les Borges Blanques	429	50	75	5285	0,4226

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 50% del ple domini, i el Sr. Emili Guasch Esteller amb el 50% del ple domini.
LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Orient, José María Gelonch Torrent
- Migdia, José Capdevila Torrent
- Ponent, Pedro Corretgé Gelonch
- Nord, Antoni Torné Casals i Emili Guasch Esteller

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
5285	Coma	10	129	25150A010001290000JJ	0,666

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Juneda és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Limita amb els termes de Puiggròs, Les Borges Blanques, Cervià de les Garrigues, Castelldans, Puigverd de Lleida i Torregrossa. Es troba entre el paisatge urgellenc, regat pel Canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 3.588 habitants (2022), repartits en una superfície de 47,3 km2 i una densitat de 75,22 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és positiva.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
62	72	75	234	986	1.854	2.099	2.227	2.804	3.215
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
3.589	3.403	3.177	3.179	3.306	3.135	3.031	3.008	2.967	2.967
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
2.996	3.002	2.988	2.944	3.023	3.264	3.342	3.487	3.490	3.497
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
3.343	3.409	3.501	3.558	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera N-240 que voreja i comunica la població amb Lleida i Tarragona. La LV-2001 la comunica amb Torregrossa i Mollerussa. La LV-7023 la comunica amb Castelldans.
Disposa d'estació de ferrocarrils la línia R13 i R-14.
Disposa de servei d'autobusos.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola, ramader i de serveis. Hi ha un ampli sector d'indústries agroalimentàries vinculades a l'activitat de transformació i comercialització dels productes agrícoles. La ramaderia del porcí és una important font d'ingressos i amb ella cal relacionar les dues plantes de tractaments de purins. També cal destacar l'avicultura, especialment la cria de guatlles.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Juneda (Lleida), s'ubica a la part nord-est, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS

El nivell d'equipaments al municipi son suficients.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma irregular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters. Topogràficament presenta pendents del 5,30 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 23.275 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 22.838 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
0,4226	0,666	0,4226

Se adopta la superfície del registre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima del les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a cuala de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiters.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Juneda. Juny 2007.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals i el Sr. Emili Guasch Esteller.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **10.650,58 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

			Hídrico	(Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	4	4	5	0,4660	4	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,85	0,94	0,84	1,00	0,98	0,92	0,61	8.868,53
20%	0,90	0,96	0,92	1,00	0,98	1,00	0,78	12.755,07
10%	0,85	0,96	0,92	1,00	0,98	1,00	0,74	13.325,50
10%	0,90	0,96	0,88	1,00	0,98	1,00	0,75	12.340,61
20%	0,85	0,96	0,84	1,00	0,98	0,92	0,62	9.317,06
20%	0,85	0,96	0,88	1,00	0,94	1,00	0,68	9.479,19

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 10.650,58 Euros/Ha

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **10.650,58 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.
2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.

3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ
Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **10.650,58 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 10.650{,}58\ €/ha \times 0{,}4660\ ha = \mathbf{4.963{,}17\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	4.963,17 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**4.963,17 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **QUATRE MIL NOU-CENTS SEIXANTA-TRES EUROS AMB DISET CÉNTIMS** (4.963,17 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES





NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE JUNEDA Nº: 5285
CRU: 25002000149924

RUSTICA: Pieza de tierra, regadío, indivisible, sita en término de Juneda, partida "Coma"; de superficie cuarenta y dos áreas, veintiséis centiáreas; lindante: a Oriente, José María Gelonch Torrent; Mediodía, José Capdevila Torrent; Poniente, Pedro Corretgé Gelonch; y Norte, Antonio Torné Casals y Emilio Guasch Esteller.

Según la inscripción 1ª de fecha dieciséis de mayo de mil novecientos ochenta y tres, constituye la parcela 129 del polígono 10.

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	429	50	75	2
50,000000% (1/2) **del pleno dominio** por título de **compraventa.**					
GUASCH ESTELLER, EMILI	40.883.502-J	429	50	75	2
50,000000% (1/2) **del pleno dominio** por título de **compraventa.**					

Pertenece el dominio de esta finca, por mitad y proindiviso, a **DON ANTONIO TORNE CASALS** y **DON EMILIO GUASCH ESTELLER,** con DNI números 40.890.454-L y 40.883.502-J, respectivamente, por compra a don José Capdevila Martí, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Fernando Agustino Rueda, el veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y uno, que motivó la inscripción 2ª de fecha veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y uno, al folio 75 del libro 50 del Ayuntamiento de Juneda, tomo 429 del Archivo.-

Con fecha **veintiséis de noviembre de dos mil catorce** se extiende la presente nota al margen de la inscripción 3ª, de conformidad con lo dispuesto en el art. 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro, para **hacer constar el incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral de la finca por existir una diferencia superior al 10 por ciento entre la superficie que consta en la certificación catastral transcrita y la que figura en el título y en el Registro.**

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000149924 **Pág: 1 de 6**

ADVERTENCIA respecto de la **CONCENTRACIÓN PARCELARIA:** Se advierte expresamente de que, por haber quedado inscrita con fecha 20 de Enero de 2016 el Acta de Reorganización de la propiedad de la CONCENTRACION PARCELARIA de la zona regable de los términos municipales de Les Borges Blanques y Juneda -declarada de utilidad pública y urgente ejecución por el Decret 377/2004-, autorizada el 1 de Abril de 2015 por el Notario de Les Borges Blanques, don Gaspar Peral Bernat, número 344 de protocolo, debe observarse lo dispuesto en los arts. 235.2ª, 237.1 y 238 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, que aprueba el Texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, que contiene las siguientes CLAUSULAS: *"CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach, el Sr. Emili Guasch Esteller, el Sr. Antonio Torné Casals d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en relació a la finca de la que la Sra. Francisca Casal Pach n'ostenta l'usdefruit -registral 791 de Puiggrós- (i el propi Antonio Torné Casals la nua propietat) per al cas que l'usdefruit s'extingis amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeixen en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de* ***VINT ANYS*** *(20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en* ***CINC-CENTS EUROS*** *(500€/Ha)* ***PER HECTÀREA****, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de SIS HECTÀREES QUARANTA-TRES ÀREES (6'43Ha), que suposen un total de* ***TRES MIL DOS-CENTS QUINZE EUROS ANUALS*** *(3.215€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectárea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de* ***DOS-CENTS SEIXANTA-SET EUROS NORANTA-UN CÈNTIMS*** *(267'91€)* ***MENSUALS****, que seran abonats per*

PROPIEDAD
Usos Blanqueo

mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural, de forma proporcional a la titularitat que cada un dels arrendadors ostenti i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui a l'arrendatari cada un dels arrendadors. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de cada un dels arrendadors, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora amb carácter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agraria derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuara essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingurà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les fingues arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda,

entre altres."; todo ello según la inscripción 3ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la mitad indivisa de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras E y F-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra H.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra E, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra F, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA H: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras E y F-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra H**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra E.-(VIGENTE aún por la SUSPENSIÓN de los plazos de CADUCIDAD establecida Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, hasta su REANUDACIÓN por el Real Decreto-Ley 21/2020, de 9 de junio).

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra F.-

Anotación preventiva de embargo letra G, tomada a favor de **HACIENDA PUBLICA** sobre la mitad indivisa de DON ANTONIO TORNÉ, en reclamación cincuenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y ocho euros con cincuenta y ocho céntimos de principal, dieciséis mil cuatrocientos cuarenta y tres euros con setenta y nueve céntimos de intereses, y mil quinientos euros de costas, o sea una **total deuda de setenta y dos mil ochocientos dos euros con treinta y siete céntimos**; ordenada en el expediente

administrativo de apremio que se instruye en la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación de Lleida de la Agencia Tributaria, por diligencia de embargo número **252223311522V** de fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, según mandamiento expedido el veintiuno de febrero de dos mil veintitrés, y anotado el a uno de marzo de dos mil veintitrés.-
EXPEDIDA con fecha uno de marzo de dos mil veintitrés **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número, en méritos del expediente administrativo de apremio a que se refiere la anotación letra G.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE*, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas fisicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la

que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Borjas Blancas - Les Borges Blanques

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25150A010001290000JJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 10 Parcela 129
COMA. JUNEDA [LLEIDA]

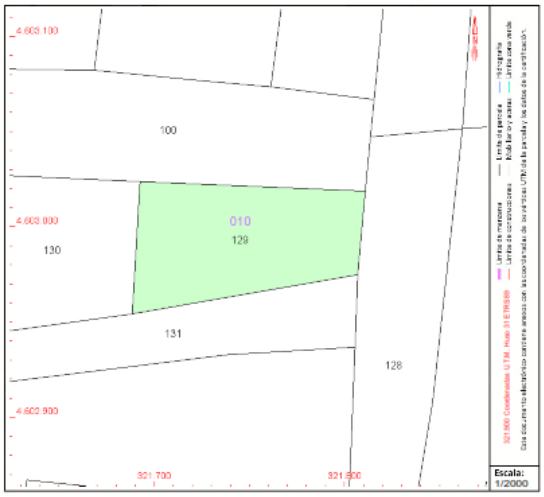
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	AR Almendro regadío	02	6.660

PARCELA

Superficie gráfica: 6.660 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 150 - JUNEDA
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 10 Parcel·la: 129
Referència Cadastral: 25150A010001290000JJ

Coordenades UTM del centre		
X: 321749.49	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4602987.15	Data de la cartografia Cadastral (*):	15/2/2022
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 700



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superfície (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,6660	5,30	FY-FRUTALES			100	75,116,195,199	11 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
FY-FRUTALES	0,6660	

PÀGINA 2

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 7 parcel.la 127**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 7 parcel.la 127
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**4.639,87 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	4.639,87 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**4.639,87 €**

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 1 entitat registral. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
L'Obac	Les Borges Blanques	575	13	96	1114	0,4623

TITULAR REGISTRAL
Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100% de la nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Nord, asequia i Juan Gorgues
- Sud, camí de Les Borges Blanques
- Est, Vicente Torné i esposa
- Oest, Vicente Torné i esposa

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
1114	L'Obac	7	127	25223A007001270000EX	0,9311

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma quadrada i és troba a peu de camí, amb us de fruiters sense plantació. Topogràficament presenta pendent del 3,90 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 4.623 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 9.311 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
0,4623	0,9311	0,4623

Se adopta la superfície del registre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Conreu i fruiters

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 100x100 de nua propietat, i la Sra. Francisca Casals Pach en usdefruit..

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Mostra	Font	Situació dels comparables de mercat analitzats	Règim Hídrico	V. de Mercat (Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	5	4	5	0,4623	4	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,80	0,94	0,84	1,00	0,98	0,92	0,57	8.346,88
20%	0,85	0,96	0,92	1,00	0,98	1,00	0,74	12.046,50
10%	0,80	0,96	0,92	1,00	0,98	1,00	0,69	12.541,69
10%	0,85	0,96	0,88	1,00	0,98	1,00	0,70	11.655,06
20%	0,80	0,96	0,84	1,00	0,98	0,92	0,58	8.769,03
20%	0,80	0,96	0,88	1,00	0,94	1,00	0,64	8.921,62

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 10.036,48 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **10.036,48 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **10.036,48 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.
2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui

instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **10.036,48 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 10.036{,}48\ €/ha \times 0{,}4623\ ha = \mathbf{4.639{,}87\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	4.639,87 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**4.639,87 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **QUATRE MIL SIS-CENTS TRENTA-NOU EUROS AMB VUITANTA-SET CÉNTIMS** (4.639,87 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES



NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 1114
CRU: 25002000190605

RUSTICA: Pieza de tierra, secano, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "l'Obac"; de superficie cuarenta y seis áreas, veintitrés centiáreas; lindante: al Norte, acequia y mediante ella Juan Gorgues; Sur, camino de Borjas; Este, Vicente Torné y Esposa; y Oeste, Vicente Torné y esposa; catastrada en el polígono 7, parcela 127.-

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	575	13	96	1
100,000000% (TOTALIDAD) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	575	13	96	2
100,000000% (TOTALIDAD) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en nuda propiedad a **DON ANTONIO TORNE CASALS**, con DNI número 40890454L por compra a doña Teresa Martí Culleré, en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad, don Jaime Sánchez Parellada, el trece de diciembre de mil novecientos noventa y seis, según la inscripción 1ª de fecha veinticinco de enero de mil novecientos noventa y nueve, al folio 96 del libro 13 de Puig-grós, tomo 575 del Archivo; y en usufructo a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH**, con DNI número 40630295J en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 2ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece, al folio 96 del libro 13 de Puig-grós, tomo 575 del Archivo.-

Con fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce se extiende la presente nota al margen de la inscripción 3ª, de conformidad con lo dispuesto en el art. 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro, para **hacer constar el incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral de la finca por existir una diferencia superior al 10 por ciento entre la superficie que consta en la certificación catastral transcrita y la que figura en el título y en el Registro.**

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000190605 Pág: 1 de 5

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "*CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en cas que l'usdefruit s'extingeix amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeix en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de* ***VINT ANYS*** *(20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en* ***CINC-CENTS EUROS*** *(500€/Ha)* ***PER HECTÀREA****, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de QUARANTA-TRES HECTÀREES QUARANTA-UNA ÀREES (43'41Ha), que suposen un total de* ***VINT-I-UN MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS ANUALS*** *(21.750€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectárea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de* ***MIL VUIT-CENTS VUIT EUROS CINQUANTA-CINC CÈNTIMS*** *(1808'55€)* ***MENSUALS****, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui l'arrendadora, per part de l'arrendatari. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de l'arrendadora, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'index de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita*

per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol titol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora, mentre aquesta condició recaigui en la Sra. Francisca Casals Pach, sempre amb carácter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. En cas que la condició d'arrendadora deixés de recaure sobre la Sra. Francisca Casals Pach, per extinció de l'usdefruit, CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L. només tindrà el deure de comunicar la transmissió de participacions, sense que sigui exigible cap mena de consentiment previ per part de qui, aleshores, ostenti la condició d'arrendador. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuarà essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·licites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol titol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres.";
todo ello según la inscripción 3ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a

definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.- **EXPEDIDA** con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras E y F-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra G.-

REGISTRO 1 Bodas Blancas

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra E, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra F, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA G: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras E y F-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra G**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra E.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra F.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE*, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Bollas Blancas i Les Borges Blanques

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A007001270000EX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 7 Parcela 127
L OBAC. PUIGGROS [LLEIDA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 41 m2
Año construcción: 1960

Construcción

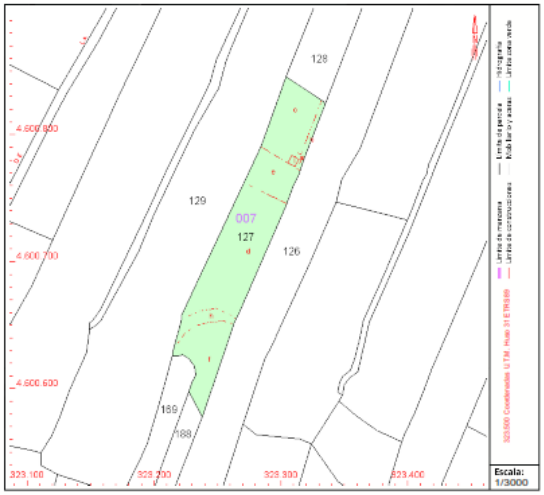
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1/00/01	41

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	I- Improductivo	00	27
b	CR Labor o labradío regadío	03	165
c	FR Frutales regadío	03	1.833
d	OR Olivos regadío	00	4.026
e	FR Frutales regadío	03	1.090
f	E- Pastos	00	1.677
h	E- Pastos	00	452

PARCELA

Superficie gráfica: 9.311 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"

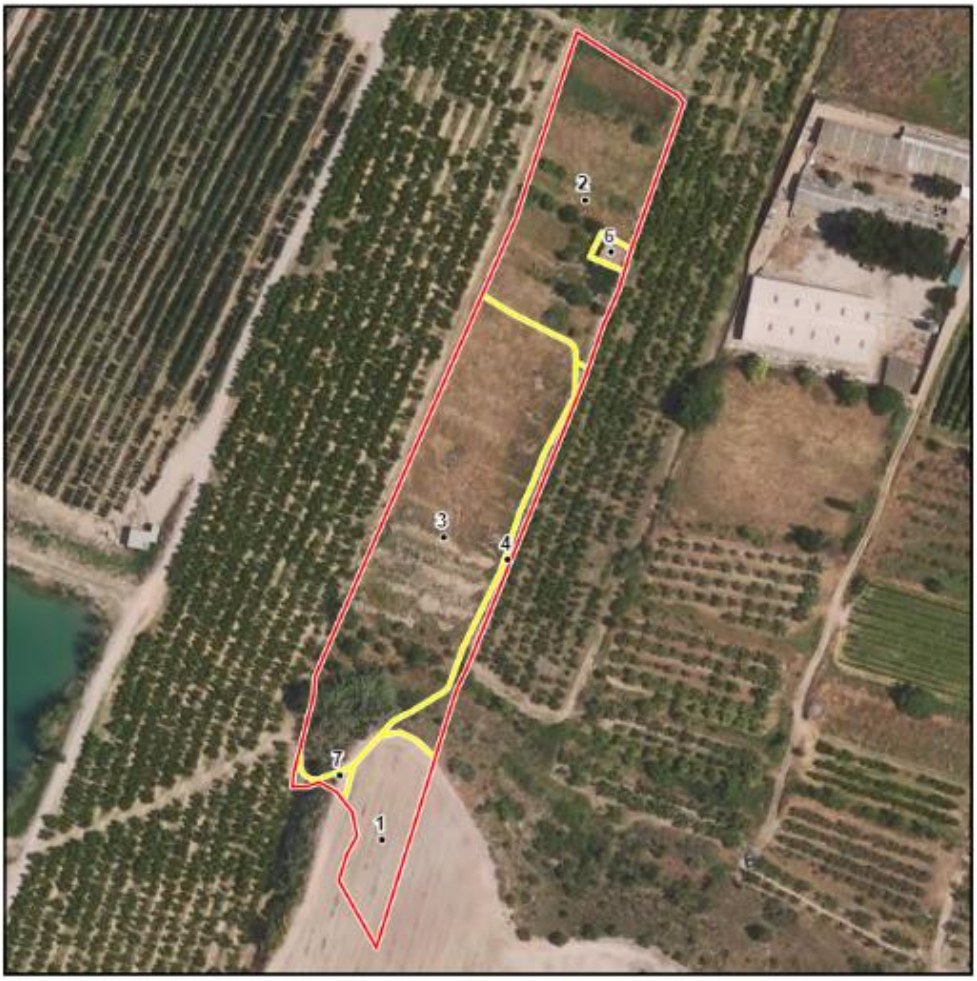
Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 7 Parcel·la: 127
Referència Cadastral: 25223A007001270000EX

Coordenades UTM del centre		
X: 323274.01	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4600711.29	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 1500



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,0988	3,20	TA-TIERRAS ARABLES			100	75,74	12 (2)
2	0,2857	6,50	TA-TIERRAS ARABLES			100	199	8 (2)
3	0,4869	18,20	OV-OLIVAR			0	199	12 (2)
4	0,0434	25,90	PR-PASTO ARBUSTIVO	82	0,0356	0	199	17 (2)
6	0,0077	6,70	IM-IMPRODUCTIVOS			0		
7	0,0075	32,60	PR-PASTO ARBUSTIVO	83	0,0062	0	199	17 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
IM-IMPRODUCTIVOS	0,0077	
OV-OLIVAR	0,4869	
PR-PASTO ARBUSTIVO	0,0509	0,0418
TA-TIERRAS ARABLES	0,3855	
Superficie Total	0,9311	0,0418

PÀGINA 2

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals i Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 8 parcel.les 4-7-9-10-11**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 8 parcel.les 4-7-9-10-11
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietari:	Antoni Torné Casals i emili Guasch Esteller
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**14.782,45 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	14.782,45 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**14.782,45 €**

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

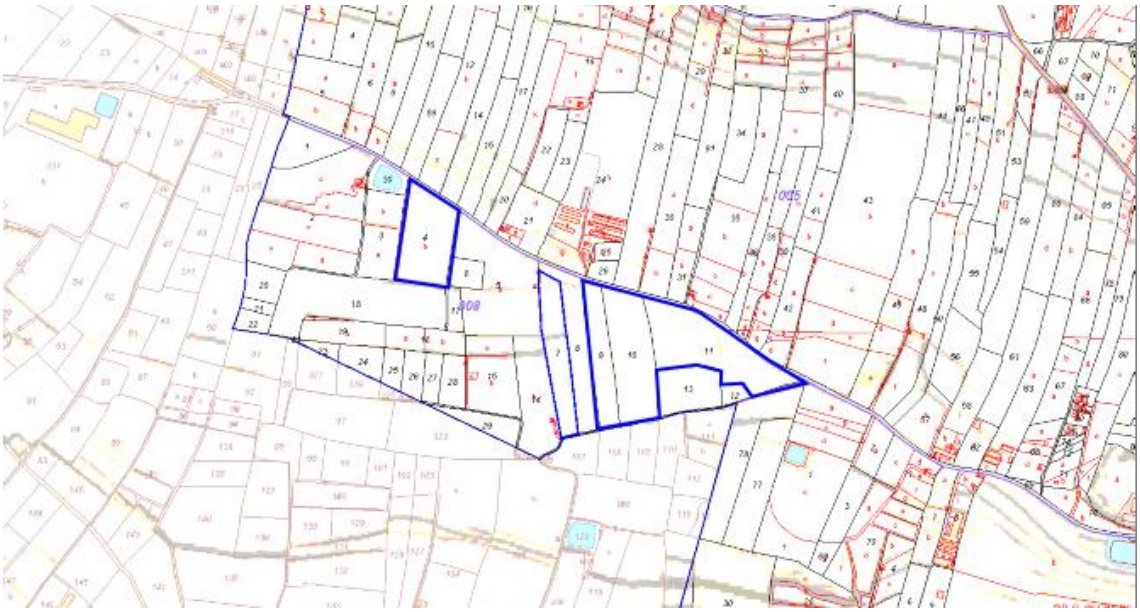
1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters i cereals, la forma 1 entitat registral i 4 entitats cadastrals. La parcel.la es troba ubicada a la part sud de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL
Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Cantorelles	Les Borges Blanques	414	10	188	1051	1,1553

TITULAR REGISTRAL

Segons nota registral facilitada, la titularitat recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 50% del ple domini, i el Sr. Emili Guasch Esteller amb el 50% del ple domini.

LÍMITS

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Orient, camí propi de la finca i mitjançant Bautista Moyà Sans i Antonia Sumalla Canela
- Migdia, porció venuda a Juan Estany Gomà, mitjançant ramal de reg, Juan Estany Gomà i camí propi de la finca.
- Ponent, terme de Juneda
- Nord, finca compresa a la mateixa venda a Emili Guasch Esteller i Antoni Torné Casals

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)
1051	Cantorelles	8	4	25223A008000040000EK	2,1129
		8	7	25223A008000070000EX	1,5017
		8	9	25223A008000090000EJ	1,3157
		8	10	25223A008000100000EX	2,3644
		8	11	25223A008000110000EI	2,9250

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca — Si
  - Descripció registral — SI
  - Servituds visibles — SI
  - Estat de conservació — SI
- Estat d'ocupació, us i explotació — NO
- Règim de Protecció Pública — SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física — SI
- Adequació al Planejament Urbanístic — SI
  - Consulta als Serveis Tècnics — SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té varies parcel.les cadastras, amb us de fruiters i cereals. Topogràficament presenta pendent del 2,70 % fins al 30,90 %. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 11.553 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 10.219 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
1,1553	10,2197	1,1553

Se adopta la superfície del registre per prudència valorativa.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiters i cereals en regadiu.

5.4. EDIFICACIONES

No s'observen edificacions a l'interior de la propietat.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

No procedeix.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No procedeix.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

No procedeix.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en el Sr. Antoni Torné Casals, 50% ple domini, i la Sr. Emili Guasch Esteller amb el 50% del ple domini.

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Mostra	Font	Situació dels comparables de mercat analitzats	Règim Hídrico	V. de Mercat (Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	3	3	3	1,1553	3	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,90	0,96	0,92	1,00	1,00	0,92	0,73	10.710,30
20%	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	15.233,70
10%	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	15.964,25
10%	0,95	0,98	0,96	1,00	1,00	1,00	0,89	14.792,31
20%	0,90	0,98	0,92	1,00	1,00	0,92	0,75	11.247,09
20%	0,90	0,98	0,96	1,00	0,96	1,00	0,81	11.407,28

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 12.795,33 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **12.795,33 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **12.795,33 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.

2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **12.795,33 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 12.795{,}33\ €/ha \times 1{,}1553\ ha = \mathbf{14.782{,}45\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	14.782,45 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**14.782,45 €**

*El valor del immoble, objecte de la perícia, és de **CATORZE MIL SET-CENTS VUITANTA-DOS EUROS AMB QUARANTA-CINC CÉNTIMS** (14.7825,45 €)*

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:

Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES









NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 1051
CRU: 25002000190001

RUSTICA: Pieza de tierra, regadio, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "Catorella"; de superficie aproximada una hectárea, quince áreas, cincuenta y tres centiáreas; lindante: a Oriente, camino propio de la finca y mediante él bautista Moyà Sans y Antonia Sumalla Canela; Mediodía, porción vendida a Juan Estany Gomà, mediante ramal de riego en parte y además con dicho Juan Estany Gomà mediante camino propio de la finca; Poniente, término de Juneda; y Norte, finca comprendida en la misma venta -Emili Guasch Esteller y Antonio Torné Casals; catastrada en el polígono 8, parcelas 7, 10 y 11 siendo además parte de las parcelas 4 y 9 del mismo polígono.-

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	414	10	188	4
50,000000% (1/2) **del pleno dominio** por título de **compraventa.**					
GUASCH ESTELLER, EMILI	40.883.502-J	414	10	188	4
50,000000% (1/2) **del pleno dominio** por título de **compraventa.**					

Pertenece el dominio de esta finca, por mitad y proindiviso, a **DON ANTONIO TORNE CASALS** y **DON EMILI GUASCH ESTELLER** con DNI números 40890454L y 40883502J, respectivamente por compra a don Rafael Chimenos Küstner, en escritura autorizada por el Notario de Mollerusa, don Pedro Soler Dorda, como sustituto de su compañero residente en esta Ciudad, don José-Alberto Marín Sánchez, por imposibilidad accidental del mismo, el veinte de marzo de mil novecientos ochenta y siete, según la inscripción 4ª de fecha nueve de julio de mil novecientos ochenta y siete, al folio 188 del libro 7 de Puig-grós, tomo 414 del Archivo.

Con fecha **veintiséis de noviembre de dos mil catorce** se extiende la presente nota al margen de la inscripción 5ª, de conformidad con lo dispuesto en el art. 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro, para **hacer constar el incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral** de esta finca, establecida en dicha Ley.

CARGAS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000190001 Pág: 1 de 6

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "*CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach, el Sr. Emili Guasch Esteller, el Sr. Antonio Torné Casals d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en relació a la finca de la que la Sra. Francisca Casal Pach n'ostenta l'usdefruit -registral 791 de Puiggrós- (i el propi Antonio Torné Casals la nua propietat) per al cas que l'usdefruit s'extingís amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeixen en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de* ***VINT ANYS*** *(20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrroques del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en* ***CINC-CENTS EUROS*** *(500€/Ha)* ***PER HECTÀREA***, *que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de SIS HECTÀREES QUARANTA-TRES ÀREES (6'43Ha), que suposen un total de* ***TRES MIL DOS-CENTS QUINZE EUROS ANUALS*** *(3.215€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superficie aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectàrea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de* ***DOS-CENTS SEIXANTA-SET EUROS NORANTA-UN CÈNTIMS*** *(267'91€)* ***MENSUALS***, *que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural, de forma proporcional a la titularitat que cada un dels arrendadors ostenti i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui a l'arrendatari cada un dels arrendadors. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de cada un dels arrendadors, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'index de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels*

límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora amb caràcter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agraria derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuara essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onèros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 5ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la mitad indivisa de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-

EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras F y G-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra I.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra F, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más**, por la anotación letra H, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA I: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras F y H-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra I**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

Anotación preventiva de embargo letra B tomada sobre la mitad indivisa de la finca propiedad de don Antonio Torné Casals, a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A**, en reclamación de doce mil trescientos treinta y tres euros con trece céntimos de principal, más tres mil seiscientos noventa y nueve euros con noventa y cuatro céntimos de intereses y costas; ordenada en el **Procedimiento Ejecución de títulos no judiciales número 146/2015 sección JR** promovido ante el Juzgado de Primera Instancia 6 de Lleida, según mandamiento expedido el veintitrés de septiembre de dos mil quince y anotado el siete de octubre de dos mil quince.-

La anotación preventiva de embargo letra B ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la letra G, por haberlo así acordado el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO SEIS DE LLEIDA, en el Procedimiento Ejecución de títulos no judiciales número 146/2015-A, instado por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A., según mandamiento expedido el veinticinco de julio de dos mil diecinueve, y anotado el dieciocho octubre de dos mil diecinueve.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación letra F.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **dieciocho de octubre de dos mil diecinueve**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra G.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**; según nota al margen de la anotación de prórroga letra H.-

---

DE LA PROPIEDAD
I Les Borges Blanques

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE, *queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas fisicas o juridicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
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 fisicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

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

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas fisicas o juridicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa especifica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión,

oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Borjas Blancas / Les Borges Blanques

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000190001 Pág: 6 de 6

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A008000040000EK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 8 Parcela 4
CANTORELLES. PUIGGROS [LLEIDA]

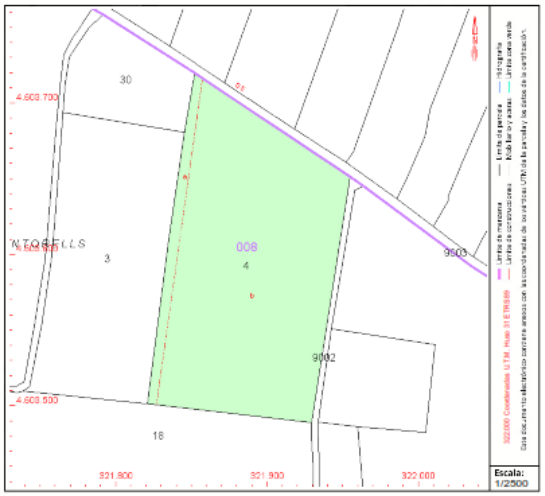
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0A00	AR Almendro regadío	02	1.346
0B00	CR Labor o labradío regadío	01	19.783

PARCELA

Superficie gráfica: 21.129 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Viernes , 21 de Abril de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A008000070000EX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 8 Parcela 7
CANTORELLES. PUIGGROS [LLEIDA]

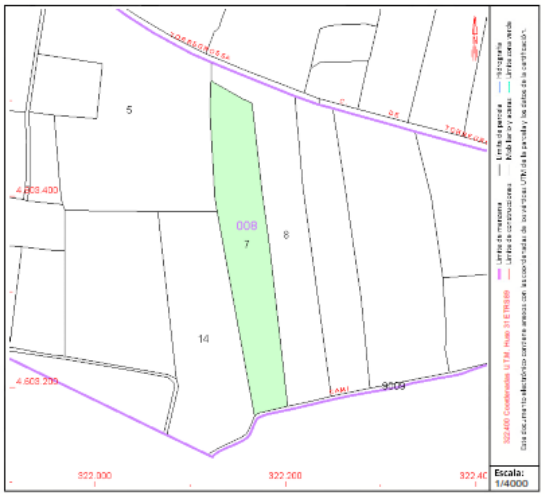
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	FR Frutales regadío	01	15.017

PARCELA

Superficie gráfica: 15.017 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A008000090000EJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 8 Parcela 9
CANTORELLES. PUIGGROS [LLEIDA]

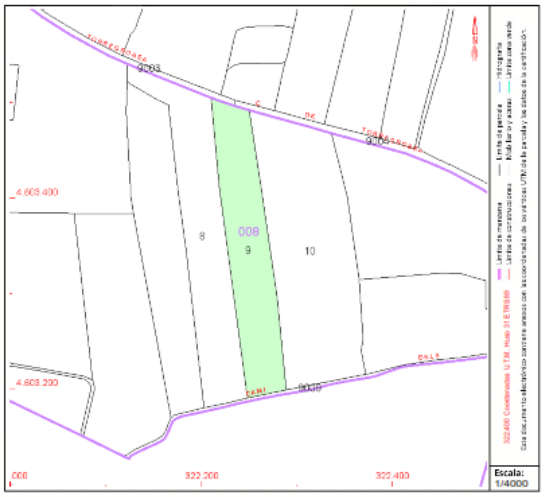
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	CR Labor o labradío regadío	01	12.339

PARCELA

Superficie gráfica: 13.157 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A008000100000EX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 8 Parcela 10
CANTORELLES. PUIGGROS [LLEIDA]

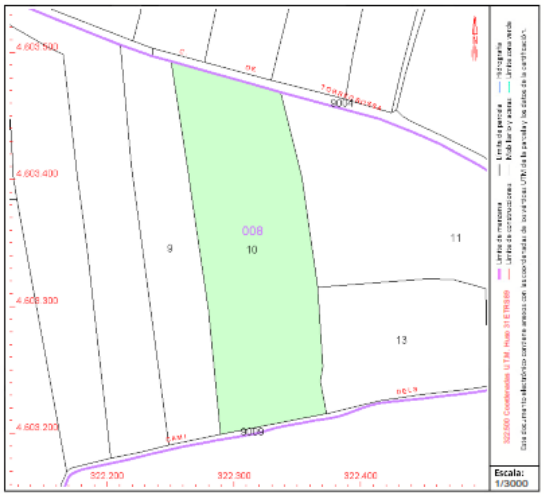
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	CR Labor o labradío regadío	01	23.644

PARCELA

Superficie gráfica: 23.644 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 28 de Marzo de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A008000110000EI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 8 Parcela 11
CANTORELLES. PUIGGROS [LLEIDA]

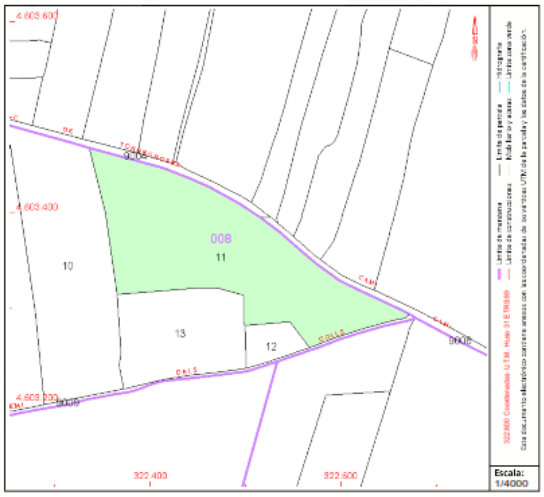
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	FR Frutales regadío	02	29.250

PARCELA

Superficie gráfica: 29.250 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Viernes , 21 de Abril de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Província: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 8 Parcel·la: 4
Referència Cadastral: 25223A008000040000EK

Coordenades UTM del centre		
X: 321887.13	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4603602.79	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 1500



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Us	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	2,1129	3,10	TA-TIERRAS ARABLES			100	116.180	8 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Us	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
TA-TIERRAS ARABLES	2,1129	

PÀGINA 2

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Provincia: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 8 Parcel·la: 7
Referència Cadastral: 25223A008000070000EX

Coordenades UTM del centre		
X: 322162.38	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4603345.80	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 2000



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	0,8815	3,20	FY-FRUTALES			100	75,180	12 (2)
2	0,5850	2,30	FY-FRUTALES			100	75,180	12 (2)
3	0,0351	19,90	PR-PASTO ARBUSTIVO	73	0,0256	0		12 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
FY-FRUTALES	1,4665	
PR-PASTO ARBUSTIVO	0,0351	0,0256
Superficie Total	1,5016	0,0256

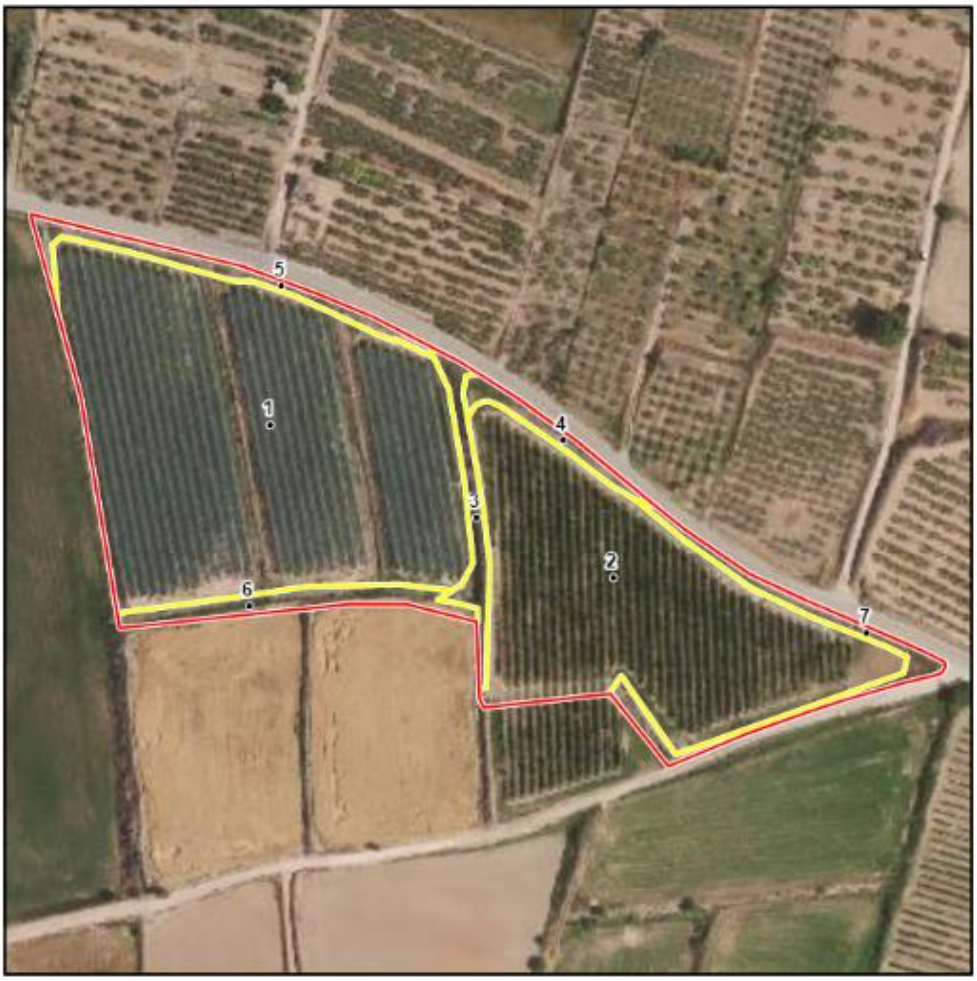
PÀGINA 2

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Provincia: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 8 Parcel·la: 11
Referència Cadastral: 25223A008000110000EI

Coordenades UTM del centre		
X: 322503.42	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4603362.16	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 2000



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	1,5411	4,40	FY-FRUTALES			100	74,180	12 (2)
2	0,9872	2,70	FY-FRUTALES			100	180	12 (2)
3	0,0757	30,90	PR-PASTO ARBUSTIVO	74	0,0560	0	116	17 (2)
4	0,0467	17,60	PR-PASTO ARBUSTIVO	36	0,0168	0	136	17 (2)
5	0,0837	8,70	PR-PASTO ARBUSTIVO	73	0,0611	0		12 (2)
6	0,0912	22,90	PR-PASTO ARBUSTIVO	68	0,0620	0		12 (2)
7	0,0993	13,50	PR-PASTO ARBUSTIVO	45	0,0447	0		12 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
FY-FRUTALES	2,5283	
PR-PASTO ARBUSTIVO	0,3966	0,2406
Superficie Total	2,9249	0,2406

PÀGINA 2

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Provincia: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 8 Parcel·la: 9
Referència Cadastral: 25223A008000090000EJ

Coordenades UTM del centre		
X: 322249.76	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4603347.47	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 2000



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superficie (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	1,1186	4,50	TA-TIERRAS ARABLES			100		8 (2)
2	0,0467	21,40	PR-PASTO ARBUSTIVO	42	0,0196	0		17 (2)
3	0,0201	13,20	PR-PASTO ARBUSTIVO	78	0,0157	0		17 (2)
4	0,1303	15,70	EP-ELEMENTO DEL PAISAJE			0	136,74	17 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
EP-ELEMENTO DEL PAISAJE	0,1303	
PR-PASTO ARBUSTIVO	0,0668	0,0353
TA-TIERRAS ARABLES	1,1186	
Superficie Total	1,3157	0,0353

PÀGINA 2

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Provincia: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 8 Parcel·la: 10
Referència Cadastral: 25223A008000100000EX

Coordenades UTM del centre		
X: 322311.26	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4603344.74	Data de la cartografia Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 2000



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superfície (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
1	2,2650	2,80	TA-TIERRAS ARABLES			100		8 (2)
2	0,0994	32,00	PR-PASTO ARBUSTIVO	72	0,0716	0	136,199	17 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
PR-PASTO ARBUSTIVO	0,0994	0,0716
TA-TIERRAS ARABLES	2,2650	
Superfície Total	2,3644	0,0716

PÀGINA 2

VALORACIÓ DE SÒL RÚSTIC

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instancia nº 1 de Lleida
Procediment:	Execució de Títols judicials 366/2015 C
Finalitat:	Informativa de valor de mercat

PROPIETARI:	**Antoni Torné Casals / Francisca Casals Pach**
SITUACIÓ:	**Polígon 8 parcel.la 2**
LOCALITAT:	**25420 Puiggròs**
MUNICIPI:	**Puiggròs**
PROVINCIA:	**LLEIDA**

DATA EMISSIÓ:	**24/04/2023**

RESUM DE LA TAXACIÓ

IDENTIFICACIÓ DEL INMUEBLE

Tipus d'immoble:	Finca rústica
Situació:	Polígon 8 parcel.la 2
Localitat:	25420 Puiggròs
Municipi:	Puiggròs
Província:	Lleida
Situació actual:	Lliure de construccions.
Classificació urbanística:	No urbanitzable clau SNU

DADES DE LA PROPIETAT

Propietaris:	Antoni Torné Casals,Francisca Casals Pach i Emili Guash Esteller
Estat d'ocupació:	Es desconeix

TAXACIÓ

Sol·licitant:	Jutjat de Primera Instància nº1 de Lleida
Finalitat:	Informativa del valor de mercat
Criteri de valoració:	Valor de taxació.
Mètode utilitzat:	Comparació
VALOR DE TAXACIÓ	**61.943,42 EUROS**
Data emissió:	24 d'abril de 2023

MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de rendes de l'explotació, prenent-se com valor de taxació el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

VALORS TÈCNICS. CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	46.889,08 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	15.054,34 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**61.943,42 €**

CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

ADVERTÈNCIA

La finalitat de la taxació no està inclosa dins de les finalitats que integren com a obligatòries en l'àmbit d'aplicació de l'Ordre ECO / 805/2003 de 27 de març (BOE núm. 85 de 9 d'abril). No obstant això per a la realització de la present taxació s'han aplicat els principis, comprovacions, mètodes, procediments i altres disposicions que s'inclouen en l'esmentada Ordre i siguin d'aplicació en funció de la naturalesa del bé objecte de taxació.

SALVAGUARDA

Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. No es té en compte les càrregues de les que no he estat informada i de la veracitat documental facilitada.

ÍNDEX

1. SOLICITANT DE LA TAXACIÓ FINALITAT
1.1. TÈCNIC
1.2. SOLICITANT
1.3. FINALITAT

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ
2.1. FÍSICA
2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ
3.1 COMPROVACIONS REALITZADES
3.2 DOCUMENTACIÓ DISPOSADA

4. LOCALITAT I ENTORN
4.1. LOCALITAT
4.2. ENTORN

5. DESCRIPCIÓ GENERAL
5.1. DESCRIPCIÓ Y SUPERFICIE
5.2. CLIMA I OROGRAFIA
5.3. CULTIUS
5.4. EDIFICACIONS
5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

6. EDIFICACIONS
6.1. DESCRIPCIÓ
6.2. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES
6.3. QUADRO RESUM DE SUPERFICIES

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9. INFORMACIÓ DE MERCAT
9.1. OFERTA
9.2. DEMANDA
9.3. ANÀLISIS DE MERCAT I EXPECTATIVES
9.4. COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODES DE VALORACIÓ
10.2. VALOR DEL SÒL
10.3 VALOR DE REEMPLAÇAMENT-REPOSICIÓ NET

11. VALOR DE TAXACIÓN

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUME DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES

13. DATA D'EMISSIÓ I SIGNATURA

14. NEXE DEL INFORME
14.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
14.2. DOCUMENTACIÓ NO GRÀFICA

1.- SOLICITANT DE LA TAXACIÓ I FINALITAT

1.1. TECNIC

El present informe ha estat realitzat per la pèrit Gemma Garzón Martín, Agent de la Propietat Inmobiliaria i Pèrit Judicial Pèrit judicial col·legiat ASOPER 33 i A.P.I.: A11567.

1.2. SOLICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud del JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA 1 DE LLEIDA, procediment Execució de títols judicials 366/2015 C

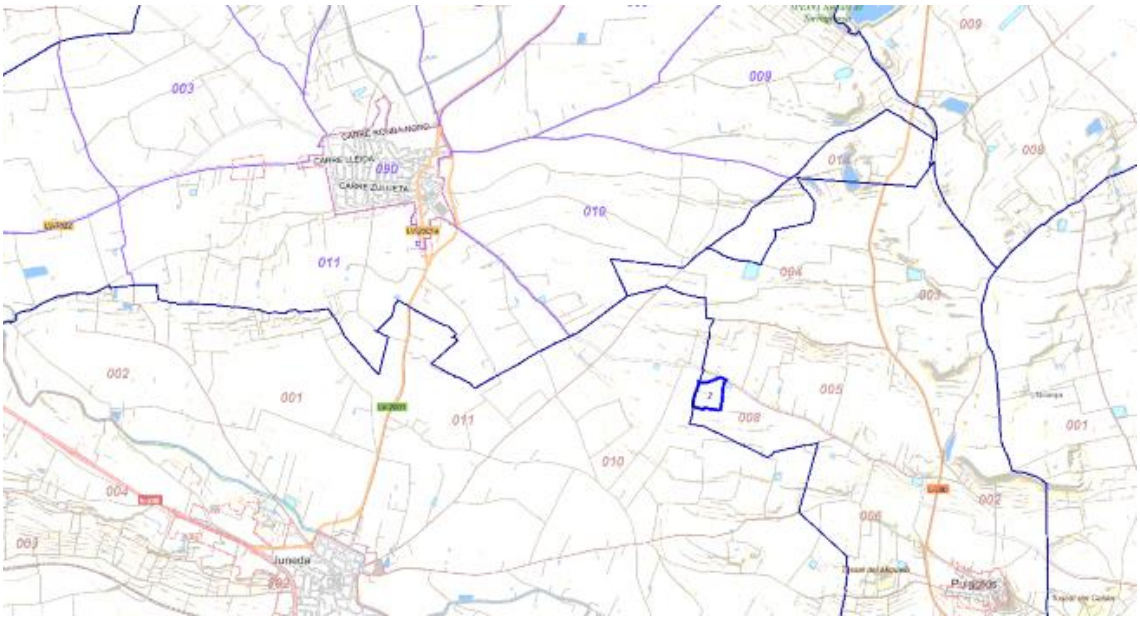
1.3. FINALITAT

La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO / 805/2003, no sent, però, la seva íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en el punt primer de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre però no afecten el valor final resultant.

2.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

2.1. FÍSICA

La finca de naturalesa rústica, dins un entorn rústic, la finca és de fruiters, la forma 2 entitats registrals i una entitat cadastral. La parcel.la es troba ubicada a la part nord de la població de Puiggrós.



2.2. REGISTRAL I CADASTRAL

REGISTRAL

Segons la documentació disposada, les finques es troben inscrites amb les següents dades:

PARAJE	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUPERFICIE (ha)
Cantorelles	Les Borges Blanques	274	7	105	393	3,8387
	Les Borges Blanques	274	7	135	791	0,8530

TITULAR REGISTRAL

Segons notes registrals les titularitats recauen en:

Finca 791 : Antoni Torné Casals, 50% nua propietat
Emili Guasch Esteller, 50% del ple domini
Francisca Casals Pach, 50% usdefruit.

Finca 393: Antoni Torné Casals, 50% ple domini
Emili Guasch Esteller, 50% ple domini

LÍMITS 791

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Orient, Teresa Fernández Civit
- Migdia, terme de Juneda
- Ponent, terme de Juneda
- Nord, Juan Ruera Vallverdú

LIMITS 393

Els límits venen identificats a la documentació facilitada sent aquests els que a continuació s'indiquen:

- Orient, Bautista Moyà Sans i Antonia Sumalla Canela i part de pantà de la Col·lectivitat de Regants núm. 13 dels Canals d'Urgell.
- Migdia, Antonio Torné Casals i Emili Guasch Esteller
- Ponent, terme de Juneda
- Nord, camí de Torregrossa i part amb Ramon Roca

CADASTRAL

Després de contrastar la realitat física amb la documentació cadastral disposada (consulta realitzada a l'oficina virtual del cadastre), el terreny a valorar constitueix les següents parcel·les cadastrals:

Nº FINCA	PARATGE	POLIGON	PARCEL.LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUPERFICIE (ha)	CONST (m2)
393	Cantorelles	8	2	25223A008000020000EM	5,1223	121
791						

3.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROVACIONS REALIALITZADES

Relació de les comprovacions realitzades a la visita:

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca Si
  - Descripció registral SI
  - Servituds visibles SI
  - Estat de conservació SI
- Estat d'ocupació, us i explotació NO
- Règim de Protecció Pública SI
- Concordança entre els planells facilitats i la realitat física SI
- Adequació al Planejament Urbanístic SI
  - Consulta als Serveis Tècnics SI

3.2 DOCUMENTACIÓ FACILITADA

ESCRITURA: Notari: Data: Nº Protocol: Data inscripció:	NO
NOTES SIMPLES: Registre de la Propietat: Les Borges Blanques Data: 28/03/223	SI
PLANOS, CROQUIS A ESCALA:	NO
PLANEJAMENT URBANÍSTIC: Tipus document: Còpia del planejament	SI
DOCUMENTACIÓN CADASTRAL: Consulta a la Seu Electrónica del Cadastre:	SI

4.- LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

TIPUS DE NUCLI

Puiggrós és un municipi de la comarca de les Garrigues, dins la província de Lleida. Situat a la part septentrional, al límit amb la comarca del Pla d'Urgell i regat pel canal d'Urgell.

POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

Compta amb una població aproximada de 257 habitants (2022), repartits en una superfície de 9,9 km2 i una densitat de 25,96 hab/km2. L'evolució demogràfica i de creixement és negatiu.

Evolució demogràfica

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
12	14	21	64	124	253	256	320	298	331
1920	**1930**	**1940**	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1990**	**1992**	**1994**
373	385	381	397	370	342	278	275	260	260
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
254	255	261	268	254	299	311	311	313	296
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
287	272	278	257	-	-	-	-	-	-

COMUNICACIONS
S'accedeix a través de la carretera LV-2004 que enllaça amb la L-200 que ve de Mollerussa a les Borges Blanques.

ACTIVITAT DOMINANT
L'activitat de la localitat dominant és el sector agrícola i ramader.

4.2. ENTORN

DELIMITACIÓ DEL ENTORN
Situat a la població de Puiggrós (Lleida), s'ubica a la part sud, dins un entorn agrícola i rodejat de finques rústiques.

INFRAESTRUCTURES
La parcel.la s'ubiquen a la part sud de la població i s'accedeix mitjançant un camí secundari sense asfaltar. En general, el nivell d'infraestructures viaries al entorn és baix, format per camins secundaris que presenten un bon estat de conservació i que permeten l'accés a les explotacions agrícoles.

EQUIPAMENTS
El nivell d'equipaments al municipi son baixos, tenint que desplaçar-se a les poblacions properes més grans.

5.- DESCRIPCIÓ GENERAL

5.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

La finca té forma irregular i és troba a peu de camí, amb us de fruiters. Topogràficament presenta pendents del 2,40 % a 25,80 %. La formen un finca cadastral i dues registrals. Els límits de la mateixa queden perfectament delimitats, ja sigui per les indicacions a la parcel.la cadastral que la composa i per la informació registral, ja sigui per diferents elements físics que la separen de la resta de propietats.

Segons documentació registral disposada, la finca presenta una superfície escripturada de 46.917 m2.

Sent segons cadastre la superfície de la parcel.la que integra la propietat de 51.223 m2.

Sup. Registral (ha)	Sup. Catastral (ha)	Sup. Adoptada (ha)
4,6917	5,1223	4,6917

Se adopta la superfície del registre per prudència valorativa.

Existeix una construcció, d'un magatzem agrícola, de 121 m2 que tant sols consta al cadastre i no apareix al registre.

5.2. CLIMA I OROGRAFIA

CLIMA
El clima de les Garrigues és Mediterrani Continental Sec, amb una precipitació mitjana anul·la escassa, entre 400 mm i 550 mm a gran part de la comarca, amb un màxim equinoccial i un mínim a l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són freds, amb mitjanes d'entre 3-4 graus sobretot a conseqüència de les boires persistents dels mesos de desembre i gener, i els estius calorosos, entre 23 i 24 graus de mitjana, essent l'amplitud tèrmica anual alta. El període lliure de glaçades va de juny a setembre.

OROGRAFÍA
La comarca de les Garrigues presenta una orografia desigual, on les planes ermes del nord i l'oest característiques del Ponent lleidatà, es troben amb el relleu més trencat, elevat i boscós del sud. D'aquesta manera, la serra la Llena corona la comarca, superant els 1.000 metres d'altitud i acollint el naixement del riu Set; en un paisatge eminentment agrícola, carregat especialment d'olivers i ametllers.

5.3. CULTIUS

Fruiter regadiu.

5.4. EDIFICACIONES

Hi ha una edificació de 121 m2 destinat a magatzem agrícola amb una antiguitat de 48 anys.

5.5. INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca no es troba tancada perimetral ment ni tampoc presenten murs que delimiten amb les finques confrontants, però, les característiques orogràfiques de la parcel·la permeten distingir alguns dels seus límits amb les finques confrontants.

6.- EDIFICACIONES

6.1. DESCRIPCIÓN

Magatzem agrícola

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Correspon a la seva antiguitat.

6.3. QUADRE DE SUPERFICIES

121 m2

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En aquest apartat es descriuran aquells paràmetres especials de les finques que influeixin en el seu valor com poden ser: especial ubicació, circumstàncies paisatgístiques, ecològiques, cinegètiques, etc.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC
El municipi és regeix pel text aprovat definitivament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puiggrós. Novembre 2014.

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA
Segons el planejament indicat, els immobles objectes de la valoració es troben en sòl no urbanitzable.

NIVELL URBANÍSTIC

D'acord amb la situació urbanística que presenta el terreny, en la data de la valoració, es considera que es correspon a sòl no urbanitzable amb les seves condicions tenen un valor especial, estiguin o no conreades. Aquests terrenys rebran un tracte prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i formen part per a la millora de les explotacions mereixent una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 de LUC en la redacció per a la MLUC.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ
La porció de terreny a valorar està classificat com a sòl no urbanitzable.

RÈGIM DE TINENÇA
Segons documentació registral disposada, la titularitat de la finca recau en:

Finca 791 : Antoni Torné Casals, 50% nua propietat
Emili Guasch Esteller, 50% del ple domini
Francisca Casals Pach, 50% usdefruit.

Finca 393: Antoni Torné Casals, 50% ple domini
Emili Guasch Esteller, 50% ple domini

RÈGIM D'OCUPACIÓ
És desconeix.

9. ANÀLISI DE MERCAT

9.1. OFERTA

La presència de terrenys a la venda amb les mateixes característiques procedeix de finques amb aprofitament agrícola de secà i regadiu.

9.2. DEMANDA

La demanda per a aquest tipus de finques és molt important i amb poca o escaig oferta. A tenir en compte el gran interès que desperta la propietat en l'entorn més immediat, sobretot amb l'objectiu d'ampliar finques ja existents mitjançant la compra de la propietat que ens ocupa. La demanda és mitja i poques acaben dins el mercat de compra venda ja que és tanquen tractes interpersonals.

9.3. ANÀLISI DE MERCAT I EXPECTATIVES

La relació entre l'oferta i la demanda no es troba equilibrada, prioritza en aquest cas la demanda sobre l'oferta, com a conseqüència de les particularitats de la propietat.

Pel que fa a les expectatives de la demanda no es preveu una disminució, sinó un manteniment, a curt termini, trobant-se en un estancament important en l'oferta i augmentant els preus.

En aquesta anàlisi s'ha tingut en compte la possibilitat futura de comercialització de l'immoble en el mercat local, analitzant els aspectes durables a llarg termini de la mateixa; les condicions del mercat normal i local; seu ús en el moment de la taxació i els usos alternatius corresponents, així com s'ha investigat si els comparables han experimentat alguna disminució significativa i durable dels seus preus nominals en els últims 10 anys, s'ha estimat si existeix o no una probabilitat elevada que el seu valor de taxació experimenti una reducció significativa en termes nominals abans d'haver transcorregut un any des de la data de taxació i que es mantingui durant almenys 3 anys.

9.4.- COMPARABLES, INTERVALS DE PREUS I HOMOGENEITZACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, tenint en compte per a això els diferents aprofitaments reals o potencials existents a la finca objecte d'estudi, havent-ne detectat les següents comparables de mercat corresponents a finques rústiques:

Los comparables s'han obtingut a data actual, corresponent a la mateixa tipologia que el valorat. S'observa que el valor del sòl varia segons la seva superfície i bàsicament en funció de si es troba en explotació, amb optimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si presenta construccions o hi ha possibilitat de fer-ne. La homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les distintes alternatives de us, productivitat i edificabilitat que disposa la finca informada.

Mostra	Font	Situació dels comparables de mercat analitzats	Règim Hídrico	V. de Mercat (Euros)
1	973812821	Juneda	Mediterraneo-continental	8.000,00
2	910304295	Puiggròs	Mediterraneo-continental	18.000,00
3	973974580	Les Borges Blanques	Mediterraneo-continental	11.000,00
4	873610582	Puiggròs	Mediterraneo-continental	23.000,00
5	973974580	JUNEDA	Mediterraneo-continental	10.200,00
6	632587923	JUNEDA	Mediterraneo-continental	11.900,00

CARACTERISTIQUES I VALORS OBTINGUTS

Mostra	Cultiu Aprofit.	Entorn Agrícola	Topografia Caract. Agrol.	Sup. Parc. (Ha)	Ubicació Accesib.	Infrastruct. Interior	Tipo cultiu principal	V. Unitari (Euros/Ha)
1	1	1	1	0,5459	3	3	agrícola regadiu	14.654,70
2	2	2	3	1,1000	3	5	agrícola regadiu	16.363,64
3	1	2	3	0,6074	3	5	agrícola regadiu	18.109,98
4	2	2	2	1,3900	3	5	agrícola regadiu	16.546,76
5	1	2	1	0,6767	3	3	agrícola regadiu	15.073,15
6	1	2	2	0,8477	1	5	agrícola regadiu	14.037,99
	5	4	5	4,6917	4	5	agrícola regadiu	

El valor mig no homegeneitzat és de: 15.797,70 Euros/Ha, detectant-se un interval de preus unitaris que oscil·la entre els valors: 14.037,99 Euros/Ha, a: 18.109,98 Euros/Ha

HOMOGENEITZACIÓ

Pes	Coef. Cultiu Aprofit.	Coef. Entorn Agrícola	Coef. Topografia Caract. Agrol.	Coef. Superf. Parcela	Coef. Ubicació Accesib.	Coef. Infrastruct. Interior	TOTAL COEF. HOMOG.	Valor Unitari Homogeneització (Euros/Ha)
20%	0,80	0,94	0,84	1,00	0,98	0,92	0,57	8.311,58
20%	0,85	0,96	0,92	1,00	0,98	1,00	0,73	11.995,58
10%	0,80	0,96	0,92	1,00	0,98	1,00	0,69	12.488,65
10%	0,85	0,96	0,88	1,00	0,98	1,00	0,70	11.605,82
20%	0,80	0,96	0,84	1,00	0,98	0,92	0,58	8.731,95
20%	0,80	0,96	0,88	1,00	0,94	1,00	0,63	8.883,90

El valor unitari mitjà homogeneïtzat i ponderat és de: 9.994,05 Euros/Ha

Segons l' informació de mercat obtingut de finques rústiques, de similars característiques, tant en aquesta zona com en zona equivalent el valor unitari ponderat del sòl, resulta després de la de **9.994,05 €/ha** amb finques de naturalesa rústica de cultiu en regadiu amb bons accessos.

A objecte de valoració s'adopta un valor unitari de **9.994,05 €/ha.**

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

10.1. CRITERIS DE VALORACIÓ I MÈTODE DE VALORACIÓ

Es calcula el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
b) El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net. c) El valor de taxació d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.) Aquest valor és el valor de taxació calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.
2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumessin, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
3.- El mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnica econòmic de l'explotació. Aquesta anàlisi tindrà en compte el període de maduració mitjà dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer de taxador, aquest utilitzar ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixin en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta, en el cas que l'explotació aquest arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la taxació, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per la utilització del Mètode de Comparació a l'efecte de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:
a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.

c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

Addicionalment, per a la utilització del mètode de comparació a l'efecte del que preveu l'article 2.a) (Finalitat de garantia per al mercat hipotecari) seran necessaris els següents requisits:

a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.

b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació es seguiran les següents regles:

a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.

b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat del que aquests immobles.

c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals amb la finalitat d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d'una valoració per a la finalitat de garantia per al mercat hipotecari, els que poden incorporar elements especulatius.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i / o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents .

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de taxació per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al terme previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra, o tipus de cultiu i / o aprofitament .

El valor per comparació obtingut serà ajustat per obtenir un valor de comparació ajustat quan concorrin els requisits per incloure advertència específica que s'esmenta en l'apartat 3 de l'article 12 del OM ECO / 805/2003.

Per corregir els efectes de la probabilitat a què es refereix l'article esmentat, l'entitat taxadora, partint de la seva capacitat tècnica, s'aplicarà al valor de comparació la reducció que consideri necessària. Quan les dades disponibles sobre el comportament del mercat no permeten, en opinió de l'entitat taxadora, estimar la reducció indicada, s'aplicarà en percentatge de reducció del 10% en tot cas, i del 15% si s'aprecia una gran volatilitat en els preus considerats per determinar el valor per comparació.

10.2. VALOR DEL SÒL

VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte la homogeneïtzació dels valors del mostreig, s'aplicarà un valor unitari de **9.994,05 €/ha**

El valor de la parcel.la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$Vp = Vu \times Ss$$

On: Vp el valor de reposició de la parcel·la, Vu el valor unitari per Ha de sòl i Ss la superfície de la parcel·la.

Tenim llavors:

$$V\,p = 9.994{,}05\ €/ha \times 4{,}6917\ ha = \mathbf{46.889{,}08\ €}$$

VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Es determina pel valor present de les rendes futures, imputables a l'immoble, calculades pel mètode d'actualització de la producció basat en el principi d'anticipació.

Atès que la finca no es troba cultivada en el moment de la visita, i per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, s'han considerat dos cultius més habituals a la zona com
són els cereals de regadiu, sent el més comú d'ells el cultiu de blat de moro. No s'ha disposat dels rendiments mitjans, així que per al càlcul de l'actualització es tindran en compte les ràtios mitjanes del sector, publicats per del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

Per al càlcul de les despeses es prendran els índexs de rendiment net publicats per l'agència tributària per al càlcul de l'impost de renda de les persones físiques en el mètode d'estimació objectiva
d'activitats agràries, sent per a aquest cultiu de 0,50 (50% de despeses sobre ingressos).

En aquest cas no procedeix realitzar el càlcul del valor per actualització llevat que el valor del sòl d'aquesta zona presenta uns valors de mercat elevat i son molt dispars amb els valors per explotació.

10.3 VALOR DE REEMPLAÇAMENT-REPOSICIÓ NET

El Cost de Reemplaçament-Reposició Brut comprèn el valor atribuïble a la construcció i que engloba els següents conceptes:

a) Cost d'execució per contracta de l'obra nova o rehabilitació, amb inclusió dels costos d'execució material, despeses generals, benefici industrial, despeses d'administració: excloent el cost dels elements no essencials de l'edificació que siguin fàcilment desmuntables, sense incloure aplecs d'obra ni mobiliari col·locat ni, excepte per als immobles lligats a una explotació econòmica, els costos dels acabats i instal·lacions no polivalents. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic es tindrà en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edifici que li confereixen aquest caràcter.
b) Cost d'adquisició del solar, que inclou el propi cost més els impostos no recuperables i aranzels necessaris per a la formalització de l'adquisició del terreny i, si escau per a la declaració d'obra nova i divisió horitzontal.
c) Cost de la llicència municipal i taxes de construcció.
d) Honoraris Tècnics per confecció del projecte i direcció d'obra, segons els barems establerts pel Col·legi Oficial d'Arquitectes i Arquitectes Tècnics, així com honoraris d'altres tècnics per a la realització de projectes i direcció d'obres necessaris.
e) L'import de les primes de les asseguradores obligatòries de l'edificació i dels honoraris de la inspecció tècnica per calcular les primeres.
f) Les despeses d'administració del promotor.
g) Els costos deguts a altres estudis necessaris.

No es considera el benefici del promotor, ni les despeses financeres o de comercialització.
El procediment del càlcul del valor de reemplaçament net és el següent:

1. Per calcular el valor de reemplaçament net es restarà del valor de reemplaçament brut la depreciació física i funcional de l'edifici acabat.
2. La depreciació física de l'edifici es calcularà per algun d'aquests tres procediments:

a) Atenent a la vida útil total i residual estimades pel taxador el qual haurà de justificar adequadament el procediment utilitzat en aquesta estimació. En el cas que s'atribueixi diferents vides útils a les diferents instal·lacions o elements de la construcció de l'edifici la justificació de desglossar cadascuna d'elles.
b) Mitjançant la tècnica d'amortització lineal, al qual es multiplicarà el VRB, exclòs el valor de mercat del terreny, pel coeficient que resulti d dividir l'antiguitat de l'immoble entre la seva vida útil total. Aquesta última serà estimada pel taxador i, com a màxim:

Per edificis d'us residencial:	100	anys
Per edificis d'oficines:	75	anys
Per edificis comercials:	50	anys
Per edificis d'us industrial e immobles vinculats a una explotació econòmica:	35	anys

En el cas d'edificis no destinats a un ús determinat, la vida útil màxima s'obtindrà ponderant els terminis màxims assenyalats anteriorment en funció de la superfície destinada de cada un dels usos
c) Sumant els costos i despeses necessàries per transformar l'edifici actual en un de nou de similars característiques.
3. Els elements d'un edifici seguiran el règim de depreciació corresponent a l'edifici en el qual es trobin.
4. La depreciació funcional es calcularà com el valor dels costos i despeses necessàries per adaptar a edifici als usos a què es destina, o per corregir errors de disseny o obsolescència.

Magatzem				
	Cost de construcció		311,04	Euros/m²
	Depreciació per antiguitat	-60 %	-186,624	Euros/m²
	Afectació per conservació	0 %	0	Euros/m²
	Depreciació per càrregues especials	0 %	0	Euros/m²
	Afectació pe distribució-forma	0 %	0	Euros/m²
	Suma:		124,416	Euros/m²
	Superfície Computable:		121	m²
	VALOR DE REPOSICIÓ:		**15054,336**	**Euros**

10.3. VALOR DE LES EDIFICACIONS DEDICADES A UNA EXPLOTACIÓ DISTINTA D'AQUELLA A QUE ES DESTINA LA TERRA

El valor de taxació dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquelles a què es dediquen els diferents tipus de terra s'obtindran com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de re emplaçament net, afectat per les seves condicions d'antiguitat, conservació i ús.

VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ DE LES EDIFICACIONS DEDICADES A UNA EXPLOTACIÓ DIFERENT D'AQUELLA Al fet que ES DESTINA LA TERRA

No procedeix.

Valor de reemplaçament NET DE LES EDIFICACIONS DEDICADES A UNA EXPLOTACIÓ DIFERENT D'AQUELLA Al fet que ES DESTINA LA TERRA

No procedeix.

VALOR DE MERCAT PER ACTUALITZACIÓ DE LES RENDES D'EXPLOTACIÓ DE LES EDIFICACIONS DEDICADES A UNA EXPLOTACIÓ DIFERENT D'AQUELLA Al fet que ES DESTINA LA TERRA

No procedeix.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Segons l'article 49 de l'OM ECO / 805/2003 es va calcular el valor de taxació de la finca sumant el valor dels següents elements:

a) El valor de taxació de cadascuna de les diferents classes de terra i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculades a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de terra, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.

a)	VALOR DEL SOL PER COMPARACIÓ	46.889,08 €
	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
b)	VALOR EDIFICACIONS AGROPECQARIAS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER REPOSICIÓ	15.054,34 €
	VALOR EDIFICACIONS AGROPEQUARIES PER ACTUALITZACIÓ	0,00 €
c)	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER COMPARACIÓ	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONS DEDICADES A ALTRES USOS PER REPOSICIÓN	0,00 €
	VALOR EDIFICACIONE DEDICADES A ALTRES USOS PER ACTUALIZACIÓ	0,00 €
	VALOR DE TAXACIÓ	**61.943,42 €**

El valor del immoble, objecte de la perícia, és de SEIXANTA-UN MIL NOU-CENTS QUARANTA-TRESEUROS AMB QUARANTA-DOS CÉNTIMS (61.943,42 €)

12. OBSERVACIONS I LIMITACIONS DE DOMINI. QUADRE RESUM DE VALORS. CONDICIONANTS I ADVERTENCIES.

Segons la normativa vigent, es determinarà el valor del sòl pel mètode de comparació i actualització de la producció, escollint com a valor el menor de tots dos. El valor dels edificis o instal·lacions destinades a explotacions diferents d'aquelles a les quals es dediquen els diferents tipus de terra, obtinguts com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i sent com a màxim el valor de reemplaçament net. El valor d'altres edificis o instal·lacions calculat d'acord amb els articles 45 a 47 del OM ECO / 805/2003 segons la finalitat de la taxació.

CONDICIONANTS

ADVERTÈNCIES
La valoració està realitzada d'acord amb els principis i metodologia de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, i no és necessari però el seu íntegre compliment per ser la finalitat diferent de les descrites en l'article 2n, de la citada ordre. No s'han pogut realitzar totes les comprovacions establertes en aquesta ordre.

OBSERVACIONS IMPORTANTS:
Per tal d'obtenir el valor del sòl per actualització de la producció, es consideren les ràtios mitjanes del sector.
SALVAGUARDA
Aquest informe no suposa un pronunciament implícit sobre característiques o situacions no evidents i no podrà ser usat per a una finalitat diferent. La perit no es fa responsable de les càrregues de les que no hàgim estat informats i de la veracitat documental facilitada pel contacte quan no siguin originals ni dels vicis o defectes ocults de l'edificació.

Cervera a 24 d'abril de 2023

El Pèrit taxador;



Gemma Garzón Martín, A.P.I. i pèrit judicial

13. ANNEXOS AL INFORME

FOTOGRAFIES





NOTA REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 393
CRU: 25002000184147
RUSTICA: Pieza de tierra, regadío, sita en término de Puiggrós, partida "Cantorella"; de superficie, tres hectáreas, ochenta y tres áreas, ochenta y siete centiáreas; lindante: a Oriente, Bautista Moyá Sans y Antonia Sumalla Canela y parte con pantano de la Colectividad de Regantes número 13 de los Canales de Urgell, todo ello mediante Camino propio de la finca; Mediodía, Antonio Torné Casals y Emili Guasch Esteller; Poniente, término de Juneda; y Norte, Camino de Torregrossa y parte con Ramón Roca; catastrada en el polígono 8, parte de la parcela 2, referencia catastral 25223AC080002C0C0EM.-

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	274	7	105	5
50,000000% (1/2) **del pleno dominio** por título de **compraventa.**					
GUASCH ESTELLER, EMILI	40.883.502-J	274	7	105	5
50,000000% (1/2) **del pleno dominio** por título de **compraventa.**					

Pertenece el dominio de esta finca, por mitad y proindiviso, a **DON ANTONIO TORNE CASALS** y **DON EMILI GUASCH ESTELLER**, con DNI números 40890454L y 40883502J, respectivamente, por compra a don Eduardo Chimenos Vallverdú, en escritura autorizada por el Notario de Mollerusa, don Pedro Soler Dorda, como sustituto de su compañero residente en esta Ciudad, don José Alberto Marín Sánchez, por imposibilidad accidental del mismo, el veinte de marzo de mil novecientos ochenta y siete, que motivó la inscripción 5ª de fecha nueve de julio de mil novecientos ochenta y siete, al folio 105 del libro 7 de Puig-gròs, tomo 274 del Archivo.-

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "*CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I*

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000184147 Pág: 1 de 6

OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach, el Sr. Emili Guasch Estellet, el Sr. Antonio Torné Casals d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que s'escau pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte dins el termini pactat en relació a la finca de la que la Sra. Francisca Casal Pach n'ostenta l'usdefruit -registral 791 de Pulggrós- (i el propi Antonio Torné Casals la nua propietat) per al cas que l'usdefruit s'extingis amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeixen en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de **VINT ANYS** (20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en **CINC-CENTS EUROS** (500€/Ha) **PER HECTÀREA**, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de SIS HECTÀREES QUARANTA-TRES ÀREES (6'43Ha), que suposen un total de **TRES MIL DOS-CENTS QUINZE EUROS ANUALS** (3.215€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectárea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de **DOS-CENTS SEIXANTA-SET EUROS NORANTA-UN CÈNTIMS** (267'91€) **MENSUALS**, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural, de forma proporcional a la titularitat que cada un dels arrendadors ostenti i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui a l'arrendatari cada un dels arrendadors. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de cada un dels arrendadors, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'index de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el contracte a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora amb

caràcter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. DESEMBORSES I DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agraria derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superficie a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superficie arrendada i continuara essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingurà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·licites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol titol (onéros o gratuit) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 6ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la mitad indivisa de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-
EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras F y G-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra H.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra E, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra G, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA H: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras F y G-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra H**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

Anotación preventiva de embargo letra B tomada sobre la mitad indivisa de la finca propiedad de don Antonio Torné Casals, a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A**, en reclamación de doce mil trescientos treinta y tres euros con trece céntimos de principal, más tres mil seiscientos noventa y nueve euros con noventa y cuatro céntimos de intereses y costas; ordenada en el **Procedimiento Ejecución de títulos no judiciales número 146/2015 sección JR** promovido ante el Juzgado de Primera Instancia 6 de Lleida, según mandamiento expedido el veintitrés de septiembre de dos mil quince y anotado el siete de octubre de dos mil quince.-

La anotación preventiva de embargo letra B ha sido **prorrogada por cuatro años más,** por la letra F, por haberlo así acordado el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO SEIS DE LLEIDA, en el Procedimiento Ejecución de títulos no judiciales número 146/2015-A, instado por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A., según mandamiento expedido el veinticinco de julio de dos mil diecinueve, y anotado el dieciocho octubre de dos mil diecinueve.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho,** al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación letra E.-(VIGENTE aún por la SUSPENSIÓN de los plazos de CADUCIDAD establecida Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, hasta su REANUDACIÓN por el Real Decreto-Ley 21/2020, de 9 de junio).

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **dieciocho de octubre de dos mil diecinueve,** al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación de prórroga letra F.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós,** al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación de prórroga letra G.-

---

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra E, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra G, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA H: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras F y G-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra H**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

Anotación preventiva de embargo letra B tomada sobre la mitad indivisa de la finca propiedad de don Antonio Torné Casals, a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A**, en reclamación de doce mil trescientos treinta y tres euros con trece céntimos de principal, más tres mil seiscientos noventa y nueve euros con noventa y cuatro céntimos de intereses y costas; ordenada en el **Procedimiento Ejecución de títulos no judiciales número 146/2015 sección JR** promovido ante el Juzgado de Primera Instancia 6 de Lleida, según mandamiento expedido el veintitrés de septiembre de dos mil quince y anotado el siete de octubre de dos mil quince.-

La anotación preventiva de embargo letra B ha sido **prorrogada por cuatro años más,** por la letra F, por haberlo así acordado el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO SEIS DE LLEIDA, en el Procedimiento Ejecución de títulos no judiciales número 146/2015-A, instado por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A., según mandamiento expedido el veinticinco de julio de dos mil diecinueve, y anotado el dieciocho octubre de dos mil diecinueve.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho,** al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación letra E.-(VIGENTE aún por la SUSPENSIÓN de los plazos de CADUCIDAD establecida Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, hasta su REANUDACIÓN por el Real Decreto-Ley 21/2020, de 9 de junio).

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **dieciocho de octubre de dos mil diecinueve,** al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación de prórroga letra F.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós,** al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación de prórroga letra G.-

oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Borjas Blanes I Les Borges Blanques

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 25002000184147 Pàg: 6 de 6

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LES BORGES BLANQUES
FECHA DE EMISIÓN: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUIG-GROS Nº: 791
CRU: 25002000187599

RUSTICA: Pieza de tierra, regadio, indivisible, sita en término de Puig-grós, partida "Cantorella"; de superficie, ochenta y cinco áreas, treinta centiáreas; lindante: a Oriente, Teresa Fernández Civit; Mediodía, término de Juneda; Poniente, término de Juneda; y Norte, Juan Ruera Vallverdú; catastrada en el polígono 8, parte de la parcela 2, referencia catastral 25223A008000020000EM.

Se hace constar, conforme a los artículos 9.1 y 10.4 de la Ley Hipotecaria que, a la fecha de la expedición de la presente, la finca no se encuentra coordinada gráficamente con Catastro. Como consecuencia de la falta de coordinación, no se extienden a esta finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORNE CASALS, ANTONIO	40.890.454-L	274	7	135	4
50,000000% (1/2) **de la nuda propiedad** por título de **compraventa.**					
GUASCH ESTELLER, EMILI	40.883.502-J	274	7	135	4
50,000000% (1/2) **del pleno dominio** por título de **compraventa.**					
CASALS PACH, FRANCISCA	40.630.295-J	866	19	117	5
50,000000% (1/2) **del usufructo** por título de **acrecimiento usufructo.**					

Pertenece esta finca, en cuanto a la nuda propiedad de una mitad indivisa a **DON ANTONIO TORNE CASALS** y el dominio de la restante mitad indivisa a **DON EMILIO GUASCH ESTELLER**, por compra a doña María-Dolores García Villar y doña María-Antonia, don Jorge-Ramón y doña Cristina-Teresa Torné García, en escritura autorizada por el Notario de Lérida, don Fernando Agustino Rueda, el veinticinco de abril de mil novecientos noventa y uno, que motivó la inscripción 4ª de fecha veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y uno; y en cuanto al usufructo de dicha mitad indivisa a **DOÑA FRANCISCA CASALS PACH**, en cuanto a una mitad indivisa por el mismo título de compra y en cuanto a la restante mitad indivisa por haber acrecido a su favor, al fallecimiento de su esposo don Vicente Torné Cabau, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, el veintiséis de septiembre de dos mil trece, según la inscripción 5ª, de fecha siete de octubre de dos mil trece.-

CARGAS

Esta finca **se halla afecta** al contrato de **arrendamiento** a favor de la Compañía mercantil **CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS S.L.**, constituido en escritura autorizada el seis de octubre de dos mil catorce por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Claveria, que contiene las siguientes CLAUSULAS: "*CLÀUSULES. PRIMERA.- ARRENDAMENT I OBLIGACIONS PRINCIPALS. La Sra. Francisca Casals Pach, el Sr. Emili Guasch Esteller, el Sr. Antonio Torné Casals d'ara en endavant l'arrendadora, i en allò que sigui pertinent, el Sr. Antonio Torné Casals a fi de garantir la duració del contracte pel termini pactat en relació a la finca de la que la Sra. Francisca Casal Pach n'ostenta l'usdefruit -registral 791 de Puiggròs- (i el propi Antonio Torné Casals la nua propietat) per al cas que l'usdefruit s'extingis amb anterioritat a la data per a la que es pacta aquest arrendament, cedeixen en arrendament les finques rústiques, que consten relacionades en l'expositiu del present contracte, a la mercantil CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S.L., en endavant l'arrendatari. L'arrendadora cedeix l'aprofitament agrícola de les finques rústiques, amb les característiques assenyalades en el full annex, a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacific per tot el temps de durada del contracte. A canvi, l'arrendadora té dret a percebre un preu o una renda. L'arrendatari ha de conrear les finques per a fer-se seus els fruits i té l'obligació de pagar la renda a l'arrendadora. SEGONA.- RÈGIM JURIDIC. Aquest contracte es regeix per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. És obligació derivada del contracte la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries. TERCERA.- OBJECTE I DESTINACIÓ. L'objecte del present arrendament són les finques rústiques relacionades en la part expositiva d'aquest contracte i en la relació annexa (en endavant, les finques o l'explotació agraria). Les finques es destinaran al conreu de les plantacions o sembres que més li convinguin a l'arrendatari, en el benentès que aquestes, actualment, es troben plantades d'arbres fruiters de les varietats indicades en el full annex i en plena producció. QUARTA.- DURADA. La durada d'aquest contracte es pacta per un termini de* ***VINT ANYS*** *(20), a partir del dia sis d'octubre de 2014. Un cop vençut el termini de durada inicial del contracte, aquest es prorrogarà per períodes de cinc anys, llevat que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extinguit, com a mínim amb un any d'anticipació al venciment del contracte, requisit que també exigeix la llei per a les pròrrogues del contracte. L'arrendatari podrà renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de les finques al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació. CINQUENA.- RENDA I FORMA DE PAGAMENT. La renda ANUAL de l'arrendament es pacta en* ***CINC-CENTS EUROS*** *(500€/Ha)* ***PER HECTÀREA****, que seran calculats en funció de les hectàrees objecte d'explotació segons el SIGPAC i que consten relacionades en el full annex de finques d'aquest contracte, és a dir, un total de SIS HECTÀREES QUARANTA-TRES ÀREES (6'43Ha), que suposen un total de* ***TRES MIL DOS-CENTS QUINZE EUROS ANUALS*** *(3.215€/any). No obstant l'anterior, en cas d'incrementar-se la superfície aprofitada de les parcel·les objecte d'arrendament, el preu s'incrementarà en proporció al total d'hectàrees efectivament aprofitades. Per contra, la minoració del total d'hectàrees efectivament aprofitades des d'un punt de vista agrícola, no suposarà cap minoració en el preu pactat, que s'estableix com a mínim. La renta, no obstant haver estat calculada en un preu anual per hectàrea, serà satisfeta per part de l'arrendatari de forma mensual i anticipada, a raó de* ***DOS-CENTS SEIXANTA-SET EUROS NORANTA-UN CÈNTIMS*** *(267'91€)* ***MENSUALS****, que seran abonats per mensualitats anticipades per l'arrendatari a la propietat dins els cinc primers dies de cada mes natural, de forma proporcional a la titularitat que cada un dels arrendadors ostenti i mitjançant transferència al número de compte que, a aquests efectes comuniqui a l'arrendatari cada un dels arrendadors. En cas de supressió d'aquest compte o de la impossibilitat d'efectuar el pagament mitjançant aquest, per qualsevol motiu, es considerarà automàticament que el domicili de pagament és el de cada un dels arrendadors, que consta en l'encapçalament d'aquest contracte. La renda del contracte s'actualitzarà cada any agrícola d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern de la Generalitat ha de publicar anualment en el DOGC. NOVENA.- SUBARRENDAMENT, CESSIÓ DEL CONTRACTE I TRANSMISSIÓ DE PARTICIPACIONS PER PART DE L'ARRENDATÀRIA. L'arrendatari no pot subarrendar, total o parcialment les finques, llevat d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora i sempre dins dels límits establerts legalment. L'arrendatari no podrà cedir, total o parcialment, el*

LA PROPIEDAD
es Borges Blanques

contrat[illegible] a terceres persones llevat que gaudeixi d'autorització expressa i escrita per part de l'arrendadora. Atenent a que la part arrendatària és una societat mercantil i la importància dels titulars dels drets de vot en la mateixa, la transmissió de participacions per qualsevol títol de CONTINENTAL AGRÍCOLA FRUITS, S,L, haurà de ser consentida expressament i per escrit per part de l'arrendadora amb caràcter previ a la transmissió i, la manca d'atenció a aquest compromís, serà causa de resolució del contracte per incompliment i a instàncies de la part arrendadora. DESENA.- DESPESES I MILLORES. A) Despeses ordinàries. Les despeses de conservació i reparació de les finques o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reemborsament. Si havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho podrà fer l'arrendadora, amb dret de reemborsament. B) Despeses extraordinàries. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de les finques o l'explotació agraria derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendadora, sense dret a apujar la renda. C) Millores obligatòries. Les millores obligatòries de les finques s'han de portar a terme per l'arrendadora o per l'arrendatari d'acord a allò previst, en cada cas, a la llei, en una resolució judicial o en una resolució administrativa. D) Millores voluntàries. L'arrendatari podrà portar a terme obres ordinàries de millora de les finques, sempre i quant ho notifiqui prèviament de manera fefaent a l'arredadora. L'arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què rebi la notificació. ONZENA.- RESOLUCIÓ PARCIAL. L'arrendatari podrà renunciar a l'arrendament sobre qualsevol de les parcel·les detallades en l'expositiu I del present contracte, havent-ho de comunicar a l'arrendadora amb un mes d'antelació. En el supòsit de resolució parcial de l'arrendament, la renda anual no es veurà afectada quan la superfície a la que l'arrendatari renunciï no superi al 20% del total de superfície arrendada i continuara essent la que consta en la cláusula cinquena del present contracte. DOTZENA.- RESOLUCIÓ. Aquest contracte s'extingirà per qualsevol de les causes següents: - La finalització del termini pactat per les parts o de les corresponents pròrrogues en els termes previstos en la cláusula quarta. - En el supòsit que en les finques arrendades es duguin a terme activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses, il·lícites o activitats que no estiguin degudament autoritzades contractual i administrativament. - En els casos establerts per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. - Per la pèrdua o expropiació total de les finques arrendades. - Per la renúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que s'estableix en la cláusula quarta. - Per l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament. - Per la cessió total o parcial del contracte, o també pel subarrendament total o parcial, que no hagin estat consentits expressament per la part arrendadora. - En cas de transmissió de participacions per qualsevol títol (onéros o gratuït) de la societat arrendatària, sense el consentiment exprés i escrit per part de l'arrendadora. Aquest contracte es podrà resoldre a instància de l'arrendadora per alguna de les causes establertes en l'article 26 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, com ara en el supòsit que l'arrendatari deixi de conrear qualsevol finca o la destini a un ús diferent del pactat, malmeti o esgoti greument qualsevol finca, la subarrendi o no pagui la renda, entre altres."; todo ello según la inscripción 6ª de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce.

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de MIÑANA SANGERMAN S.A. sobre la mitad indivisa de la nuda propiedad de DON ANTONIO TORNE CASALS, por setenta y cinco mil euros de principal y veintidós mil quinientos euros de intereses de demora, gastos y costas, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Lleida, en el Juicio Cambiario 1421/2014 en mandamiento expedido el veintiséis de Noviembre de dos mil catorce y anotado el veintidós de Diciembre de dos mil catorce, y **ELEVADO** a definitivo como Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 366/2015, en mandamiento adicional expedido el diecinueve de junio de dos mil quince, según nota al margen de dicha anotación fechada el diez de julio de dos mil quince.-

EXPEDIDA con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, **certificación** de dominio y cargas de la finca de este número y diecinueve más, en méritos del Procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C a que se refiere adjunta la anotación letra A -prorrogada por las letras D y E-, que se **PRORROGA** por plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir de hoy, por la anotación letra F.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra D, en virtud del mandamiento expedido el doce de julio de dos mil dieciocho, y anotado con fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

La anotación preventiva de embargo letra A tomada a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.** con fecha diez de julio de dos mil quince, ha sido **PRORROGADA por cuatro años más,** por la anotación letra E, en virtud del mandamiento expedido el veintiuno de junio de dos mil veintidós, y anotado con fecha once de julio de dos mil veintidós.-

PRORROGA ANOTACION LETRA F: Conforme a la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021 -STS 237/2021- y por haberse expedido la certificación de dominio y cargas ordenada por mandamiento del Juzgado Primera Instancia número 1 de Lleida, fechado el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, en el Procedimiento Ejecución de títulos Judiciales 366/2015 C, la anotación preventiva de embargo **letra A** tomada, con fecha diez de julio de dos mil quince -prorrogada por las letras D y E-, a favor de **MIÑANA SANGERMAN S.A.**, ha sido **prorrogada por cuatro años más** por la anotación **letra F**, tomada con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación letra D.-

AFECTA por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el **once de julio de dos mil veintidós**, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;** según nota al margen de la anotación de prórroga letra E.-

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: *3,64 Euros*

MUY IMPORTANTE, *queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las

personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

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

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Les Borges Blanques

CADASTRE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25223A008000020000EM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 8 Parcela 2
CANTORELLES. PUIGGROS [LLEIDA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 122 m2
Año construcción: 1975

Construcción

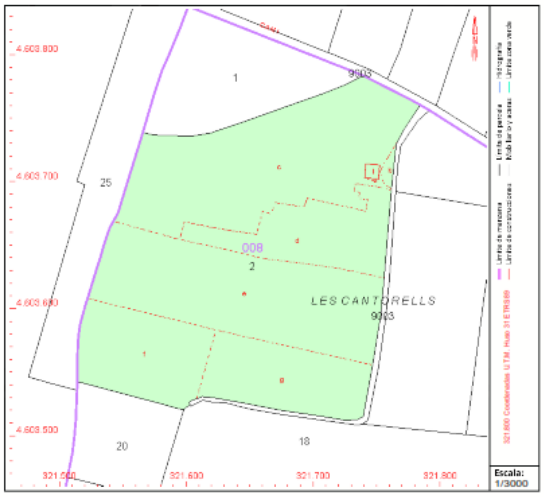
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1/00/01	122

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	I- Improductivo	00	12
b	CR Labor o labradío regadío	03	214
c	FR Frutales regadío	01	17.059
d	FR Frutales regadío	02	6.159
e	FR Frutales regadío	02	14.576
f	FR Frutales regadío	01	6.661
g	FR Frutales regadío	01	6.416

PARCELA

Superficie gráfica: 51.223 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"

Martes , 28 de Marzo de 2023

Generalitat de Catalunya
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

Dades Identificatives SigPac

Provincia: 25 - LLEIDA
Municipi: 223 - PUIGGROS
Agregat: 0 Zona: 0
Polígon: 8 Parcel·la: 2
Referència Cadastral: 25223A008000020000EM

Coordenades UTM del centre		
X: 321648.64	Data de vol de la foto del centroide de la parcel·la:	06/2021
Y: 4603649.40	Data de la cartografía Cadastral (*):	23/7/2020
DATUM WGS84	Data d'Impressió:	28/03/2023
FUS 31	Escala aproximada de impressió:	1 : 1500



(*) Poden existir canvis a la parcel·la cadastral que encara no es reflexen en SIGPAC.

PÀGINA 1

Informació SIGPAC vigent a data: 28/03/2023

La informació que conté el SIGPAC té per objecte facilitar a la persona agricultora l'emplenament de la seva sol·licitud dels ajuts de la PAC. Quan la informació que consta al SIGPAC divergeix de la realitat de l'explotació, s'ha de realitzar una sol·licitud de modificació SIGPAC, i la sol·licitud dels ajuts s'ha de fer d'acord amb la realitat de l'explotació.

A) Relatius al recinte:

Recinte	Superfície (ha)	Pendent (%)	Ús	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadiu	Incidències	Regió ABRS
2	4,9393	2,40	FY-FRUTALES			100	75	12 (2)
3	0,0574	10,30	IM-IMPRODUCTIVOS			0		
4	0,0742	23,20	PR-PASTO ARBUSTIVO	62	0,0460	0		17 (2)
6	0,0513	25,80	PR-PASTO ARBUSTIVO	100	0,0513	0		17 (2)

(2) Regió segons l'Annex II del Reial Decret 1045/2022 sobre drets de l'ajut bàsic a la renda per a la sostenibilitat (ABRS) de la Política Agrícola Comú.

(*) Admissibilitat en pastures.

C) Resum de dades de la parcel·la:

Ús	Total (ha)	Admissible en Pastures (ha)
FY-FRUTALES	4,9393	
IM-IMPRODUCTIVOS	0,0574	
PR-PASTO ARBUSTIVO	0,1255	0,0973
Superficie Total	5,1223	0,0973

PÀGINA 2