Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

valmesa

Nº Informe **15/2022/11261/000201**
Fecha emisión 12/04/2022
Su referencia 000055616490212580

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. FERNANDO REVERTE SÁNCHEZ, en calidad de Consejero Delegado de Valoraciones Mediterráneo, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4350 el día 31 de Octubre de 1988, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número 15/2022/11261/000201 de fecha 12/04/2022 realizada por MANUEL CEREZO REQUENA tras visita del inmueble el día 04/04/2022.

C E R T I F I C A

Se ha realizado un informe de tasación de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA resumido de la siguiente forma:

SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Solicitante

Nº Identidad	F04743175	Nombre	CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO
Entidad	CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO		

La finalidad de la tasación es determinar, como valor de tasación, el valor hipotecario del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para garantías inmobiliarias.

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9.04.2003, aplicando la metodología prevista para la finalidad indicada su artículo 2. a) "garantía hipotecaria", tal y como establece el párrafo 78. a) del Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

No se han podido realizar todas las comprobaciones necesarias en su apartado 7 debido al caso de falta de visita interior al inmueble, por no haber sido posible. En virtud del punto 78. a) ii), basta con el cumplimiento de los demás requisitos exigidos en la Orden ECO 805/2003 para que la valoración pueda ser utilizada.

VALOR DE TASACIÓN / HIPOTECARIO

Los métodos adoptados en el presente informe son: Método del coste o reemplazamiento y Método de comparación

Desglose de valores técnicos por elemento y finca registral

Identificador del bien	Sup. adoptada edific./parcela (m²)	Superficie útil	Valor reposición neto (€)	Valor comparación con anejos (€)	Valor actualización (€)	Valor de mercado (€)	Valor máximo legal (€)	Método de valoración
Finca/componente 1790	**119,00**	**--**	**103.515,91**	**133.445,41**	**0,00**	**133.445,41**	**--**	**--**
V.aislada Baja	119,00 / 3.913,00	98,77 (*4)	103.515,91	133.445,41	--	133.445,41	--	Comparación

(*1) La superficie útil se refiere a la adoptada para su cálculo del Valor Máximo Legal. (*2) La superficie útil se refiere a la comprobada o medida. (*3) No se ha podido obtener la superficie útil. (*4) La superficie útil se refiere a la estimada.

Desglose de valores de tasación por finca registral

Identificador del bien	Sup. adoptada edific./parcela (m²)	Valor del suelo (€)	Valor de seguro construcción (€) (*1)	Valor de seguro hipotecario (€) (*2)	Valor de tasación / hipotecario (€)
Finca/componente 1790	**119,00**	**34.272,00**	**108.193,61**	**89.173,41**	**123.445,41**
Totales (€)	**119,00 / 3.913,00**	**34.272,00**	**108.193,61**	**89.173,41**	**123.445,41 €**

(*1) Valor de seguro a efectos de asegurar el CC a nuevo (*2) Valor de seguro según art. 10 del RD 716/2009

Valor de tasación / hipotecario 123.445,41 €

Equivalente a ciento veintitres mil cuatrocientos cuarenta y cinco euros con cuarenta y un céntimos.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Localización

Municipio	08781 - HOSTALETS DE PIEROLA (ELS)	Provincia	BARCELONA
Dirección	URBANIZACION BOSC CAN MARTI, 22 BAJA		
Estado actual	terminado	Año construcción documental y/o estimad	1.979
Clase general inmueble	Edificio (completo)	Estado de ocupación	Desconocido
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 41,566767436074798 1,755227135253420		

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Datos Registrales

Registro de la propiedad de IGUALADA 2 (HOSTALETS DE PIEROLA (ELS))

Elemento	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscr.	Documento utilizado	Expedición	Código Registral Único
VIVIENDA	**1790**	1362	33	166	3	Nota Simple	23/03/2022	08088000221795

Titular registral FRANCISCO FUERTE CANICIO 50,00% Pleno dominio; ANA MARIA AMILL NOGUER 50,00% Pleno dominio

Datos Catastrales

Referencia Catastral	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
002225200CG90D0001IY	124,00 m²	3.913,00 m²	1.979	Residencial

RESERVAS DEL INFORME Y FIRMAS

Condicionantes

[CP2-C2] C1VA - FALTAN COMPROBACIONES MÍNIMAS DEBIDO AL NO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: No se han realizado determinadas comprobaciones mínimas exigidas por el artículo 7.2 de la orden ECO 805/2003 debido a que no se ha podido acceder al interior del inmueble (identificándolo sólo exteriormente). Dichas comprobaciones se refieren a características interiores, estado de construcción o conservación aparente, servidumbres, superficies y estado de ocupación del inmueble ni su uso o explotación a que se destine.

Advertencias generales

El presente informe carece de advertencias.

Observaciones y juicio crítico

O3VH - INMUEBLE TASADO CON CIERTA ANTIGÜEDAD AUNQUE BIEN CONSERVADO: El inmueble tasado, por su antigüedad original, puede padecer algunos defectos en la construcción que se escapan a simple vista. En consecuencia nuestra Sociedad no se puede responsabilizar del estado estructural, aunque en la actualidad presenta un estado aparente de conservación bueno.
O3VM - COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN INFERIOR AL TABULADO: La depreciación por antigüedad aplicada al inmueble es menor que la que le corresponde por su edad inicial, debido a las reformas que ha sufrido en el tiempo y la conservación que presenta en la visita.
O3VP - SUPERFICIE DE CÁLCULO ADOPTADA EN BASE A INFORME PREVIO: La superficie adoptada en el presente informe (debido a la falta de una adecuada inspección del inmueble o acceso al interior del mismo en el caso de elemento construido y la imposibilidad de su comprobación por tanto) se ha obtenido de la información aportada por el cliente en base a un informe de valoración previo al presente realizado por esta misma empresa o distinta que tuvo acceso al inmueble y, por tanto, se considera más factible que las que constan en la documentación registral/catastral obtenida.
A3VX - VALOR ADOPTADO CONFORME A DESCRIPCIÓN REGISTRAL: El valor adoptado se ha calculado desde la descripción registral del inmueble y la visita exterior efectuada, al no haberse facilitado el acceso al mismo.
O4VB - VALOR HIPOTECARIO SIN AJUSTE REALIZADO, A EFECTOS ANEJO 9, CIRCULAR BDE 4/2017: La valoración se ha realizado con la base de valor del "valor hipotecario" del bien.
Los condicionantes y/o advertencias incluidos debido a la falta de comprobaciones necesarias por la falta de acceso al interior del inmueble y determinada documentación necesaria según el artículo 7 de la orden ECO 805/2003, NO HAN INCORPORADO un AJUSTE al valor derivado de las condiciones específicas del activo, tal como su situación o estado de conservación (salvo las deducidas por el estado exterior del inmueble), tal y como queda establecido en el Anejo 9 de la Circular del Banco de España 4/2017, de 27 de noviembre.
JUICIO CRÍTICO (INFORME)
Se ha estimado un coste de urbanización para completar la existente.

Se ha estimado un coste de urbanización para completar la existente.

Fecha de visita	04/04/2022
Fecha de emisión del informe	12/04/2022
Fecha límite de validez hasta	12/10/2022
Tasador	MANUEL CEREZO REQUENA (45465671F)
Titulación	ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2.

De acuerdo al RD 716/2009
Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado en Benidorm a 12 de Abril de 2022

VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A.
Sociedad homologada por el Banco de España con el nº 4350
Tel. 900 420 200
central@valmesa.es
valmesa
te valoramos

En representación de VALMESA, Valoraciones Mediterráneo, S.A.
D. Fernando Reverte Sánchez

TASADOR MANUEL CEREZO REQUENA
ARQUITECTO TECNICO
COLEGIADO 8682 en BARCELONA

Los datos, en cuanto cargas del inmueble, son los obtenidos de la documentación aportada por el solicitante, así como el estado de dominio del mismo es a la fecha referida de visita. Valmesa no se hace responsable de la veracidad documental facilitada para la realización del informe cuando no sean originales.
El presente informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes en la inspección visual del inmueble.
Este documento no podrá ser usado para una finalidad distinta a la especificada en el mismo.

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

valmesa

Nº Informe **15/2022/11261/000201**
Fecha emisión 12/04/2022
Su referencia 000055616490212580

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. FERNANDO REVERTE SÁNCHEZ, en calidad de Consejero Delegado de Valoraciones Mediterráneo, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4350 el día 31 de Octubre de 1988, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número 15/2022/11261/000201 de fecha 12/04/2022 realizada por MANUEL CEREZO REQUENA tras visita del inmueble el día 04/04/2022.

C E R T I F I C A

Se ha realizado un informe de tasación de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA resumido de la siguiente forma:

SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Solicitante

Nº Identidad	F04743175	Nombre	CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO
Entidad	CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO		

La finalidad de la tasación es determinar, como valor de tasación, el valor hipotecario del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para garantías inmobiliarias.

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9.04.2003, aplicando la metodología prevista para la finalidad indicada su artículo 2. a) "garantía hipotecaria", tal y como establece el párrafo 78. a) del Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

No se han podido realizar todas las comprobaciones necesarias en su apartado 7 debido al caso de falta de visita interior al inmueble, por no haber sido posible. En virtud del punto 78. a) ii), basta con el cumplimiento de los demás requisitos exigidos en la Orden ECO 805/2003 para que la valoración pueda ser utilizada.

VALOR DE TASACIÓN / HIPOTECARIO

Los métodos adoptados en el presente informe son: Método del coste o reemplazamiento y Método de comparación

Desglose de valores técnicos por elemento y finca registral

Identificador del bien	Sup. adoptada edific./parcela (m²)	Superficie útil	Valor reposición neto (€)	Valor comparación con anejos (€)	Valor actualización (€)	Valor de mercado (€)	Valor máximo legal (€)	Método de valoración
Finca/componente 1790	**119,00**	**--**	**103.515,91**	**133.445,41**	**0,00**	**133.445,41**	**--**	**--**
V.aislada Baja	119,00 / 3.913,00	98,77 (*4)	103.515,91	133.445,41	--	133.445,41	--	Comparación

(*1) La superficie útil se refiere a la adoptada para su cálculo del Valor Máximo Legal. (*2) La superficie útil se refiere a la comprobada o medida. (*3) No se ha podido obtener la superficie útil. (*4) La superficie útil se refiere a la estimada.

Desglose de valores de tasación por finca registral

Identificador del bien	Sup. adoptada edific./parcela (m²)	Valor del suelo (€)	Valor de seguro construcción (€) (*1)	Valor de seguro hipotecario (€) (*2)	Valor de tasación / hipotecario (€)
Finca/componente 1790	**119,00**	**34.272,00**	**108.193,61**	**89.173,41**	**123.445,41**
Totales (€)	**119,00 / 3.913,00**	**34.272,00**	**108.193,61**	**89.173,41**	**123.445,41 €**

(*1) Valor de seguro a efectos de asegurar el CC a nuevo (*2) Valor de seguro según art. 10 del RD 716/2009

Valor de tasación / hipotecario 123.445,41 €

Equivalente a ciento veintitres mil cuatrocientos cuarenta y cinco euros con cuarenta y un céntimos.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Localización

Municipio	08781 - HOSTALETS DE PIEROLA (ELS)	Provincia	BARCELONA
Dirección	URBANIZACION BOSC CAN MARTI, 22 BAJA		
Estado actual	terminado	Año construcción documental y/o estimad	1.979
Clase general inmueble	Edificio (completo)	Estado de ocupación	Desconocido
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 41,566767436074798 1,755227135253420		

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Datos Registrales

Registro de la propiedad de IGUALADA 2 (HOSTALETS DE PIEROLA (ELS))

Elemento	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscr.	Documento utilizado	Expedición	Código Registral Único
VIVIENDA	**1790**	1362	33	166	3	Nota Simple	23/03/2022	08088000221795

Titular registral FRANCISCO FUERTE CANICIO 50,00% Pleno dominio; ANA MARIA AMILL NOGUER 50,00% Pleno dominio

Datos Catastrales

Referencia Catastral	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
002225200CG90D0001IY	124,00 m²	3.913,00 m²	1.979	Residencial

RESERVAS DEL INFORME Y FIRMAS

Condicionantes

[CP2-C2] C1VA - FALTAN COMPROBACIONES MÍNIMAS DEBIDO AL NO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: No se han realizado determinadas comprobaciones mínimas exigidas por el artículo 7.2 de la orden ECO 805/2003 debido a que no se ha podido acceder al interior del inmueble (identificándolo sólo exteriormente). Dichas comprobaciones se refieren a características interiores, estado de construcción o conservación aparente, servidumbres, superficies y estado de ocupación del inmueble ni su uso o explotación a que se destine.

Advertencias generales

El presente informe carece de advertencias.

Observaciones y juicio crítico

O3VH - INMUEBLE TASADO CON CIERTA ANTIGÜEDAD AUNQUE BIEN CONSERVADO: El inmueble tasado, por su antigüedad original, puede padecer algunos defectos en la construcción que se escapan a simple vista. En consecuencia nuestra Sociedad no se puede responsabilizar del estado estructural, aunque en la actualidad presenta un estado aparente de conservación bueno.
O3VM - COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN INFERIOR AL TABULADO: La depreciación por antigüedad aplicada al inmueble es menor que la que le corresponde por su edad inicial, debido a las reformas que ha sufrido en el tiempo y la conservación que presenta en la visita.
O3VP - SUPERFICIE DE CÁLCULO ADOPTADA EN BASE A INFORME PREVIO: La superficie adoptada en el presente informe (debido a la falta de una adecuada inspección del inmueble o acceso al interior del mismo en el caso de elemento construido y la imposibilidad de su comprobación por tanto) se ha obtenido de la información aportada por el cliente en base a un informe de valoración previo al presente realizado por esta misma empresa o distinta que tuvo acceso al inmueble y, por tanto, se considera más factible que las que constan en la documentación registral/catastral obtenida.
A3VX - VALOR ADOPTADO CONFORME A DESCRIPCIÓN REGISTRAL: El valor adoptado se ha calculado desde la descripción registral del inmueble y la visita exterior efectuada, al no haberse facilitado el acceso al mismo.
O4VB - VALOR HIPOTECARIO SIN AJUSTE REALIZADO, A EFECTOS ANEJO 9, CIRCULAR BDE 4/2017: La valoración se ha realizado con la base de valor del "valor hipotecario" del bien.
Los condicionantes y/o advertencias incluidos debido a la falta de comprobaciones necesarias por la falta de acceso al interior del inmueble y determinada documentación necesaria según el artículo 7 de la orden ECO 805/2003, NO HAN INCORPORADO un AJUSTE al valor derivado de las condiciones específicas del activo, tal como su situación o estado de conservación (salvo las deducidas por el estado exterior del inmueble), tal y como queda establecido en el Anejo 9 de la Circular del Banco de España 4/2017, de 27 de noviembre.
JUICIO CRÍTICO (INFORME)
Se ha estimado un coste de urbanización para completar la existente.

Se ha estimado un coste de urbanización para completar la existente.

Fecha de visita	04/04/2022
Fecha de emisión del informe	12/04/2022
Fecha límite de validez hasta	12/10/2022
Tasador	MANUEL CEREZO REQUENA (45465671F)
Titulación	ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2.

De acuerdo al RD 716/2009
Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado en Benidorm a 12 de Abril de 2022

VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A.
Sociedad homologada por el Banco de España con el nº 4350
Tel. 900 420 200
central@valmesa.es
valmesa
te valoramos

En representación de VALMESA, Valoraciones Mediterráneo, S.A.
D. Fernando Reverte Sánchez

TASADOR MANUEL CEREZO REQUENA
ARQUITECTO TECNICO
COLEGIADO 8682 en BARCELONA

Los datos, en cuanto cargas del inmueble, son los obtenidos de la documentación aportada por el solicitante, así como el estado de dominio del mismo es a la fecha referida de visita. Valmesa no se hace responsable de la veracidad documental facilitada para la realización del informe cuando no sean originales.
El presente informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes en la inspección visual del inmueble.
Este documento no podrá ser usado para una finalidad distinta a la especificada en el mismo.

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Valoraciones Mediterraneo, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4350 con fecha 31 de Octubre de 1988.

Solicitante

Nº Identidad	F04743175	Nombre	CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO				
Direccion	PLAZA JUAN DEL AGUILA MOLINA, 5						
C.Postal	04006	Municipio	ALMERIA	Provincia	ALMERIA	Pais	ESPAÑA

Entidad mandataria

Entidad	CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO

Finalidad

La finalidad de la tasación es determinar, como valor de tasación, el valor hipotecario del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para garantías inmobiliarias.

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9.04.2003, aplicando la metodología prevista para la finalidad indicada su artículo 2. a) "garantía hipotecaria", tal y como establece el párrafo 78. a) del Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

No se han podido realizar todas las comprobaciones necesarias en su apartado 7 debido al caso de falta de visita interior al inmueble, por no haber sido posible. En virtud del punto 78. a) ii), basta con el cumplimiento de los demás requisitos exigidos en la Orden ECO 805/2003 para que la valoración pueda ser utilizada.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Localización

Municipio	08781 - HOSTALETS DE PIEROLA (ELS)
Provincia	BARCELONA
Dirección	URBANIZACION BOSC CAN MARTI, 22 BAJA
Estado actual	terminado
Clase general inmueble	Edificio (completo)
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 41,566767436074798 1,755227135253420

Datos Registrales

Registro de la propiedad de IGUALADA 2 (HOSTALETS DE PIEROLA (ELS))

Elemento	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscr.	Documento utilizado	Expedición	Código Registral Único
VIVIENDA	**1790**	1362	33	166	3	Nota Simple	23/03/2022	08088000221795

Titular registral	FRANCISCO FUERTE CANICIO 50,00% Pleno dominio; ANA MARIA AMILL NOGUER 50,00% Pleno dominio		
Superficie	Terreno - parcela: 3.980,00 m²	Superficie planta sótano: 71,00 m²	Superficie planta baja: 48,00 m²

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Datos Registrales

Registro de la propiedad de IGUALADA 2 (HOSTALETS DE PIEROLA (ELS))								
Elemento	**Nº Finca**	**Tomo**	**Libro**	**Folio**	**Inscr.**	**Documento utilizado**	**Expedición**	**Código Registral Único**

Titular registral	FRANCISCO FUERTE CANICIO 50,00% Pleno dominio; ANA MARIA AMILL NOGUER 50,00% Pleno dominio
	Construida: 119,00 m²

Datos Catastrales

Referencia Catastral	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
002225200CG90D0001IY	124,00 m²	3.913,00 m²	1.979	Residencial

Visita

Fecha de visita	04/04/2022	Acceso al interior	No

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Relación de comprobaciones realizadas

Sí	Identificación física mediante localización exterior e Inspección ocular
--	Identificación física mediante Inspección ocular con acceso interior
Sí	Comprobación de la Descripción Registral
Sí	Comprobación de Superficies
Sí	Comprobación de la Descripción Catastral
Sí	Comprobación de las Servidumbres visibles
Sí	Comprobación de los Linderos
--	Comprobación de su estado de conservación aparente
--	Comprobación de su estado actual de construcción
--	Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso o explotación a que se destine
--	Comprobación del Régimen de Protección Pública
--	Comprobación del Régimen de Protección del Patrimonio
Sí	Planeamiento Urbanistico Vigente
Sí	Comprobación de su Situación Urbanística
--	Análisis de los documentos contables de la explotación
--	Análisis del proyecto de edificación
Sí	Comprobación de la existencia de elementos especulativos
Sí	Comprobación de la situación coyuntural del Mercado Local

Resultados de las comprobaciones por identificación

Tipo de comprobación	Resultado
Comprobacion de linderos	Sin comprobar por no acceso interior
Comprobación de la dirección	Dirección coincide
Comprobación de la descripción registral	Sin comprobar por no acceso interior
Comprobación de servidumbres	No se han detectado
Comprobación de limitaciones / Derechos reales	No se han detectado
Comprobación de la descripción catastral	Coincide

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Relación de documentos utilizados

Nota simple del registro
Recibo de Impuesto de Bienes inmuebles (IBI) Ficha Catastral/Documentación catastro

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad y Zona

Municipio	HOSTALETS DE PIEROLA (ELS)	Ocupación Laboral	Media nacional	Superficie del municipio (Km²)	33,50 Km²
Población / núcleo	--	Ritmo de crecimiento (último quinquenio)	6,62 %	Densidad de la población (Hab./Ha.)	88,96 ----
Tipo de núcleo	Municipio	Ritmo desarrollo	Medio	Caract. territoriales del entorno	Urbano
Censo municipal Fuente INE. Año 2020	2.980	Estructura económica	Vinculada al sector agrario	Usos dominantes del entorno	Residencial
Evolución demográfica	Creciente	Ubicación dentro de municipio	Neutra	Ubicación dentro de barrio/zona/sector	Nivel medio
Comarca	Anoia	Caracterización residencial municipio	Mixto	Caracterización residencial entorno	Primera residencia
Observaciones caracterización residencial	--				

Reseñas del municipio / Población

Reseña del municipio	Els Hostalets de Pierola es un municipio de la comarca de Anoia, en la provincia de Barcelona. Incluye los núcleos de Els Hostalets de Pierola, els Boscos de Can Martí, Can Fontimarc, Can Fosalba, Can Gras, Can Marcet, Can Rovira de l'Estela, Pierola y Serra Alta.

Infraestructuras (existencia y/o calidad)

Comunicaciones a nivel municipal	Medias	Comunicaciones del entorno próximo	Medias	Nivel de Comunicaciones	Media
Alumbrado Público	Deficitario	Suministro de Agua	Existente	Otras infraestructuras	--
Suministro Telefónico	Existente	Suministro Electrico	Existente	Otras infraestructuras	--
--	--	Alcantarillado	Existente	Otras infraestructuras	--
--	--	Vías públicas	Deficitario	Nivel de infraestructuras	Completa

Calificación general de infraestructuras	**Media**

Equipamientos

Comercial	Inexistente	Asistencial	Inexistente
Escolar	Inexistente	Aparcamiento	Suficiente
Religioso	Inexistente	Transportes públicos	Insuficiente
Lúdico	Inexistente	Zonas verdes	Insuficiente
Deportivo	Inexistente	Otros equipamientos	--

Calificación general de los equipamientos	**Deficiente**

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Comunicaciones y entorno

La finca a tasar se encuentra en la urbanización Boscos de Can Martí, que se comunica con la población a través del Camí de Can Maset, encontrándose la zona comunicada mediante vial público sin asfaltar.

CALIFICACION GENERAL DEL ENTORNO
(En función de las características de infraestructuras y equipamientos descritos)
Media



5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIES

Descripción de cargas y otras deducciones

Gastos

Descripción de cargas y otras deducciones	**Carga urbanistica estimada**	-10.000,00 €

Características Generales del Edificio

Estado actual	terminado	Nº de plantas sobre rasante	1	Nº elementos por planta	--
Año construcción documental y/o estimada	1.979	Uso principal sobre rasante	Residencial		
Conservación estimada del edificio	Media	Nº plantas bajo rasante	1		
Estado actual de la edificación	--	Año inicio explotación o instalación	--		
Rehabilitación edificios	2000, Intensidad reforma LEVE				

Características Fundamentales del Edificio

Elementos Fundamentales		Instalaciones	
Cimentación	Sin comprobar	Nº de ascensores	--
Estructura	Tradicional muro de carga	Calidad comunicaciones verticales	--
Cubierta	Inclinada	Control de acceso	No dispone
Acabado de Fachadas	Enfoscado pintado	Previsión de incendios	--
Carpintería exterior	Madera	Antena TV colectiva	--
Vidriería	Vidrio simple	Teléfonía	--
Oscurecimientos	Persianas	Redes informáticas	--
Cerramiento exterior	Muro sencillo	Ventilación	--
Iluminación	--	Entrada y salida independientes	--
Contaminación aparente	No		
Observaciones instalaciones	--		

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Servicios y equipos comunes inmuebles o urbanización			
Existen (sin comprobar)	Calidad --	Grado de conservación --	

Descripción del inmueble

Vivienda unifamiliar aislada construida sobre una porción de terreno urbano de superficie según registro 3.980 m2, desarrollada en una planta semisótano y una planta baja destinadas a garaje y uso residencial, comunicadas interiormente mediante escalera de obra. Se desconoce la distribución interior del inmueble y su estado de conservación interior debido a que no se ha tenido acceso al interior por lo que se ha estimado de forma aproximada en función de su tipología constructiva

Residencial aislados

Instalaciones interiores

No se ha accedido al interior del inmueble

Distribución y acabados

		Pavimentos		Paramentos Verticales		Techos		Carpintería	
Tipo	Nº	Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)
(*)Calidad: A=Medio alta, B=Media, C=Medio baja									
Baños	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Cocina	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Dormitorios	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Salón-comedor	--	--	--	--	--	--	--	--	--

CALIFICACIÓN INTERNA DEL INMUEBLE	Media

Se considera medio debido a que no se ha accedido al interior del inmueble.

Conservación del inmueble y estado de reformas

Elemento	Año Construcción	Conservación estimada	Reformas realizadas	Intensidad reforma	Año reforma
AISLADO Sin Equipamientos Comunes PI:0	1.979	Media	No	--	--

Observaciones a las reformas realizadas --

Cuadro resumen de superficies por elementos de edificaciones

Elemento	B/R	Estimada útil (m²)	Estimada construida (m²)	% cómputo	Comprobada final (m²)	ZC	Parcela (m²)	Cp
V.aislada Baja		**98,77**	**--**		**119,00**		**3.913,00**	**C5**
Totales (€)		**98,77**	**--**		**119,00**		**3.913,00**	

ZC. Tipo cálculo de zonas comunes: ZC1 - Según estándar de transformación de Valmesa | ZC2 - Extraídas de Registro | ZC3 - Extraídas de Catastro.
Cp. Tipo de comprobación de la parcela asociada a la edificación: C1 - Inspección con medición in situ | C2 - Inspección con comprobación in situ y medición sobre soporte digital | C3 - Sin poderse comprobar in situ, comprobada con medición sobre plano o cartografía digital | C4 - No comprobable | C5 - Sin comprobar, con dato de medición aportada | C6 - Sin comprobar, con medición sobre plano o cartografía digital. | C7 - Sin comprobar, sin medición | C8 - Medición Aproximada sobre Ortofoto

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Cuadro resumen de superficies adoptadas

Finca registral	Elemento	Referencia Catastral	Superficie registral (m²)	TS	Superficie Catastral (m²)	TS	Comprobada (m²)	TS	Adoptada (m²)	TS	C	A	J
1790			**119,00**		**124,00**		**119,00**		**119,00**				
	V.aislada Baja	002225200CG90D0001IY	119,00	SC	124,00	SZ	119,00	SC	119,00	SC	C5	A0	J1
Total edificaciones			**119,00**		**124,00**		**119,00**		**119,00**				

TS. Tipo de superficie: SU - Superficie útil | SC - Superficie construida | SZ - Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes | OT - Otras.
C. Tipo de comprobación de superficies : C1 - Inspección con medición in situ | C2 - Inspección con comprobación in situ y medición sobre soporte digital | C3 - Sin poderse comprobar in situ, comprobada con medición sobre plano o cartografía digital | C4 - No comprobable | C5 - Sin comprobar, con dato de medición aportada | C6 - Sin comprobar, con medición sobre plano o cartografía digital. | C7 - Sin comprobar, sin medición | C8 - Medición Aproximada sobre Ortofoto
A. Clase superficie adoptada : A0 - Registral | A1 - Catastral | A2 - Comprobada | A3 - Manual | A4 - Menor | A5 - Estimada

Cuadro de justificaciones
J1 - Según Orden ECO 805/2003, cuando no se pueda comprobar la superficie de un inmueble, como es el caso, se adoptará la menor entre la superficie registral y catastral, siguiendo el principio de prudencia valorativa.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

(Misma normativa)

Vivienda unifamiliar aislada (1ud.)

Parámetros urbanísticos

Planeamiento vigente	Normas Subsidiariasde HOSTALETS DE PIEROLA (ELS)	Edificabilidad	--
Año de publicación efectiva	2.006	Parcela mínima	600,00 m²
Clasificación urbanística	Suelo Urbanizable	Alturas permitidas	--
Calificación urbanística	Clave I53: Zona Unifamiliar Aislada	Ocupación máxima	25,00 total (%)
Uso característico	Residencial	Fachada mínima	20,00 m
Usos permitidos	Residencial unifamiliar	Fondo máximo edificable	--
		Retranqueos	a frente o fachada 6.00 m., linderos 3.00 m.
Sector	--	Tipo documentación aportada	Otra documentación de acceso público
Licencia terminada	Datos no aportado / desconocido		

Adecuación a la normativa

Debido a no haber accedido al inmueble, no se puede asegurar las condiciones de habitabilidad interior, no detectando aparentemente infracciones urbanísticas.

Normativa relacionada

PPU Boscos de Can Martí- Falta desarrollar PPU, proyecto y urbanización.

7. DOCUMENTACIÓN LEGAL, RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Régimen de tenencia y ocupación

Elemento	Estado de ocupación	Ocupación	Servidumbres visibles
AISLADO Sin Equipamientos Comunes Pl:0	Desconocido	--	No

Observación conservación y servidumbres	--

¿El uso actual coincide con el uso registral?

Nº Finca	¿Coincide?	Observaciones
	Sí	No se ha podido comprobar

8. ANÁLISIS DE MERCADO

Comportamiento modal de la oferta. Estadísticos de posición

Valor homogéneo (€/m²)		Antigüedad (años)		Superficie (m²)	
Adoptado	**1.121,39**	**Adoptado**	**43**	**Adoptado**	**119,00**
Estadísticos		**Estadísticos**		**Estadísticos**	
Media	1.282,96	Media	31,00	Media	180,94
Desviación estándar	504,48	Desviación estándar	15,99	Desviación estándar	72,56
Mediana	1.244,84	Mediana	25,00	Mediana	163,50
Percentil 25%	785,40	Percentil 25%	19,14	Percentil 25%	99,06
Percentil 75%	1.268,39	Percentil 75%	39,27	Percentil 75%	238,27
Mínimo	209,57	Mínimo	1,00	Mínimo	60,00
Máximo	2.828,57	Máximo	80,00	Máximo	431,00
Dada la información de las modas de precio del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra dentro del estándar.		Dada la información de las modas de antigüedad del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra por encima de estándar.		Dada la información de las modas de superficie del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra dentro del estándar.	

Comercialización

Comercialización del inmueble

Comercialización del inmueble	Difícil
Observacion comercialización	--

Sondeos de mercado Residencial aislados

Estudio de mercado

Nº	Dirección	Precio neto	Localidad / Municipio	Valor unitario
1	CARRER CARRER S/N	136.230,00 €	CAN MARTÍ DE L'ESTELA (PIERA)	1.238,45 €/m²

Vivienda unifamiliar aislada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (41,5524 1,75218). CP: 08784 Superficie construida computable: 110,00m². Superficie útil: 91,30m². Superficie parcela: 450,00m². (4 D + 2 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 42 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media. Calidad interior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 159.000,00€. Precio neto: 136.230,00€. Observaciones : Casa unifamiliar que consta de dos plantas, compuesta por cuatro dormitorios y dos cuarto de baño. Se encuentra situado en el municipio de Piera, en la provincia de Barcelona. La vivienda está compuesta por dos plantas. La planta primera de entrada a la vivienda cuenta con salón-comedor, cocina, un dormitorio, un cuarto de baño y distribuidor con acceso a la planta inferior, en la que se encuentran tres dormitorios y un cuarto de baño. Además, la vivienda cuenta con trastero, jardín y piscina. La vivienda cuenta con chimenea en el salón-comedor, ventanas de aluminio, rejas, suelos de gres.. . Precisa reforma en todas las estancias para entrar a vivir. Bien ubicado en una zona residencial tranquila y con buenas comunicaciones por carretera.

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Sondeos de mercado Residencial aislados

Estudio de mercado

Nº	Dirección	Precio neto	Localidad / Municipio	Valor unitario
2	CALLE ROSELLA	154.230,00 €	CAN MARTÍ DE L'ESTELA (PIERA)	1.402,09 €/m²
	Vivienda unifamiliar aislada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (41,5524 1,75218). CP: 08784 Superficie construida computable: 110,00m². Superficie útil: 91,30m². Superficie parcela: 400,00m². (4 D + 2 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 25 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 159.000,00€. Precio neto: 154.230,00€. Observaciones : Casa unifamiliar que consta de dos plantas, compuesta por cuatro dormitorios y dos cuarto de baño. Se encuentra situado en el municipio de Piera, en la provincia de Barcelona. La vivienda está compuesta por dos plantas. La planta primera de entrada a la vivienda cuenta con salón-comedor, cocina, un dormitorio, un cuarto de baño y distribuidor con acceso a la planta inferior, en la que se encuentran tres dormitorios y un cuarto de baño. Además, la vivienda cuenta con trastero, jardín y piscina. La vivienda cuenta con chimenea en el salón-comedor, ventanas de aluminio, rejas, suelos de gres.. . Precisa reforma en todas las estancias para entrar a vivir. Bien ubicado en una zona residencial tranquila y con buenas comunicaciones por carretera (B-231 y B-224). Se encuentra a unos 4 kilómetros del centro de Piera, donde es posible encontrar todo tipo de servicios como centros de salud, comercios, supermercados, centros educativos, restaurantes... Características básicas Casa o chalet independiente 110 m² construidos, 69 m² útiles 4 habitaciones 2 baños Terraza Plaza de garaje incluida en el precio Segunda mano/buen estado Trastero Construido en 1980 Equipamiento Piscina Jardín Certificado energético en trámite .			
3	CARRER SAGITARIUS	189.150,00 €	-- (PIERA)	1.537,80 €/m²
	Vivienda unifamiliar aislada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (41,5356 1,73237). CP: 08784 Superficie construida computable: 123,00m². Superficie útil: 102,09m². Superficie parcela: 580,00m². (3 D + 2 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 25 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media. Calidad interior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 195.000,00€. Precio neto: 189.150,00€. Observaciones : Casa de dos plantas en parcela de 580 m2. con zona de piscina, barbacoa, huerto, en la planta baja tres habitaciones con salÃ³n y baÃ±o y en la planta semisÃ³tano salÃ³n-comedor con cocina, una habitaciÃ³n y baÃ±o..			
4	URBANIZACION BOSC CAN MARTI	125.000,00 €	-- (HOSTALETS DE PIEROLA (ELS))	961,54 €/m²
	Vivienda unifamiliar aislada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (41,5667 1,75118). CP: 08781 Superficie construida computable: 130,00m². Superficie útil: 107,90m². Superficie parcela: 3.600,00m². (4 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 50 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media. Oferta de venta: Particular. P.V.P.: 125.000,00€. Precio neto: 125.000,00€. Observaciones : 4 habitaciones 1 baño Parcela de 3.600 m² Plaza de garaje incluida en el precio Segunda mano/buen estado Trastero.			
5	CARRER PERDIU	102.723,00 €	EL BOSC D'ALIGA (PIERA)	835,15 €/m²
	Vivienda unifamiliar aislada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (41,5446 1,74444). CP: 08784 Superficie construida computable: 123,00m². Superficie útil: 102,09m². Superficie parcela: 327,00m². (4 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 15 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 105.900,00€. Precio neto: 102.723,00€. Observaciones : Piso en venta (barcelona) perdiu en Piera Características principales 123 m24 hab.1 baño861 €/m2 Descartar Calcular hipoteca Compartir OUTLET DE VIVIENDAS EXCLUSIVO OUTLET DE VIVIENDAS EXCLUSIVO Ver todos sus anuncios ¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante Contactar con el anunciante Información detallada Piso en venta en Piera (Barcelona) Perdiu Solar residencial de 327 m² de superficie, ubicado en la calle Perdiu, en el muncipio de Piera, provincia de Barcelona. Su uso mas probable es para la fabricación de una vivienda aislada, con una edificabilidad de 261,60 m². Piera es un municipio con aproximadamente 15.000 habitantes, que dispone de todos los servicios necesarios como restaurantes, cafeterías, supermercados, centros de salud... El inmueble (PISO) se distribuye en cuatro habitaciones y un baño. Pedir más datos al anunciante última modificación 01/02/2022 Distribución 4 habitaciones Superficie 123 m2 1 Baño.			
6	CARRER SANT JERONI	194.000,00 €	URBANIZACIÓN MONTSERRAT PARC (BRUC (EL))	994,87 €/m²
	Vivienda unifamiliar aislada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (41,6033 1,73794). CP: 08294 Superficie construida computable: 195,00m². Superficie útil: 161,85m². Superficie parcela: 744,00m². (4 D + 2 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 30 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media. Calidad interior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 200.000,00€. Precio neto: 194.000,00€. Observaciones : Torre en venta a reformar de dos plantas en Urb. Montserrat Park, magnificas vistas..			

Coeficientes de homogeneización

Nº	Dirección	Antigüedad conservación	Calidad edificio	Calidad inmueble	Tipología inmueble	Ubicación concreta	Otros componentes
1	CARRER CARRER S/N	3,13 %	-0,70 %	-0,28 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
2	CALLE ROSELLA	-5,54 %	-0,47 %	-0,28 %	0,00 %	-3,24 %	0,00 %
3	CARRER SAGITARIUS	-5,40 %	-0,70 %	-0,57 %	0,00 %	-3,24 %	0,00 %
4	URBANIZACION BOSC CAN MARTI	7,73 %	-0,70 %	0,00 %	0,00 %	3,57 %	--
5	CARRER PERDIU	-11,92 %	-0,93 %	0,00 %	0,00 %	3,86 %	--
6	CARRER SANT JERONI	-3,29 %	-1,40 %	-0,57 %	0,00 %	3,86 %	--

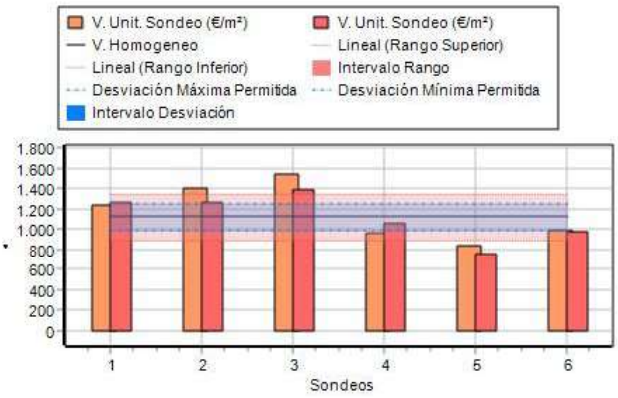
Para la obtención de los coeficientes finales de homogeneización se han segmentado de forma concreta los correspondientes a la antigüedad, situación en mercado local, calidad del edificio e inmueble, así como el de las tipologías compatibles. Por último se ha utilizado un componente denominado de forma genérica "otros componentes" que tiene en cuenta de forma discrecional, la singularidad, calidad de vistas y situación relativa.

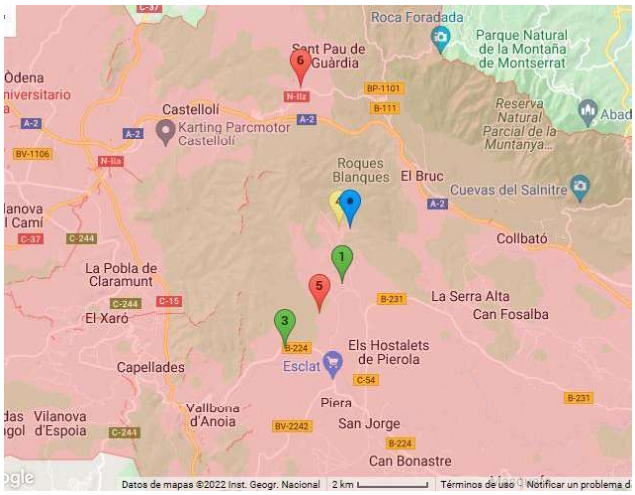
Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Homogeneización

Nº	Dirección	Grado de comparabilidad	Unitario origen	Coeficiente homogeneización	Peso (%)	Unitario homogeneizado
1	CARRER CARRER S/N	Máximo	1.238,45	1,02121	--	1.264,72
2	CALLE ROSELLA	Máximo	1.402,09	0,90715	--	1.271,91
3	CARRER SAGITARIUS	Máximo	1.537,80	0,90377	--	1.389,81
4	URBANIZACION BOSC CAN MARTI	Medio	961,54	1,10795	--	1.065,34
5	CARRER PERDIU	Mínimo	835,15	0,90629	--	756,89
6	CARRER SANT JERONI	Mínimo	994,87	0,98472	--	979,67
			Valor homogeneo adoptado (€/m²)		0,00	1.121,39

Histograma de valores y situación en los mercados locales





Observaciones de la homogeneización

El Valor homogeneizado de 1121.39 €/m², se ha obtenido mediante el ajuste de las muestras con una desviación típica de 232.95 €/m² sobre el valor medio. Para la elección de los testigos se ha tenido en cuenta el grado de comparabilidad que contempla, entre otros, la ubicación, superficie, antigüedad, fecha y tipologías análogas. La muestra obtenida, indica que la población de inmuebles comparables en este mercado local se distribuye normalmente, por lo que el valor unitario medio oscila entre los 888.44 €/m² y 1354.34 €/m².

Resumen de valores unitarios adoptados por elemento

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Valor homogeneo adoptado (€/m²)	Coeficiente tabla fondo	Valor unitario adoptado
V.aislada Baja	119,00	1.121,39	--	1.121,39

Criterios de homogeneización pormenorizados

La selección de los testigos de mercado a incorporar siguen una lógica en cuanto deben cumplir unos mínimos establecidos en cuanto al Grado de Comparabilidad para utilizarse en cuanto a la tipología de uso, superficie computable y edad de cálculo considerada.

Los testigos de mercado se homogeneizan en función de los siguientes conceptos:
- ANTIGÜEDAD. Se compara la edad estimada del testigo de mercado con la adoptada para el inmueble a valorar, determinando porcentajes de valor de subida/bajada en cuanto los años de diferencia entre ambas edades.
- CALIDAD EDIFICIO-INTERIOR. Se compara la calidad del testigo de mercado con la del inmueble a valorar.
Dicha calidad se encuentra ubicada en el rango de Alta / M-alta / Media / M-baja / Baja, con una puntuación automática en función de la tipología constructiva e instalaciones del inmueble (tanto del testigo de mercado como del inmueble a comparar). En función de la diferencia de la puntuación entre la calidad de edificio del testigo de mercado y el inmueble a valorar, se sube/baja porcentualmente el sondeo.
- TIPO DE INMUEBLE. En función de la tipología del inmueble (vivienda en edificio (piso) / vivienda ático / unifamiliar adosada / unifamiliar aislada, ... se compara con la de los distintos testigos de mercado. Conforme la tipología sea coincidente o no ajustará o no la homogeneización con un % determinado.
- UBICACIÓN CONCRETA. Se compara la ubicación concreta de los testigos de mercado utilizados con el inmueble a valorar. Conforme el inmueble se encuentre en una ubicación mucho mejor, mejor, semejante, peor o mucho peor, se austará en una proporción determinada el % de ajuste a los testigos de mercado.

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

9. CÁLCULO DE VALORES

Los métodos adoptados en el presente informe son:

Método del coste o reemplazamiento

Método de comparación

Valor Residual (Método 4, 8 ó 9)

La repercusión de suelo se ha calculado de acuerdo a la siguiente fórmula:
Repercusión de suelo = (Vm-Bº) – (Cc+Gn), donde:
Vm = Valor de mercado a nuevo (euros/m²)
Bº = Margen de beneficio del promotor medio
Cc = Coste de Construcción
Gn = Gastos necesarios

Método 4	Valor mercado a nuevo €/m²	Beneficio promotor medio %	Coste de construcción + Gastos medio considerado €/m²	Valor unitario repercusión de suelo estático €/m²
Residencial aislados	1.300,00	19,00	765,00	288,00

Justificación del Valor del Coste de Construcción / Gastos necesarios

"Se considera como coste de la construcción el de ejecución por contrata, que será la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor."

Los costes de construcción utilizados en el presente informe provienen de un estudio interno de la sociedad en los distintos mercados locales a partir de la información directa de distintos participantes en el mercado de la construcción junto a datos de publicaciones sectoriales, generando unos rangos de costes unitarios de construcción adecuados a la tipología constructiva y entorno donde se ubican los inmuebles.

Zona geográfica BARCELONA

Tipología	Mínimo coste construcción (€/m²)	Máximo coste construcción (€/m²)	Valor medio construcción s/g (€/m²)
VIVUNI	600,00	760,00	680,00

"Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Se incluyen, entre otros, los siguientes: impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras u otros necesarios, costes de licencias y tasas de la construcción, importe de primas de seguros obligatorios de la edificación y de honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas, gastos de administración del promotor y los debidos a otros estudios necesarios.
No se consideran dentro de dichos gastos ni el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización."

Coste de reemplazamiento o reposición bruto

Valores unitarios

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Repercusión del suelo (€/m²)	Valor construcc. sin gastos (€/m²)	Valor otros gastos (€/m²)	(*1)	C.R.B. unitario (€/m²)
V.aislada Baja	119,00	288,00	760,00	149,19	19,63	1.197,19

(*1) Porcentaje valor otros gastos respecto del valor de construcción

Valores totales

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Valor del suelo (€)	Coste construccion sin gasto (€)	Coste gastos necesarios (€)	Valor construcc. total (€)	Valor reposición bruto (€)
V.aislada Baja	119,00	34.272,00	90.440,00	17.753,61	108.193,61	142.465,61

Valor del suelo (€)	34.272,00
Valor de la construcción a nuevo (€)	108.193,61

Valor de reposición bruto (€)	**142.465,61**

Coste de reemplazamiento o reposición neto

El valor de reemplazamiento neto o actual (CRN) es el resultado de deducir del coste de reposición bruto (CRB) la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Depreciación física (%)	Depreciación funcional (%)	C.R.N. unitario (€/m²)	Valor del suelo (€)	Valor de la construcción depreciado (€)	Valor reposición neto (€)
V.aislada Baja	119,00	36,00	0,00	869,88	34.272,00	69.243,91	103.515,91

Valor del suelo (€)	34.272,00
Valor de la construcción depreciado (€)	--
Valor de reposición neto (€)	**103.515,91**

Valor por aplicación del método de comparación

Tipología	Superficie adoptada (m²)	V.unitario sin equipamient. adoptado (€/m²)	Coeficiente "K" de mercado resultante	Valor por comparación asignado (€)	Valor comparación con anejos (€)
V.aislada Baja	**119,00**	1.121,39	1,29	133.445,41	**133.445,41**

Valor total por comparación (€)	133.445,41
Valor total por comparación ajustado (€)	--
Valor total por comparación con anejos (€)	**133.445,41**

En el valor de comparación con anejos se ha añadido o descontado (según el caso) la cantidad justificada en el punto 5 del presente informe.

10. RESUMEN DE VALORES AGRUPADOS

No procede la impresión de este capítulo

11. VALOR DE TASACIÓN / HIPOTECARIO

Desglose de valores de coste y mercado por finca registral

Identificador del bien	Sup. adoptada edific./parcela (m²)	Valor reposición bruto (€)	Valor reposición neto (€)	Valor de mercado (€) (*1)	Valor máximo legal (€)
Finca/componente 1790	**119,00**	**142.465,61**	**103.515,91**	**133.445,41**	**--**
V.aislada Baja	119,00 / 3.913,00	142.465,61	103.515,91	133.445,41	--
Totales (€)	**119,00 / 3.913,00**			**133.445,41**	

(*1) Valor de mercado, no necesariamente coincidente con el valor de compraventa.

El valor de mercado expresado en la presente tabla corresponde al menor valor de los calculados por los procedimientos anteriores, pudiendo ser el valor final del informe otro distinto justificado en el siguiente apartado

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Desglose de valores de tasación por finca registral

Identificador del bien	Sup. adoptada edific./parcela (m²)	Valor del suelo (€)	Valor de seguro construcción (€) (*1)	Valor de seguro hipotecario (€) (*2)	Valor de tasación / hipotecario (€)
Finca/componente 1790	**119,00**	**34.272,00**	**108.193,61**	**89.173,41**	**123.445,41**
V.aislada Baja	119,00 / 3.913,00	34.272,00	108.193,61	99.173,41	123.445,41
Totales (€)	**119,00 / 3.913,00**	**34.272,00**	**108.193,61**	**89.173,41**	**123.445,41 €**

(*1) Valor de seguro a efectos de asegurar el CC a nuevo

(*2) Valor de seguro según art. 10 del RD 716/2009

Valor total de tasación 123.445,41 €

Equivalente a ciento veintitres mil cuatrocientos cuarenta y cinco euros con cuarenta y un céntimos.

Valor hipotecario 123.445,41 €

Equivalente a ciento veintitres mil cuatrocientos cuarenta y cinco euros con cuarenta y un céntimos.

La finalidad de la tasación es determinar, como valor de tasación, el valor hipotecario del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para garantías inmobiliarias.

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9.04.2003, aplicando la metodología prevista para la finalidad indicada su artículo 2. a) "garantía hipotecaria", tal y como establece el párrafo 78. a) del Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

No se han podido realizar todas las comprobaciones necesarias en su apartado 7 debido al caso de falta de visita interior al inmueble, por no haber sido posible. En virtud del punto 78. a) ii), basta con el cumplimiento de los demás requisitos exigidos en la Orden ECO 805/2003 para que la valoración pueda ser utilizada.

12. RESERVAS DEL INFORME

Condicionantes

[CP2-C2] C1VA - FALTAN COMPROBACIONES MÍNIMAS DEBIDO AL NO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: No se han realizado determinadas comprobaciones mínimas exigidas por el artículo 7.2 de la orden ECO 805/2003 debido a que no se ha podido acceder al interior del inmueble (identificándolo sólo exteriormente). Dichas comprobaciones se refieren a características interiores, estado de construcción o conservación aparente, servidumbres, superficies y estado de ocupación del inmueble ni su uso o explotación a que se destine.

Advertencias generales

El presente informe carece de advertencias.

Observaciones y juicio crítico

O3VH - INMUEBLE TASADO CON CIERTA ANTIGÜEDAD AUNQUE BIEN CONSERVADO: El inmueble tasado, por su antigüedad original, puede padecer algunos defectos en la construcción que se escapan a simple vista. En consecuencia nuestra Sociedad no se puede responsabilizar del estado estructural, aunque en la actualidad presenta un estado aparente de conservación bueno.
O3VM - COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN INFERIOR AL TABULADO: La depreciación por antigüedad aplicada al inmueble es menor que la que le corresponde por su edad inicial, debido a las reformas que ha sufrido en el tiempo y la conservación que presenta en la visita.
O3VP - SUPERFICIE DE CÁLCULO ADOPTADA EN BASE A INFORME PREVIO: La superficie adoptada en el presente informe (debido a la falta de una adecuada inspección del inmueble o acceso al interior del mismo en el caso de elemento construido y la imposibilidad de su comprobación por tanto) se ha obtenido de la información aportada por el cliente en base a un informe de valoración previo al presente realizado por esta misma empresa o distinta que tuvo acceso al inmueble y, por tanto, se considera más factible que las que constan en la documentación registral/catastral obtenida.
A3VX - VALOR ADOPTADO CONFORME A DESCRIPCIÓN REGISTRAL: El valor adoptado se ha calculado desde la descripción registral del inmueble y la visita exterior efectuada, al no haberse facilitado el acceso al mismo.
O4VB - VALOR HIPOTECARIO SIN AJUSTE REALIZADO, A EFECTOS ANEJO 9, CIRCULAR BDE 4/2017: La valoración se ha realizado con la base de valor del "valor hipotecario" del bien.
Los condicionantes y/o advertencias incluidos debido a la falta de comprobaciones necesarias por la falta de acceso al interior del inmueble y determinada documentación necesaria según el artículo 7 de la orden ECO 805/2003, NO HAN INCORPORADO un AJUSTE al valor derivado de las condiciones específicas del activo, tal como su situación o estado de conservación (salvo las deducidas por el estado exterior del inmueble), tal y como queda establecido en el Anejo 9 de la Circular del Banco de España 4/2017, de 27 de noviembre.

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Observaciones y juicio crítico

JUICIO CRÍTICO (INFORME)
Se ha estimado un coste de urbanización para completar la existente.

13. FECHAS DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fechas informe y otros intervinientes

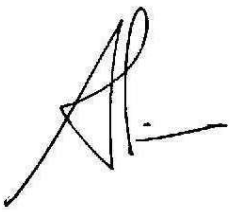
Fecha de visita	04/04/2022
Fecha de emisión del informe	12/04/2022
Fecha límite de validez hasta	12/10/2022
Tasador	MANUEL CEREZO REQUENA (45465671F)
Titulación	ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 14 páginas numeradas de la 1 a la 13 y anexos numerados.

Firmas



En representación de VALMESA, Valoraciones Mediterráneo, S.A.



SUPERVISOR
JOSE MARIA ALSINA RIUS
ARQUITECTO TECNICO
COLEGIADO 8019 en BARCELONA



TASADOR MANUEL CEREZO REQUENA
ARQUITECTO TECNICO
COLEGIADO 8682 en BARCELONA

ARTÍCULO 5 LEY ORGÁNICA 15/1999, DE 13 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL (en adelante, LOPD): VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. incorporará los datos personales que proporcione en este documento a un fichero de su responsabilidad. Usted es consiente que dichos datos sean tratados con las finalidades de servir para la realización de un trabajo de valoración. El Responsable del mencionado fichero es VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. y su dirección es Urb. Barrina Norte 36, 03502 BENIDORM (Alicante) dirección a la cual, usted podrá remitir un escrito identificado con la referencia Protección de Datos para el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición. QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL.

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

ANEXO - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DE INMUEBLE MENCIONADO, QUE SIRVE DE GARANTÍA A UN ACTIVO DEL BANCO CLIENTE. (BDE.1)
Cuando al realizar la inspección ocular no resulte posible la visita al interior del inmueble, bastará el cumplimiento de los restantes requisitos exigidos en la citada orden para que la valoración pueda ser utilizada.

Uso y Aplicabilidad: Garantías de operaciones Crediticias. Tasaciones para Subasta. Tasaciones para Dación en Pago.

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.
Esta tasación NO ES VALIDA para otorgar préstamos hipotecarios que vayan a ser titulizados.

2.- LA PRESENTE TASACIÓN ESTÁ SUJETA A UNA REGULACIÓN/NORMATIVA ESPAÑOLA ESPECÍFICA Y DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO Concreto:
La Circular del Banco de España 4/2017, de 27 de noviembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, en diversos números del Apartado D) "GARANTÍAS Y TASACIONES" de su ANEJO IX, establece diversas obligaciones de valoración individualizada de los colaterales de las operaciones garantizadas con hipoteca, ya sea en el momento en que se concedan, ya durante su estancia en la cartera y ya sea en su condición de riesgo en situación normal, o como riesgo en vigilancia especial o dudosos. Esas tasaciones deben llevarlas a cabo SdT seleccionadas con arreglo a lo establecido en el número 78 de dicho ANEJO,
Por lo tanto, esta tasación debe ser realizada:

A) RESPECTO A LA PROPIA TASACIÓN:
De acuerdo con lo previsto en el número 78 del Apartado D del Anejo IX citado, que, entre otras cosas, exige que se aplique "la metodología prevista para la finalidad indicada en el artículo 2. A) (que indica "garantía hipotecaria de préstamos y créditos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios de una entidad bancaria") en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.02.2003)".

B) RESPECTO A LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME:
Necesariamente por una Sociedad de Tasación Homologada, registrada y supervisada por el Banco de España. Además de a las normas del mercado hipotecario mencionadas, las Sociedades de Tasación están sujetas a las norma establecidas en el Real Decreto 775/1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que ambos quedan sujetos.

La presente tasación aplica también, tal y como se refleja en el informe, otros estándares sobre principios y criterios de valoración:
En este caso, también cumpliría los requisitos de las Normas Europeas de Valoración (http://www.tegova.org)
Así mismo se cumplen los requisitos en cuanto al Código Ético y los Estándares de la AEV (http://www.asociacionaev.org), así como el Reglamento Interno de Conducta de Valoraciones Mediterráneo, SA. http://www.valmesa.com/wp-content/uploads/2018/01/2018-ReglamentoInternoDeConducta.pdf

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN, co
BASE DE VALOR definido en la normativa española y de la unión europea como "una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes".
Dicho valor se ha estimado a través de la/s metodologías señaladas tanto en el Informe como Certificado que lo resume.

En el apartado 2. Identificación y Localización del expediente se incorporan la información procedente de las fuentes especificadas en "Datos registrales" y "Datos catastrales" (Sede Electrónica del Catastro) así como en el apartado 6. Situación urbanística queda especificada las características urbanísticas comprobadas por la Sociedad de Tasación del ayuntamiento de la localidad donde se ubica. En el capítulo 3. Comprobaciones y documentación, las especificadas en concreto en el apartado "Resultado de las comprobaciones por identificación" queda expresado si se ha realizado o no visita interior al inmueble valorado. En el capítulo 8, Análisis del mercado, en concreto "Sondeos de mercado" se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas). En el capítulo 9. Cálculo de valores, quedarán justificados los costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc., utilizados en la estimación del valor de tasación.

4.- ASUNCIONES ESPECIALES
A efectos de las asunciones que se han llevado a cabo en el informe serán las especificadas en:
- capítulo 3. Comprobaciones y documentación. Las especificadas en concreto en el apartado "Resultado de las comprobaciones por identificación";
- capítulo 5. Descripción y superficies. En concreto las especificadas en el "Cuadro de comprobación de superficies". En el caso de que no hubiera sido posible visitar interiormente el inmueble, la calidad interior del inmueble así como el grado de calidades interiores será medio para dicha tipología en el entorno donde se ubica, a no ser que el informe exprese otro grado distinto.

5.- ALCANCE DEL INFORME
El presente informe, al establecer como valor de tasación el valor hipotecario del bien inmueble, pretende ofrecer una referencia del valor del inmueble que tendría en cuenta un prestamista como garantía de un posible préstamo hipotecario. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración.
Además, si no ha sido posible acceder al interior del inmueble, la valoración no puede ser utilizada para movilizar préstamos en el mercado hipotecario.
En el capítulo 12 del informe en "RESERVAS DEL INFORME", se encuentran especificados, en caso de existir, los pertinentes Condicionantes o Advertencias al mismo, así como observaciones relevantes.

6.- CAUTELAS
Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA), emite el presente informe de valoración de acuerdo a la documentación obtenida de los registros públicos de la Propiedad y de Catastro así como de otras documentaciones aportada por la entidad financiera.
Dichas documentaciones se consideran fidedignas y completas; salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma y, por tanto, VALMESA NO asume responsabilidad sobre su veracidad o posibles incorrecciones o erratas que contengan y sobre las consecuencias que esta pueda traer sobre el valor de tasación.
En caso de que se hayan detectado discrepancias entre la realidad observada y alguno de los documentos, VALMESA ha adoptado la información más realista aunándola con el principio de prudencia a efectos de adoptarla en la presente valoración.

VALMESA no se responsabiliza del uso de este informe para una finalidad distinta para la que ha emitido este informe de tasación. El presente informe se ha realizado para uso exclusivo del solicitante y para la finalidad expresada. VALMESA, no asume responsabilidad por su uso por terceros. VALMESA no posee ningún interés específico en la valoración.

A efectos de la visita realizada al inmueble, generalmente visita exterior (salvo que se indique de otra manera en el informe en el apartado 3. Comprobaciones, "Resultado de las comprobaciones por identificación") se ha limitado a una inspección ocular (tanto exterior como interior en su caso), pero no se han realizado ningún tipo de comprobación sobre estados estado constructivo o estructural de la edificación ni de instalaciones o cualquier elemento oculto a la vista, por lo que el presente informe no constituye en ningún caso un informe pericial sobre dichos aspectos del inmueble valorado.
Respecto a los terrenos, no se han efectuado mediciones topográficas ni estudios medioambientales, por lo que no son objeto de este informe este tipo de actuación.

En la tasación del inmueble se han considerado las servidumbres, cargas, arrendamientos o cualquier otra limitación que contempla el informe, conforme la documentación aportada. Por tanto para cualquier otra carga o afección distinta a las tenidas en cuenta, se deberá realizar un nuevo estudio valorándose su incidencia en el valor de la misma.

Salvo que se indique lo contrario en el informe, se presume que no existen procedimientos judiciales o administrativos que puedan alterar el uso o propiedad del inmueble o su legalidad misma.

En el informe de tasación, el desglose de valor entre edificación y terreno y en su caso sus anejos inseparables, se indican a efectos meramente informativos y no podrán utilizarse los valores parciales de manera independiente y separada, salvo que se indique lo contrario en el informe. Los valores que se indican lo son del inmueble en su conjunto y no como partes aisladas del mismo.

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Valoraciones Mediterraneo, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4350 con fecha 31 de Octubre de 1988.

Solicitante

Nº Identidad	F04743175	Nombre	CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO				
Direccion	PLAZA JUAN DEL AGUILA MOLINA, 5						
C.Postal	04006	Municipio	ALMERIA	Provincia	ALMERIA	Pais	ESPAÑA

Entidad mandataria

Entidad	CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO

Finalidad

La finalidad de la tasación es determinar, como valor de tasación, el valor hipotecario del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para garantías inmobiliarias.

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9.04.2003, aplicando la metodología prevista para la finalidad indicada su artículo 2. a) "garantía hipotecaria", tal y como establece el párrafo 78. a) del Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

No se han podido realizar todas las comprobaciones necesarias en su apartado 7 debido al caso de falta de visita interior al inmueble, por no haber sido posible. En virtud del punto 78. a) ii), basta con el cumplimiento de los demás requisitos exigidos en la Orden ECO 805/2003 para que la valoración pueda ser utilizada.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Localización

Municipio	08781 - HOSTALETS DE PIEROLA (ELS)
Provincia	BARCELONA
Dirección	URBANIZACION BOSC CAN MARTI, 22 BAJA
Estado actual	terminado
Clase general inmueble	Edificio (completo)
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 41,566767436074798 1,755227135253420

Datos Registrales

Registro de la propiedad de IGUALADA 2 (HOSTALETS DE PIEROLA (ELS))

Elemento	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscr.	Documento utilizado	Expedición	Código Registral Único
VIVIENDA	**1790**	1362	33	166	3	Nota Simple	23/03/2022	08088000221795

Titular registral	FRANCISCO FUERTE CANICIO 50,00% Pleno dominio; ANA MARIA AMILL NOGUER 50,00% Pleno dominio		
Superficie	Terreno - parcela: 3.980,00 m²	Superficie planta sótano: 71,00 m²	Superficie planta baja: 48,00 m²

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Datos Registrales

Registro de la propiedad de IGUALADA 2 (HOSTALETS DE PIEROLA (ELS))								
Elemento	**Nº Finca**	**Tomo**	**Libro**	**Folio**	**Inscr.**	**Documento utilizado**	**Expedición**	**Código Registral Único**

Titular registral	FRANCISCO FUERTE CANICIO 50,00% Pleno dominio; ANA MARIA AMILL NOGUER 50,00% Pleno dominio
	Construida: 119,00 m²

Datos Catastrales

Referencia Catastral	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
002225200CG90D0001IY	124,00 m²	3.913,00 m²	1.979	Residencial

Visita

Fecha de visita	04/04/2022	Acceso al interior	No

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Relación de comprobaciones realizadas

Sí	Identificación física mediante localización exterior e Inspección ocular
--	Identificación física mediante Inspección ocular con acceso interior
Sí	Comprobación de la Descripción Registral
Sí	Comprobación de Superficies
Sí	Comprobación de la Descripción Catastral
Sí	Comprobación de las Servidumbres visibles
Sí	Comprobación de los Linderos
--	Comprobación de su estado de conservación aparente
--	Comprobación de su estado actual de construcción
--	Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso o explotación a que se destine
--	Comprobación del Régimen de Protección Pública
--	Comprobación del Régimen de Protección del Patrimonio
Sí	Planeamiento Urbanistico Vigente
Sí	Comprobación de su Situación Urbanística
--	Análisis de los documentos contables de la explotación
--	Análisis del proyecto de edificación
Sí	Comprobación de la existencia de elementos especulativos
Sí	Comprobación de la situación coyuntural del Mercado Local

Resultados de las comprobaciones por identificación

Tipo de comprobación	Resultado
Comprobacion de linderos	Sin comprobar por no acceso interior
Comprobación de la dirección	Dirección coincide
Comprobación de la descripción registral	Sin comprobar por no acceso interior
Comprobación de servidumbres	No se han detectado
Comprobación de limitaciones / Derechos reales	No se han detectado
Comprobación de la descripción catastral	Coincide

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Relación de documentos utilizados

Nota simple del registro
Recibo de Impuesto de Bienes inmuebles (IBI) Ficha Catastral/Documentación catastro

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad y Zona

Municipio	HOSTALETS DE PIEROLA (ELS)	Ocupación Laboral	Media nacional	Superficie del municipio (Km²)	33,50 Km²
Población / núcleo	--	Ritmo de crecimiento (último quinquenio)	6,62 %	Densidad de la población (Hab./Ha.)	88,96 ----
Tipo de núcleo	Municipio	Ritmo desarrollo	Medio	Caract. territoriales del entorno	Urbano
Censo municipal Fuente INE. Año 2020	2.980	Estructura económica	Vinculada al sector agrario	Usos dominantes del entorno	Residencial
Evolución demográfica	Creciente	Ubicación dentro de municipio	Neutra	Ubicación dentro de barrio/zona/sector	Nivel medio
Comarca	Anoia	Caracterización residencial municipio	Mixto	Caracterización residencial entorno	Primera residencia
Observaciones caracterización residencial	--				

Reseñas del municipio / Población

Reseña del municipio	Els Hostalets de Pierola es un municipio de la comarca de Anoia, en la provincia de Barcelona. Incluye los núcleos de Els Hostalets de Pierola, els Boscos de Can Martí, Can Fontimarc, Can Fosalba, Can Gras, Can Marcet, Can Rovira de l'Estela, Pierola y Serra Alta.

Infraestructuras (existencia y/o calidad)

Comunicaciones a nivel municipal	Medias	Comunicaciones del entorno próximo	Medias	Nivel de Comunicaciones	Media
Alumbrado Público	Deficitario	Suministro de Agua	Existente	Otras infraestructuras	--
Suministro Telefónico	Existente	Suministro Electrico	Existente	Otras infraestructuras	--
--	--	Alcantarillado	Existente	Otras infraestructuras	--
--	--	Vías públicas	Deficitario	Nivel de infraestructuras	Completa

Calificación general de infraestructuras	**Media**

Equipamientos

Comercial	Inexistente	Asistencial	Inexistente
Escolar	Inexistente	Aparcamiento	Suficiente
Religioso	Inexistente	Transportes públicos	Insuficiente
Lúdico	Inexistente	Zonas verdes	Insuficiente
Deportivo	Inexistente	Otros equipamientos	--

Calificación general de los equipamientos	**Deficiente**

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Comunicaciones y entorno

La finca a tasar se encuentra en la urbanización Boscos de Can Martí, que se comunica con la población a través del Camí de Can Maset, encontrándose la zona comunicada mediante vial público sin asfaltar.

CALIFICACION GENERAL DEL ENTORNO
(En función de las características de infraestructuras y equipamientos descritos)
Media



5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIES

Descripción de cargas y otras deducciones

Gastos

Descripción de cargas y otras deducciones	**Carga urbanistica estimada**	-10.000,00 €

Características Generales del Edificio

Estado actual	terminado	Nº de plantas sobre rasante	1	Nº elementos por planta	--
Año construcción documental y/o estimada	1.979	Uso principal sobre rasante	Residencial		
Conservación estimada del edificio	Media	Nº plantas bajo rasante	1		
Estado actual de la edificación	--	Año inicio explotación o instalación	--		
Rehabilitación edificios	2000, Intensidad reforma LEVE				

Características Fundamentales del Edificio

Elementos Fundamentales		Instalaciones	
Cimentación	Sin comprobar	Nº de ascensores	--
Estructura	Tradicional muro de carga	Calidad comunicaciones verticales	--
Cubierta	Inclinada	Control de acceso	No dispone
Acabado de Fachadas	Enfoscado pintado	Previsión de incendios	--
Carpintería exterior	Madera	Antena TV colectiva	--
Vidriería	Vidrio simple	Teléfonía	--
Oscurecimientos	Persianas	Redes informáticas	--
Cerramiento exterior	Muro sencillo	Ventilación	--
Iluminación	--	Entrada y salida independientes	--
Contaminación aparente	No		
Observaciones instalaciones	--		

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Servicios y equipos comunes inmuebles o urbanización			
Existen (sin comprobar)	Calidad --	Grado de conservación --	

Descripción del inmueble

Vivienda unifamiliar aislada construida sobre una porción de terreno urbano de superficie según registro 3.980 m2, desarrollada en una planta semisótano y una planta baja destinadas a garaje y uso residencial, comunicadas interiormente mediante escalera de obra. Se desconoce la distribución interior del inmueble y su estado de conservación interior debido a que no se ha tenido acceso al interior por lo que se ha estimado de forma aproximada en función de su tipología constructiva

Residencial aislados

Instalaciones interiores

No se ha accedido al interior del inmueble

Distribución y acabados

		Pavimentos		Paramentos Verticales		Techos		Carpintería	
Tipo	Nº	Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)
(*)Calidad: A=Medio alta, B=Media, C=Medio baja									
Baños	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Cocina	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Dormitorios	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Salón-comedor	--	--	--	--	--	--	--	--	--

CALIFICACIÓN INTERNA DEL INMUEBLE	Media

Se considera medio debido a que no se ha accedido al interior del inmueble.

Conservación del inmueble y estado de reformas

Elemento	Año Construcción	Conservación estimada	Reformas realizadas	Intensidad reforma	Año reforma
AISLADO Sin Equipamientos Comunes PI:0	1.979	Media	No	--	--

Observaciones a las reformas realizadas --

Cuadro resumen de superficies por elementos de edificaciones

Elemento	B/R	Estimada útil (m²)	Estimada construida (m²)	% cómputo	Comprobada final (m²)	ZC	Parcela (m²)	Cp
V.aislada Baja		**98,77**	**--**		**119,00**		**3.913,00**	**C5**
Totales (€)		**98,77**	**--**		**119,00**		**3.913,00**	

ZC. Tipo cálculo de zonas comunes: ZC1 - Según estándar de transformación de Valmesa | ZC2 - Extraídas de Registro | ZC3 - Extraídas de Catastro.
Cp. Tipo de comprobación de la parcela asociada a la edificación: C1 - Inspección con medición in situ | C2 - Inspección con comprobación in situ y medición sobre soporte digital | C3 - Sin poderse comprobar in situ, comprobada con medición sobre plano o cartografía digital | C4 - No comprobable | C5 - Sin comprobar, con dato de medición aportada | C6 - Sin comprobar, con medición sobre plano o cartografía digital. | C7 - Sin comprobar, sin medición | C8 - Medición Aproximada sobre Ortofoto

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Cuadro resumen de superficies adoptadas

Finca registral	Elemento	Referencia Catastral	Superficie registral (m²)	TS	Superficie Catastral (m²)	TS	Comprobada (m²)	TS	Adoptada (m²)	TS	C	A	J
1790			**119,00**		**124,00**		**119,00**		**119,00**				
	V.aislada Baja	002225200CG90D0001IY	119,00	SC	124,00	SZ	119,00	SC	119,00	SC	C5	A0	J1
Total edificaciones			**119,00**		**124,00**		**119,00**		**119,00**				

TS. Tipo de superficie: SU - Superficie útil | SC - Superficie construida | SZ - Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes | OT - Otras.
C. Tipo de comprobación de superficies : C1 - Inspección con medición in situ | C2 - Inspección con comprobación in situ y medición sobre soporte digital | C3 - Sin poderse comprobar in situ, comprobada con medición sobre plano o cartografía digital | C4 - No comprobable | C5 - Sin comprobar, con dato de medición aportada | C6 - Sin comprobar, con medición sobre plano o cartografía digital. | C7 - Sin comprobar, sin medición | C8 - Medición Aproximada sobre Ortofoto
A. Clase superficie adoptada : A0 - Registral | A1 - Catastral | A2 - Comprobada | A3 - Manual | A4 - Menor | A5 - Estimada

Cuadro de justificaciones
J1 - Según Orden ECO 805/2003, cuando no se pueda comprobar la superficie de un inmueble, como es el caso, se adoptará la menor entre la superficie registral y catastral, siguiendo el principio de prudencia valorativa.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

(Misma normativa)

Vivienda unifamiliar aislada (1ud.)

Parámetros urbanísticos

Planeamiento vigente	Normas Subsidiariasde HOSTALETS DE PIEROLA (ELS)	Edificabilidad	--
Año de publicación efectiva	2.006	Parcela mínima	600,00 m²
Clasificación urbanística	Suelo Urbanizable	Alturas permitidas	--
Calificación urbanística	Clave I53: Zona Unifamiliar Aislada	Ocupación máxima	25,00 total (%)
Uso característico	Residencial	Fachada mínima	20,00 m
Usos permitidos	Residencial unifamiliar	Fondo máximo edificable	--
		Retranqueos	a frente o fachada 6.00 m., linderos 3.00 m.
Sector	--	Tipo documentación aportada	Otra documentación de acceso público
Licencia terminada	Datos no aportado / desconocido		

Adecuación a la normativa

Debido a no haber accedido al inmueble, no se puede asegurar las condiciones de habitabilidad interior, no detectando aparentemente infracciones urbanísticas.

Normativa relacionada

PPU Boscos de Can Martí- Falta desarrollar PPU, proyecto y urbanización.

7. DOCUMENTACIÓN LEGAL, RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Régimen de tenencia y ocupación

Elemento	Estado de ocupación	Ocupación	Servidumbres visibles
AISLADO Sin Equipamientos Comunes Pl:0	Desconocido	--	No

Observación conservación y servidumbres	--

¿El uso actual coincide con el uso registral?

Nº Finca	¿Coincide?	Observaciones
	Sí	No se ha podido comprobar

8. ANÁLISIS DE MERCADO

Comportamiento modal de la oferta. Estadísticos de posición

Valor homogéneo (€/m²)		Antigüedad (años)		Superficie (m²)	
Adoptado	**1.121,39**	**Adoptado**	**43**	**Adoptado**	**119,00**
Estadísticos		**Estadísticos**		**Estadísticos**	
Media	1.282,96	Media	31,00	Media	180,94
Desviación estándar	504,48	Desviación estándar	15,99	Desviación estándar	72,56
Mediana	1.244,84	Mediana	25,00	Mediana	163,50
Percentil 25%	785,40	Percentil 25%	19,14	Percentil 25%	99,06
Percentil 75%	1.268,39	Percentil 75%	39,27	Percentil 75%	238,27
Mínimo	209,57	Mínimo	1,00	Mínimo	60,00
Máximo	2.828,57	Máximo	80,00	Máximo	431,00
Dada la información de las modas de precio del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra dentro del estándar.		Dada la información de las modas de antigüedad del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra por encima de estándar.		Dada la información de las modas de superficie del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra dentro del estándar.	

Comercialización

Comercialización del inmueble

Comercialización del inmueble	Difícil
Observacion comercialización	--

Sondeos de mercado Residencial aislados

Estudio de mercado

Nº	Dirección	Precio neto	Localidad / Municipio	Valor unitario
1	CARRER CARRER S/N	136.230,00 €	CAN MARTÍ DE L'ESTELA (PIERA)	1.238,45 €/m²

Vivienda unifamiliar aislada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (41,5524 1,75218). CP: 08784 Superficie construida computable: 110,00m². Superficie útil: 91,30m². Superficie parcela: 450,00m². (4 D + 2 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 42 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media. Calidad interior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 159.000,00€. Precio neto: 136.230,00€. Observaciones : Casa unifamiliar que consta de dos plantas, compuesta por cuatro dormitorios y dos cuarto de baño. Se encuentra situado en el municipio de Piera, en la provincia de Barcelona. La vivienda está compuesta por dos plantas. La planta primera de entrada a la vivienda cuenta con salón-comedor, cocina, un dormitorio, un cuarto de baño y distribuidor con acceso a la planta inferior, en la que se encuentran tres dormitorios y un cuarto de baño. Además, la vivienda cuenta con trastero, jardín y piscina. La vivienda cuenta con chimenea en el salón-comedor, ventanas de aluminio, rejas, suelos de gres.. . Precisa reforma en todas las estancias para entrar a vivir. Bien ubicado en una zona residencial tranquila y con buenas comunicaciones por carretera.

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Sondeos de mercado Residencial aislados

Estudio de mercado

Nº	Dirección	Precio neto	Localidad / Municipio	Valor unitario
2	CALLE ROSELLA	154.230,00 €	CAN MARTÍ DE L'ESTELA (PIERA)	1.402,09 €/m²
	Vivienda unifamiliar aislada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (41,5524 1,75218). CP: 08784 Superficie construida computable: 110,00m². Superficie útil: 91,30m². Superficie parcela: 400,00m². (4 D + 2 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 25 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 159.000,00€. Precio neto: 154.230,00€. Observaciones : Casa unifamiliar que consta de dos plantas, compuesta por cuatro dormitorios y dos cuarto de baño. Se encuentra situado en el municipio de Piera, en la provincia de Barcelona. La vivienda está compuesta por dos plantas. La planta primera de entrada a la vivienda cuenta con salón-comedor, cocina, un dormitorio, un cuarto de baño y distribuidor con acceso a la planta inferior, en la que se encuentran tres dormitorios y un cuarto de baño. Además, la vivienda cuenta con trastero, jardín y piscina. La vivienda cuenta con chimenea en el salón-comedor, ventanas de aluminio, rejas, suelos de gres.. . Precisa reforma en todas las estancias para entrar a vivir. Bien ubicado en una zona residencial tranquila y con buenas comunicaciones por carretera (B-231 y B-224). Se encuentra a unos 4 kilómetros del centro de Piera, donde es posible encontrar todo tipo de servicios como centros de salud, comercios, supermercados, centros educativos, restaurantes... Características básicas Casa o chalet independiente 110 m² construidos, 69 m² útiles 4 habitaciones 2 baños Terraza Plaza de garaje incluida en el precio Segunda mano/buen estado Trastero Construido en 1980 Equipamiento Piscina Jardín Certificado energético en trámite .			
3	CARRER SAGITARIUS	189.150,00 €	-- (PIERA)	1.537,80 €/m²
	Vivienda unifamiliar aislada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (41,5356 1,73237). CP: 08784 Superficie construida computable: 123,00m². Superficie útil: 102,09m². Superficie parcela: 580,00m². (3 D + 2 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 25 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media. Calidad interior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 195.000,00€. Precio neto: 189.150,00€. Observaciones : Casa de dos plantas en parcela de 580 m2. con zona de piscina, barbacoa, huerto, en la planta baja tres habitaciones con salÃ³n y baÃ±o y en la planta semisÃ³tano salÃ³n-comedor con cocina, una habitaciÃ³n y baÃ±o..			
4	URBANIZACION BOSC CAN MARTI	125.000,00 €	-- (HOSTALETS DE PIEROLA (ELS))	961,54 €/m²
	Vivienda unifamiliar aislada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (41,5667 1,75118). CP: 08781 Superficie construida computable: 130,00m². Superficie útil: 107,90m². Superficie parcela: 3.600,00m². (4 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 50 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media. Oferta de venta: Particular. P.V.P.: 125.000,00€. Precio neto: 125.000,00€. Observaciones : 4 habitaciones 1 baño Parcela de 3.600 m² Plaza de garaje incluida en el precio Segunda mano/buen estado Trastero.			
5	CARRER PERDIU	102.723,00 €	EL BOSC D'ALIGA (PIERA)	835,15 €/m²
	Vivienda unifamiliar aislada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (41,5446 1,74444). CP: 08784 Superficie construida computable: 123,00m². Superficie útil: 102,09m². Superficie parcela: 327,00m². (4 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 15 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 105.900,00€. Precio neto: 102.723,00€. Observaciones : Piso en venta (barcelona) perdiu en Piera Características principales 123 m24 hab.1 baño861 €/m2 Descartar Calcular hipoteca Compartir OUTLET DE VIVIENDAS EXCLUSIVO OUTLET DE VIVIENDAS EXCLUSIVO Ver todos sus anuncios ¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante Contactar con el anunciante Información detallada Piso en venta en Piera (Barcelona) Perdiu Solar residencial de 327 m² de superficie, ubicado en la calle Perdiu, en el muncipio de Piera, provincia de Barcelona. Su uso mas probable es para la fabricación de una vivienda aislada, con una edificabilidad de 261,60 m². Piera es un municipio con aproximadamente 15.000 habitantes, que dispone de todos los servicios necesarios como restaurantes, cafeterías, supermercados, centros de salud... El inmueble (PISO) se distribuye en cuatro habitaciones y un baño. Pedir más datos al anunciante última modificación 01/02/2022 Distribución 4 habitaciones Superficie 123 m2 1 Baño.			
6	CARRER SANT JERONI	194.000,00 €	URBANIZACIÓN MONTSERRAT PARC (BRUC (EL))	994,87 €/m²
	Vivienda unifamiliar aislada. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (41,6033 1,73794). CP: 08294 Superficie construida computable: 195,00m². Superficie útil: 161,85m². Superficie parcela: 744,00m². (4 D + 2 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 30 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media. Calidad interior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 200.000,00€. Precio neto: 194.000,00€. Observaciones : Torre en venta a reformar de dos plantas en Urb. Montserrat Park, magnificas vistas..			

Coeficientes de homogeneización

Nº	Dirección	Antigüedad conservación	Calidad edificio	Calidad inmueble	Tipología inmueble	Ubicación concreta	Otros componentes
1	CARRER CARRER S/N	3,13 %	-0,70 %	-0,28 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
2	CALLE ROSELLA	-5,54 %	-0,47 %	-0,28 %	0,00 %	-3,24 %	0,00 %
3	CARRER SAGITARIUS	-5,40 %	-0,70 %	-0,57 %	0,00 %	-3,24 %	0,00 %
4	URBANIZACION BOSC CAN MARTI	7,73 %	-0,70 %	0,00 %	0,00 %	3,57 %	--
5	CARRER PERDIU	-11,92 %	-0,93 %	0,00 %	0,00 %	3,86 %	--
6	CARRER SANT JERONI	-3,29 %	-1,40 %	-0,57 %	0,00 %	3,86 %	--

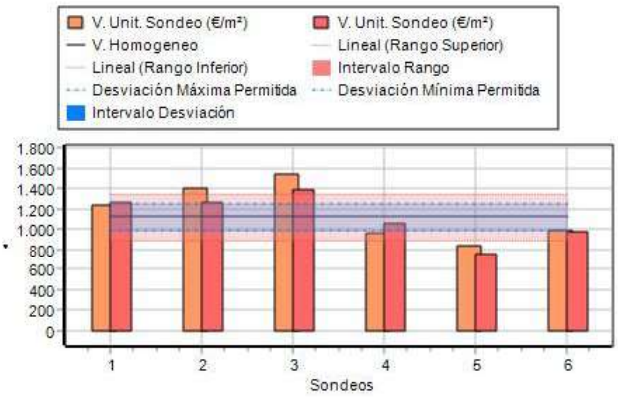
Para la obtención de los coeficientes finales de homogeneización se han segmentado de forma concreta los correspondientes a la antigüedad, situación en mercado local, calidad del edificio e inmueble, así como el de las tipologías compatibles. Por último se ha utilizado un componente denominado de forma genérica "otros componentes" que tiene en cuenta de forma discrecional, la singularidad, calidad de vistas y situación relativa.

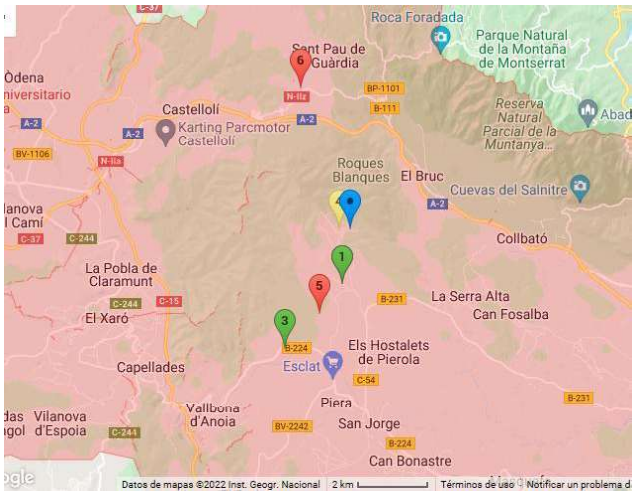
Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Homogeneización

Nº	Dirección	Grado de comparabilidad	Unitario origen	Coeficiente homogeneización	Peso (%)	Unitario homogeneizado
1	CARRER CARRER S/N	Máximo	1.238,45	1,02121	--	1.264,72
2	CALLE ROSELLA	Máximo	1.402,09	0,90715	--	1.271,91
3	CARRER SAGITARIUS	Máximo	1.537,80	0,90377	--	1.389,81
4	URBANIZACION BOSC CAN MARTI	Medio	961,54	1,10795	--	1.065,34
5	CARRER PERDIU	Mínimo	835,15	0,90629	--	756,89
6	CARRER SANT JERONI	Mínimo	994,87	0,98472	--	979,67
			Valor homogeneo adoptado (€/m²)		0,00	1.121,39

Histograma de valores y situación en los mercados locales





Observaciones de la homogeneización

El Valor homogeneizado de 1121.39 €/m², se ha obtenido mediante el ajuste de las muestras con una desviación típica de 232.95 €/m² sobre el valor medio. Para la elección de los testigos se ha tenido en cuenta el grado de comparabilidad que contempla, entre otros, la ubicación, superficie, antigüedad, fecha y tipologías análogas. La muestra obtenida, indica que la población de inmuebles comparables en este mercado local se distribuye normalmente, por lo que el valor unitario medio oscila entre los 888.44 €/m² y 1354.34 €/m².

Resumen de valores unitarios adoptados por elemento

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Valor homogeneo adoptado (€/m²)	Coeficiente tabla fondo	Valor unitario adoptado
V.aislada Baja	119,00	1.121,39	--	1.121,39

Criterios de homogeneización pormenorizados

La selección de los testigos de mercado a incorporar siguen una lógica en cuanto deben cumplir unos mínimos establecidos en cuanto al Grado de Comparabilidad para utilizarse en cuanto a la tipología de uso, superficie computable y edad de cálculo considerada.

Los testigos de mercado se homogeneizan en función de los siguientes conceptos:
- ANTIGÜEDAD. Se compara la edad estimada del testigo de mercado con la adoptada para el inmueble a valorar, determinando porcentajes de valor de subida/bajada en cuanto los años de diferencia entre ambas edades.
- CALIDAD EDIFICIO-INTERIOR. Se compara la calidad del testigo de mercado con la del inmueble a valorar.
Dicha calidad se encuentra ubicada en el rango de Alta / M-alta / Media / M-baja / Baja, con una puntuación automática en función de la tipología constructiva e instalaciones del inmueble (tanto del testigo de mercado como del inmueble a comparar). En función de la diferencia de la puntuación entre la calidad de edificio del testigo de mercado y el inmueble a valorar, se sube/baja porcentualmente el sondeo.
- TIPO DE INMUEBLE. En función de la tipología del inmueble (vivienda en edificio (piso) / vivienda ático / unifamiliar adosada / unifamiliar aislada, ... se compara con la de los distintos testigos de mercado. Conforme la tipología sea coincidente o no ajustará o no la homogeneización con un % determinado.
- UBICACIÓN CONCRETA. Se compara la ubicación concreta de los testigos de mercado utilizados con el inmueble a valorar. Conforme el inmueble se encuentre en una ubicación mucho mejor, mejor, semejante, peor o mucho peor, se austará en una proporción determinada el % de ajuste a los testigos de mercado.

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

9. CÁLCULO DE VALORES

Los métodos adoptados en el presente informe son:

Método del coste o reemplazamiento

Método de comparación

Valor Residual (Método 4, 8 ó 9)

La repercusión de suelo se ha calculado de acuerdo a la siguiente fórmula:
Repercusión de suelo = (Vm-Bº) – (Cc+Gn), donde:
Vm = Valor de mercado a nuevo (euros/m²)
Bº = Margen de beneficio del promotor medio
Cc = Coste de Construcción
Gn = Gastos necesarios

Método 4	Valor mercado a nuevo €/m²	Beneficio promotor medio %	Coste de construcción + Gastos medio considerado €/m²	Valor unitario repercusión de suelo estático €/m²
Residencial aislados	1.300,00	19,00	765,00	288,00

Justificación del Valor del Coste de Construcción / Gastos necesarios

"Se considera como coste de la construcción el de ejecución por contrata, que será la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor."

Los costes de construcción utilizados en el presente informe provienen de un estudio interno de la sociedad en los distintos mercados locales a partir de la información directa de distintos participantes en el mercado de la construcción junto a datos de publicaciones sectoriales, generando unos rangos de costes unitarios de construcción adecuados a la tipología constructiva y entorno donde se ubican los inmuebles.

Zona geográfica BARCELONA

Tipología	Mínimo coste construcción (€/m²)	Máximo coste construcción (€/m²)	Valor medio construcción s/g (€/m²)
VIVUNI	600,00	760,00	680,00

"Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Se incluyen, entre otros, los siguientes: impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras u otros necesarios, costes de licencias y tasas de la construcción, importe de primas de seguros obligatorios de la edificación y de honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas, gastos de administración del promotor y los debidos a otros estudios necesarios.
No se consideran dentro de dichos gastos ni el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización."

Coste de reemplazamiento o reposición bruto

Valores unitarios

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Repercusión del suelo (€/m²)	Valor construcc. sin gastos (€/m²)	Valor otros gastos (€/m²)	(*1)	C.R.B. unitario (€/m²)
V.aislada Baja	119,00	288,00	760,00	149,19	19,63	1.197,19

(*1) Porcentaje valor otros gastos respecto del valor de construcción

Valores totales

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Valor del suelo (€)	Coste construccion sin gasto (€)	Coste gastos necesarios (€)	Valor construcc. total (€)	Valor reposición bruto (€)
V.aislada Baja	119,00	34.272,00	90.440,00	17.753,61	108.193,61	142.465,61

Valor del suelo (€)	34.272,00
Valor de la construcción a nuevo (€)	108.193,61

Valor de reposición bruto (€)	**142.465,61**

Coste de reemplazamiento o reposición neto

El valor de reemplazamiento neto o actual (CRN) es el resultado de deducir del coste de reposición bruto (CRB) la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Depreciación física (%)	Depreciación funcional (%)	C.R.N. unitario (€/m²)	Valor del suelo (€)	Valor de la construcción depreciado (€)	Valor reposición neto (€)
V.aislada Baja	119,00	36,00	0,00	869,88	34.272,00	69.243,91	103.515,91

Valor del suelo (€)	34.272,00
Valor de la construcción depreciado (€)	--
Valor de reposición neto (€)	**103.515,91**

Valor por aplicación del método de comparación

Tipología	Superficie adoptada (m²)	V.unitario sin equipamient. adoptado (€/m²)	Coeficiente "K" de mercado resultante	Valor por comparación asignado (€)	Valor comparación con anejos (€)
V.aislada Baja	**119,00**	1.121,39	1,29	133.445,41	**133.445,41**

Valor total por comparación (€)	133.445,41
Valor total por comparación ajustado (€)	--
Valor total por comparación con anejos (€)	**133.445,41**

En el valor de comparación con anejos se ha añadido o descontado (según el caso) la cantidad justificada en el punto 5 del presente informe.

10. RESUMEN DE VALORES AGRUPADOS

No procede la impresión de este capítulo

11. VALOR DE TASACIÓN / HIPOTECARIO

Desglose de valores de coste y mercado por finca registral

Identificador del bien	Sup. adoptada edific./parcela (m²)	Valor reposición bruto (€)	Valor reposición neto (€)	Valor de mercado (€) (*1)	Valor máximo legal (€)
Finca/componente 1790	**119,00**	**142.465,61**	**103.515,91**	**133.445,41**	**--**
V.aislada Baja	119,00 / 3.913,00	142.465,61	103.515,91	133.445,41	--
Totales (€)	**119,00 / 3.913,00**			**133.445,41**	

(*1) Valor de mercado, no necesariamente coincidente con el valor de compraventa.

El valor de mercado expresado en la presente tabla corresponde al menor valor de los calculados por los procedimientos anteriores, pudiendo ser el valor final del informe otro distinto justificado en el siguiente apartado

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Desglose de valores de tasación por finca registral

Identificador del bien	Sup. adoptada edific./parcela (m²)	Valor del suelo (€)	Valor de seguro construcción (€) (*1)	Valor de seguro hipotecario (€) (*2)	Valor de tasación / hipotecario (€)
Finca/componente 1790	**119,00**	**34.272,00**	**108.193,61**	**89.173,41**	**123.445,41**
V.aislada Baja	119,00 / 3.913,00	34.272,00	108.193,61	99.173,41	123.445,41
Totales (€)	**119,00 / 3.913,00**	**34.272,00**	**108.193,61**	**89.173,41**	**123.445,41 €**

(*1) Valor de seguro a efectos de asegurar el CC a nuevo

(*2) Valor de seguro según art. 10 del RD 716/2009

Valor total de tasación 123.445,41 €

Equivalente a ciento veintitres mil cuatrocientos cuarenta y cinco euros con cuarenta y un céntimos.

Valor hipotecario 123.445,41 €

Equivalente a ciento veintitres mil cuatrocientos cuarenta y cinco euros con cuarenta y un céntimos.

La finalidad de la tasación es determinar, como valor de tasación, el valor hipotecario del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para garantías inmobiliarias.

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9.04.2003, aplicando la metodología prevista para la finalidad indicada su artículo 2. a) "garantía hipotecaria", tal y como establece el párrafo 78. a) del Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

No se han podido realizar todas las comprobaciones necesarias en su apartado 7 debido al caso de falta de visita interior al inmueble, por no haber sido posible. En virtud del punto 78. a) ii), basta con el cumplimiento de los demás requisitos exigidos en la Orden ECO 805/2003 para que la valoración pueda ser utilizada.

12. RESERVAS DEL INFORME

Condicionantes

[CP2-C2] C1VA - FALTAN COMPROBACIONES MÍNIMAS DEBIDO AL NO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: No se han realizado determinadas comprobaciones mínimas exigidas por el artículo 7.2 de la orden ECO 805/2003 debido a que no se ha podido acceder al interior del inmueble (identificándolo sólo exteriormente). Dichas comprobaciones se refieren a características interiores, estado de construcción o conservación aparente, servidumbres, superficies y estado de ocupación del inmueble ni su uso o explotación a que se destine.

Advertencias generales

El presente informe carece de advertencias.

Observaciones y juicio crítico

O3VH - INMUEBLE TASADO CON CIERTA ANTIGÜEDAD AUNQUE BIEN CONSERVADO: El inmueble tasado, por su antigüedad original, puede padecer algunos defectos en la construcción que se escapan a simple vista. En consecuencia nuestra Sociedad no se puede responsabilizar del estado estructural, aunque en la actualidad presenta un estado aparente de conservación bueno.
O3VM - COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN INFERIOR AL TABULADO: La depreciación por antigüedad aplicada al inmueble es menor que la que le corresponde por su edad inicial, debido a las reformas que ha sufrido en el tiempo y la conservación que presenta en la visita.
O3VP - SUPERFICIE DE CÁLCULO ADOPTADA EN BASE A INFORME PREVIO: La superficie adoptada en el presente informe (debido a la falta de una adecuada inspección del inmueble o acceso al interior del mismo en el caso de elemento construido y la imposibilidad de su comprobación por tanto) se ha obtenido de la información aportada por el cliente en base a un informe de valoración previo al presente realizado por esta misma empresa o distinta que tuvo acceso al inmueble y, por tanto, se considera más factible que las que constan en la documentación registral/catastral obtenida.
A3VX - VALOR ADOPTADO CONFORME A DESCRIPCIÓN REGISTRAL: El valor adoptado se ha calculado desde la descripción registral del inmueble y la visita exterior efectuada, al no haberse facilitado el acceso al mismo.
O4VB - VALOR HIPOTECARIO SIN AJUSTE REALIZADO, A EFECTOS ANEJO 9, CIRCULAR BDE 4/2017: La valoración se ha realizado con la base de valor del "valor hipotecario" del bien.
Los condicionantes y/o advertencias incluidos debido a la falta de comprobaciones necesarias por la falta de acceso al interior del inmueble y determinada documentación necesaria según el artículo 7 de la orden ECO 805/2003, NO HAN INCORPORADO un AJUSTE al valor derivado de las condiciones específicas del activo, tal como su situación o estado de conservación (salvo las deducidas por el estado exterior del inmueble), tal y como queda establecido en el Anejo 9 de la Circular del Banco de España 4/2017, de 27 de noviembre.

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Observaciones y juicio crítico

JUICIO CRÍTICO (INFORME)
Se ha estimado un coste de urbanización para completar la existente.

13. FECHAS DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fechas informe y otros intervinientes

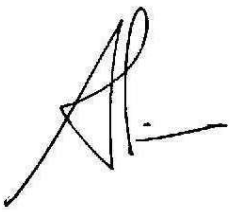
Fecha de visita	04/04/2022
Fecha de emisión del informe	12/04/2022
Fecha límite de validez hasta	12/10/2022
Tasador	MANUEL CEREZO REQUENA (45465671F)
Titulación	ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 14 páginas numeradas de la 1 a la 13 y anexos numerados.

Firmas



En representación de VALMESA, Valoraciones Mediterráneo, S.A.



SUPERVISOR
JOSE MARIA ALSINA RIUS
ARQUITECTO TECNICO
COLEGIADO 8019 en BARCELONA



TASADOR MANUEL CEREZO REQUENA
ARQUITECTO TECNICO
COLEGIADO 8682 en BARCELONA

ARTÍCULO 5 LEY ORGÁNICA 15/1999, DE 13 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL (en adelante, LOPD): VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. incorporará los datos personales que proporcione en este documento a un fichero de su responsabilidad. Usted es consiente que dichos datos sean tratados con las finalidades de servir para la realización de un trabajo de valoración. El Responsable del mencionado fichero es VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. y su dirección es Urb. Barrina Norte 36, 03502 BENIDORM (Alicante) dirección a la cual, usted podrá remitir un escrito identificado con la referencia Protección de Datos para el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición. QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL.

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

ANEXO - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DE INMUEBLE MENCIONADO, QUE SIRVE DE GARANTÍA A UN ACTIVO DEL BANCO CLIENTE. (BDE.1)
Cuando al realizar la inspección ocular no resulte posible la visita al interior del inmueble, bastará el cumplimiento de los restantes requisitos exigidos en la citada orden para que la valoración pueda ser utilizada.

Uso y Aplicabilidad: Garantías de operaciones Crediticias. Tasaciones para Subasta. Tasaciones para Dación en Pago.

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.
Esta tasación NO ES VALIDA para otorgar préstamos hipotecarios que vayan a ser titulizados.

2.- LA PRESENTE TASACIÓN ESTÁ SUJETA A UNA REGULACIÓN/NORMATIVA ESPAÑOLA ESPECÍFICA Y DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO Concreto:
La Circular del Banco de España 4/2017, de 27 de noviembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, en diversos números del Apartado D) "GARANTÍAS Y TASACIONES" de su ANEJO IX, establece diversas obligaciones de valoración individualizada de los colaterales de las operaciones garantizadas con hipoteca, ya sea en el momento en que se concedan, ya durante su estancia en la cartera y ya sea en su condición de riesgo en situación normal, o como riesgo en vigilancia especial o dudosos. Esas tasaciones deben llevarlas a cabo SdT seleccionadas con arreglo a lo establecido en el número 78 de dicho ANEJO,
Por lo tanto, esta tasación debe ser realizada:

A) RESPECTO A LA PROPIA TASACIÓN:
De acuerdo con lo previsto en el número 78 del Apartado D del Anejo IX citado, que, entre otras cosas, exige que se aplique "la metodología prevista para la finalidad indicada en el artículo 2. A) (que indica "garantía hipotecaria de préstamos y créditos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios de una entidad bancaria") en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.02.2003)".

B) RESPECTO A LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME:
Necesariamente por una Sociedad de Tasación Homologada, registrada y supervisada por el Banco de España. Además de a las normas del mercado hipotecario mencionadas, las Sociedades de Tasación están sujetas a las norma establecidas en el Real Decreto 775/1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que ambos quedan sujetos.

La presente tasación aplica también, tal y como se refleja en el informe, otros estándares sobre principios y criterios de valoración:
En este caso, también cumpliría los requisitos de las Normas Europeas de Valoración (http://www.tegova.org)
Así mismo se cumplen los requisitos en cuanto al Código Ético y los Estándares de la AEV (http://www.asociacionaev.org), así como el Reglamento Interno de Conducta de Valoraciones Mediterráneo, SA. http://www.valmesa.com/wp-content/uploads/2018/01/2018-ReglamentoInternoDeConducta.pdf

3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN, co
BASE DE VALOR definido en la normativa española y de la unión europea como "una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes".
Dicho valor se ha estimado a través de la/s metodologías señaladas tanto en el Informe como Certificado que lo resume.

En el apartado 2. Identificación y Localización del expediente se incorporan la información procedente de las fuentes especificadas en "Datos registrales" y "Datos catastrales" (Sede Electrónica del Catastro) así como en el apartado 6. Situación urbanística queda especificada las características urbanísticas comprobadas por la Sociedad de Tasación del ayuntamiento de la localidad donde se ubica. En el capítulo 3. Comprobaciones y documentación, las especificadas en concreto en el apartado "Resultado de las comprobaciones por identificación" queda expresado si se ha realizado o no visita interior al inmueble valorado. En el capítulo 8, Análisis del mercado, en concreto "Sondeos de mercado" se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas). En el capítulo 9. Cálculo de valores, quedarán justificados los costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc., utilizados en la estimación del valor de tasación.

4.- ASUNCIONES ESPECIALES
A efectos de las asunciones que se han llevado a cabo en el informe serán las especificadas en:
- capítulo 3. Comprobaciones y documentación. Las especificadas en concreto en el apartado "Resultado de las comprobaciones por identificación";
- capítulo 5. Descripción y superficies. En concreto las especificadas en el "Cuadro de comprobación de superficies". En el caso de que no hubiera sido posible visitar interiormente el inmueble, la calidad interior del inmueble así como el grado de calidades interiores será medio para dicha tipología en el entorno donde se ubica, a no ser que el informe exprese otro grado distinto.

5.- ALCANCE DEL INFORME
El presente informe, al establecer como valor de tasación el valor hipotecario del bien inmueble, pretende ofrecer una referencia del valor del inmueble que tendría en cuenta un prestamista como garantía de un posible préstamo hipotecario. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración.
Además, si no ha sido posible acceder al interior del inmueble, la valoración no puede ser utilizada para movilizar préstamos en el mercado hipotecario.
En el capítulo 12 del informe en "RESERVAS DEL INFORME", se encuentran especificados, en caso de existir, los pertinentes Condicionantes o Advertencias al mismo, así como observaciones relevantes.

6.- CAUTELAS
Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA), emite el presente informe de valoración de acuerdo a la documentación obtenida de los registros públicos de la Propiedad y de Catastro así como de otras documentaciones aportada por la entidad financiera.
Dichas documentaciones se consideran fidedignas y completas; salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma y, por tanto, VALMESA NO asume responsabilidad sobre su veracidad o posibles incorrecciones o erratas que contengan y sobre las consecuencias que esta pueda traer sobre el valor de tasación.
En caso de que se hayan detectado discrepancias entre la realidad observada y alguno de los documentos, VALMESA ha adoptado la información más realista aunándola con el principio de prudencia a efectos de adoptarla en la presente valoración.

VALMESA no se responsabiliza del uso de este informe para una finalidad distinta para la que ha emitido este informe de tasación. El presente informe se ha realizado para uso exclusivo del solicitante y para la finalidad expresada. VALMESA, no asume responsabilidad por su uso por terceros. VALMESA no posee ningún interés específico en la valoración.

A efectos de la visita realizada al inmueble, generalmente visita exterior (salvo que se indique de otra manera en el informe en el apartado 3. Comprobaciones, "Resultado de las comprobaciones por identificación") se ha limitado a una inspección ocular (tanto exterior como interior en su caso), pero no se han realizado ningún tipo de comprobación sobre estados estado constructivo o estructural de la edificación ni de instalaciones o cualquier elemento oculto a la vista, por lo que el presente informe no constituye en ningún caso un informe pericial sobre dichos aspectos del inmueble valorado.
Respecto a los terrenos, no se han efectuado mediciones topográficas ni estudios medioambientales, por lo que no son objeto de este informe este tipo de actuación.

En la tasación del inmueble se han considerado las servidumbres, cargas, arrendamientos o cualquier otra limitación que contempla el informe, conforme la documentación aportada. Por tanto para cualquier otra carga o afección distinta a las tenidas en cuenta, se deberá realizar un nuevo estudio valorándose su incidencia en el valor de la misma.

Salvo que se indique lo contrario en el informe, se presume que no existen procedimientos judiciales o administrativos que puedan alterar el uso o propiedad del inmueble o su legalidad misma.

En el informe de tasación, el desglose de valor entre edificación y terreno y en su caso sus anejos inseparables, se indican a efectos meramente informativos y no podrán utilizarse los valores parciales de manera independiente y separada, salvo que se indique lo contrario en el informe. Los valores que se indican lo son del inmueble en su conjunto y no como partes aisladas del mismo.

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

14. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS AL INFORME

Fotografías Urbanas



Fachada Principal



Fachada Principal

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Fotografías Urbanas



Fachada Principal



Fachada Principal

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Fotografías Urbanas



Fachada Principal



Fachada Principal

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Fotografías Urbanas



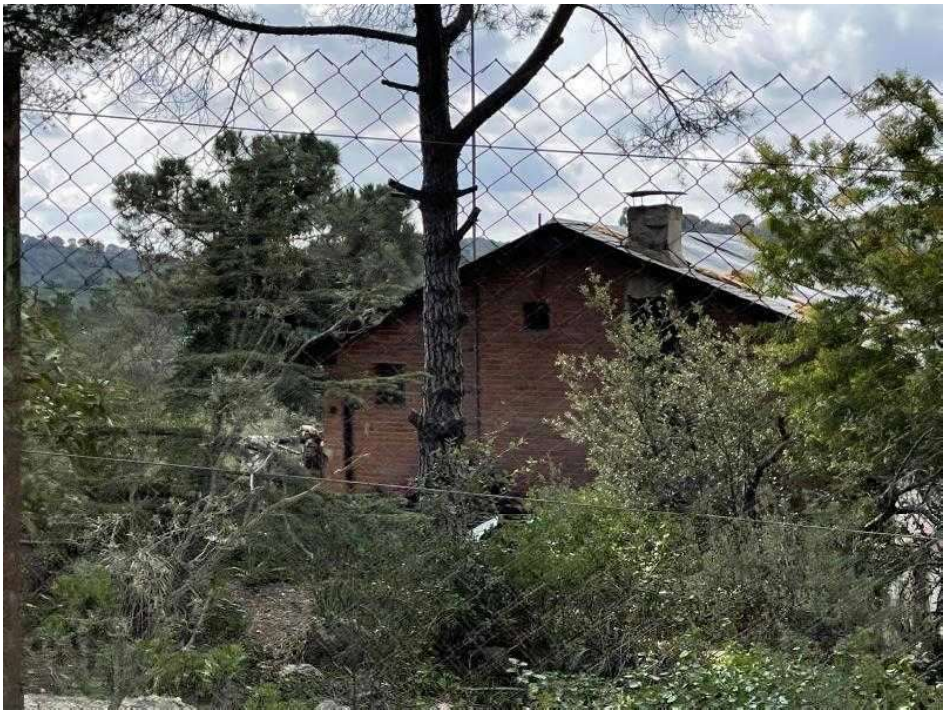
Fachada Principal



Fachada Principal

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Fotografías Urbanas



Fachada Principal



Fachada Principal

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Fotografías Urbanas



Fachada Principal



Fachada Principal

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Fotografías (resto)



Entorno Inmediato



Entorno Inmediato

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Fotografías (resto)



Entorno Inmediato



Entorno Inmediato

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Planos



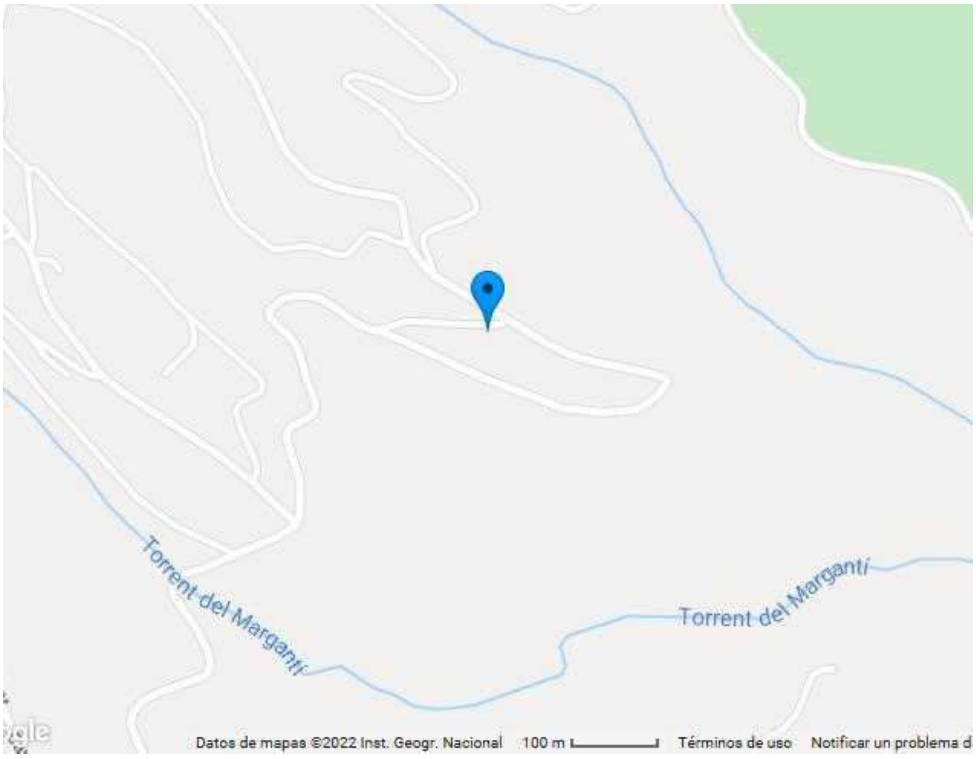
Plano Localización



Plano Situación

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Planos



Plano Situación



Plano Situación

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Urbanística

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

Informació Urbanística

Coordenades UTM: 396194,61 - 4602422

Municipi 08162 Hostalets de Pierola, els

Classificació

Codi Ajuntament	SAU	Sòl Apte per Urbanitzar
Codi MUC	SUD	Sòl urbanitzable delimitat

Qualificació

Codi Ajuntament	I53	Zona Unifamiliar Aïllada
Codi MUC	D1	Urbanitzable, Desenvolupament per a ús d'habitatge

Sector

Codi Ajuntament	02PPU Boscos de Can Martí
Codi MUC	2 PPU Pla parcial urbanístic

Dades del sector

Superfície normativa (ha):	36.8750
Superfície calculada (ha):	39.3039
Edificabilitat bruta (m2st/m2):	
Densitat (htge/ha):	2
Nombre habitatges:	85.00
Sostre habitatges protecció pública (m2st):	
Superfície viària (m2):	
Percentatge viari (%):	
Superfície zona verda (m2):	
Percentatge zona verda (%):	
Superfície equipaments (m2):	
Percentatge equipaments (%):	
Superfície habitatge dotacional (m2):	
Percentatge habitatge dotacional (%):	
Superfície altres sistemes (m2):	
Percentatge altres sistemes (%):	
Superfície total sistemes (m2):	
Percentatge total sistemes (%):	
Superfície sól privat (m2):	
Tipus desenvolupament:	
Programació sector:	

Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Comarques Centrals

Planejament general

Expedient	Tipus
1992/1179/N	Revisió-adaptació normes subsidiàries
2011/44087/N	Modificació normes subsidiàries

Recursos

Recurs	Tipus
1992/1179/N/4	Recurs ordinari/recurs d'alçada

- 1 -

Ordenanzas / normas urbanísticas

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Urbanística

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

Planejament derivat

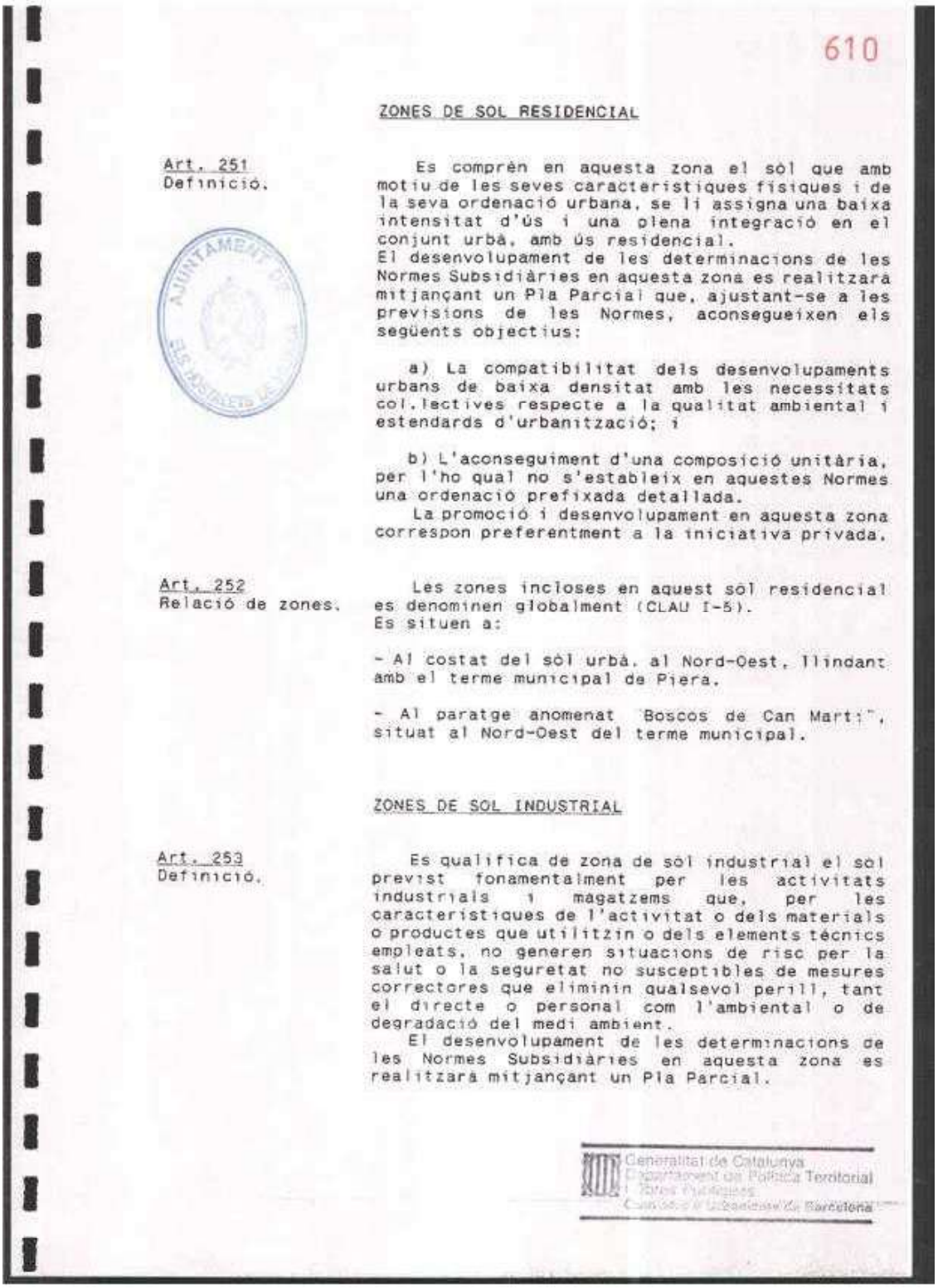
Expedient	Tipus
2013/49972/N	Pla especial urbanístic

Cadastre
Referència Cadastral: 002225200CG90D
UR BOSC CAN MARTI 22 6326901 ELS HOSTALETS DE PIEROLA (BARCELONA)

Ordenanzas / normas urbanísticas

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Urbanística



610

ZONES DE SOL RESIDENCIAL

Art. 251
Definició.

Es comprèn en aquesta zona el sòl que amb motiu de les seves característiques físiques i de la seva ordenació urbana, se li assigna una baixa intensitat d'ús i una plena integració en el conjunt urbà, amb ús residencial.
El desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries en aquesta zona es realitzarà mitjançant un Pla Parcial que, ajustant-se a les previsions de les Normes, aconsegueixen els següents objectius:

a) La compatibilitat dels desenvolupaments urbans de baixa densitat amb les necessitats col.lectives respecte a la qualitat ambiental i estendards d'urbanització; i

b) L'aconseguiment d'una composició unitària, per l'ho qual no s'estableix en aquestes Normes una ordenació prefixada detallada.
La promoció i desenvolupament en aquesta zona correspon preferentment a la iniciativa privada.

Art. 252
Relació de zones.

Les zones incloses en aquest sòl residencial es denominen globalment (CLAU I-5).
Es situen a:

- Al costat del sòl urbà, al Nord-Oest, llindant amb el terme municipal de Piera.

- Al paratge anomenat "Boscos de Can Martí", situat al Nord-Oest del terme municipal.

ZONES DE SOL INDUSTRIAL

Art. 253
Definició.

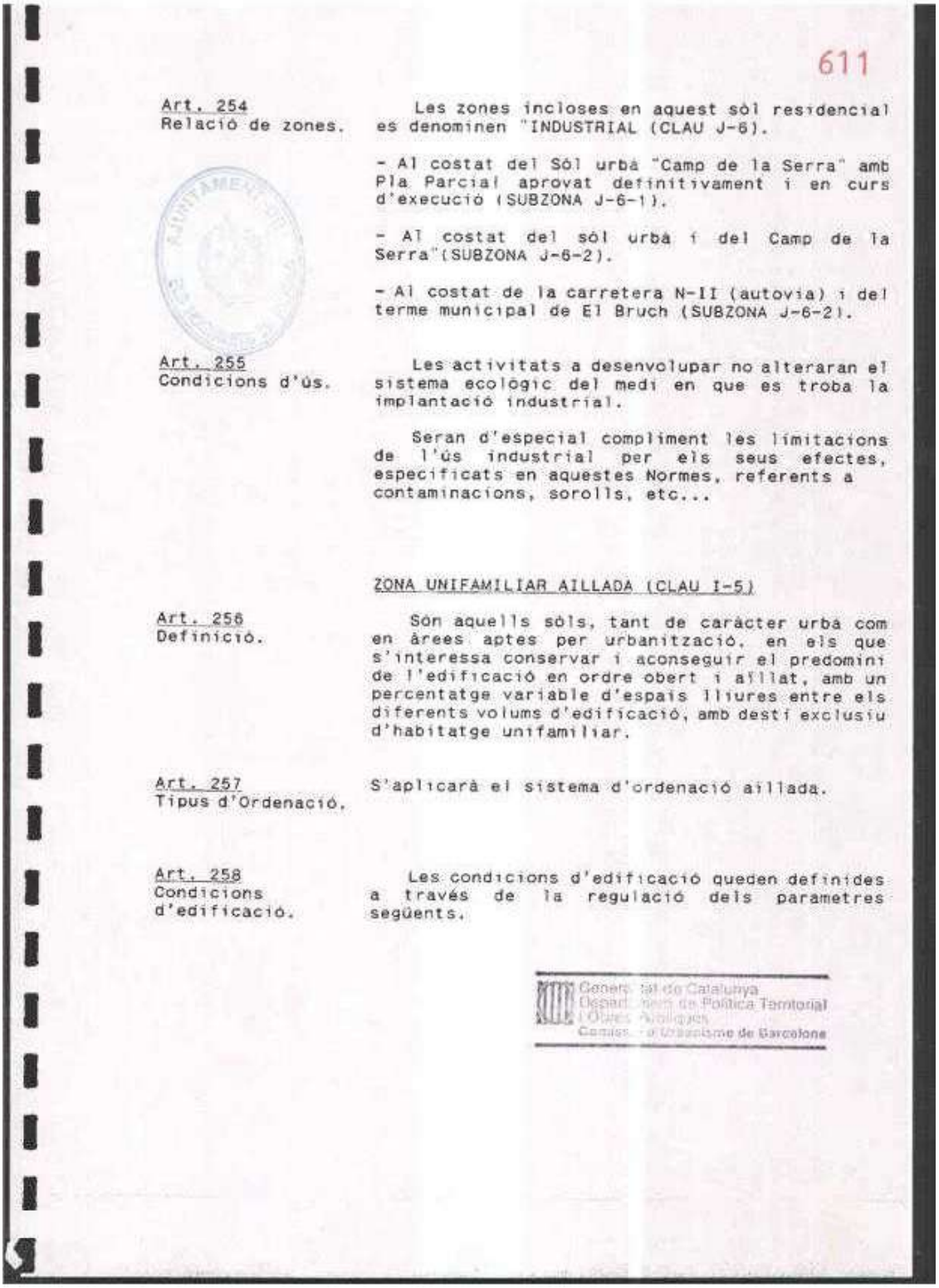
Es qualifica de zona de sòl industrial el sòl previst fonamentalment per les activitats industrials i magatzems que, per les característiques de l'activitat o dels materials o productes que utilitzin o dels elements tècnics empleats, no generen situacions de risc per la salut o la seguretat no susceptibles de mesures correctores que eliminin qualsevol perill, tant el directe o personal com l'ambiental o de degradació del medi ambient.
El desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries en aquesta zona es realitzarà mitjançant un Pla Parcial.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Ordenanzas / normas urbanísticas

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Urbanística



611

Art. 254
Relació de zones.

Les zones incloses en aquest sòl residencial es denominen "INDUSTRIAL (CLAU J-6).

- Al costat del Sòl urbà "Camp de la Serra" amb Pla Parcial aprovat definitivament i en curs d'execució (SUBZONA J-6-1).

- Al costat del sòl urbà i del Camp de la Serra"(SUBZONA J-6-2).

- Al costat de la carretera N-II (autovia) i del terme municipal de El Bruch (SUBZONA J-6-2).

Art. 255
Condicions d'ús.

Les activitats a desenvolupar no alteraran el sistema ecològic del medi en que es troba la implantació industrial.

Seran d'especial compliment les limitacions de l'ús industrial per els seus efectes, especificats en aquestes Normes, referents a contaminacions, sorolls, etc...

ZONA UNIFAMILIAR AILLADA (CLAU I-5)

Art. 256
Definició.

Són aquells sòls, tant de caràcter urbà com en àrees aptes per urbanització, en els que s'interessa conservar i aconseguir el predomini de l'edificació en ordre obert i aïllat, amb un percentatge variable d'espais lliures entre els diferents volums d'edificació, amb destí exclusiu d'habitatge unifamiliar.

Art. 257
Tipus d'Ordenació.

S'aplicarà el sistema d'ordenació aïllada.

Art. 258
Condicions d'edificació.

Les condicions d'edificació queden definides a través de la regulació dels parametres següents.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Ordenanzas / normas urbanísticas

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Urbanística

612

Parcel.la mínima		600 m2
Ocupació màxima		25%
Alçada reguladora màxima		9,50 m
Nº màxim de plantes		PB + 2P
Separacions mínimes	Façana Veïns	6 m 3 m
Construccions auxiliars	Ocupació alçada	3,5% 3,30 m
Intensitat de l'edificació m2st/m2/s		0,50
Façana mínima		20 m
Superfície màxima edificada, a partir de la planta baixa o del semisoterrani.		400 m

Art. 259
Construccions auxiliars.

Podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, respectant les reculades establertes, respecte als partions de parcel.la.

Podran situar-se adossades a les propietats veïnes sempre i quan s'obtingui conformitat dels propietaris confrontants i les parets mitgeres quedin ocultes o bé es decorin convenientment o quedin revestides amb materials erosius. En aquest cas particularment no podran superar l'alçària de 3,00 m. mesurada sobre la rasant del terreny natural en el partió amb el vei.

Es poden construir amb alineació de façana en el cas en que quedin totalment encastades en el terreny o quan la diferència d'altures entre el nivell del solar i la rasant del carrer ho permetin i aconsellin.

L'ocupació i edificabilitat de les edificacions auxiliars estarà inclosa dins els percentatges fixats a cada subzona.

Art. 260
Destí espais lliures.

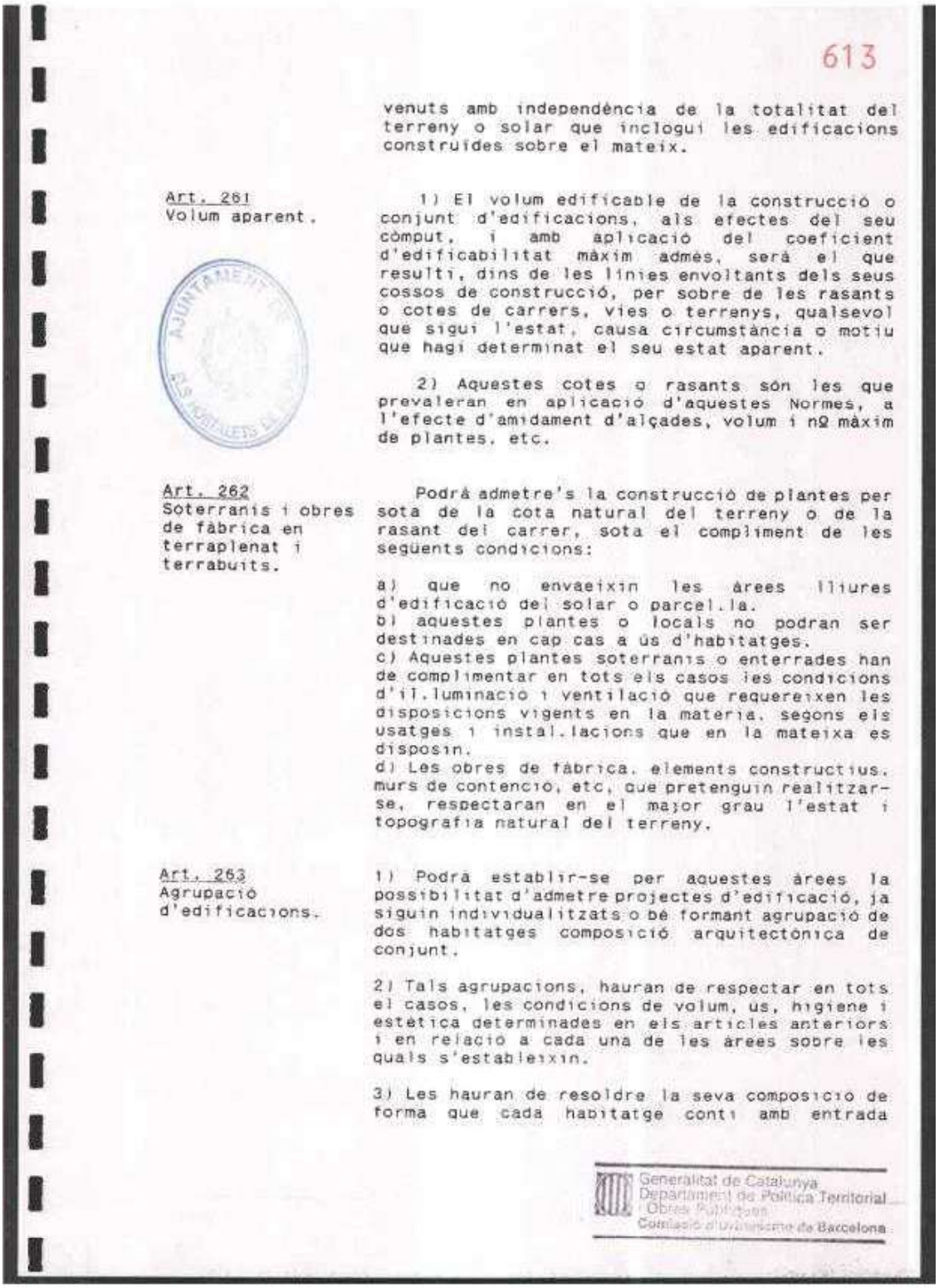
Els espais lliures resultants de la diferència entre la total extensió de les parcel.les i el percentatge d'ocupació màxima admès en cada una d'aquestes zones, hauran de destinar-se a espais lliures o a jardí d'ús privat, i la cura i l'entreteniment anirà a càrrec del propietari o la parcel.la o solar. Aquests espais no podran ser parcel.lats ni

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Ordenanzas / normas urbanísticas

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Urbanística



613

venuts amb independència de la totalitat del terreny o solar que inclogui les edificacions construïdes sobre el mateix.

Art. 261
Volum aparent.

1) El volum edificable de la construcció o conjunt d'edificacions, als efectes del seu còmput, i amb aplicació del coeficient d'edificabilitat màxim admès, serà el que resulti, dins de les línies envoltants dels seus cossos de construcció, per sobre de les rasants o cotes de carrers, vies o terrenys, qualsevol que sigui l'estat, causa circumstància o motiu que hagi determinat el seu estat aparent.

2) Aquestes cotes o rasants són les que prevaleran en aplicació d'aquestes Normes, a l'efecte d'amidament d'alçades, volum i nº màxim de plantes, etc.

Art. 262
Soterranis i obres de fàbrica en terraplenat i terrabuits.

Podrà admetre's la construcció de plantes per sota de la cota natural del terreny o de la rasant del carrer, sota el compliment de les següents condicions:

a) que no envaeixin les àrees lliures d'edificació del solar o parcel.la.
b) aquestes plantes o locals no podran ser destinades en cap cas a ús d'habitatges.
c) Aquestes plantes soterranis o enterrades han de complimentar en tots els casos les condicions d'il.luminació i ventilació que requereixen les disposicions vigents en la materia, segons els usatges i instal.lacions que en la mateixa es disposin.
d) Les obres de fàbrica, elements constructius, murs de contenció, etc, que pretenguin realitzar-se, respectaran en el major grau l'estat i topografia natural del terreny.

Art. 263
Agrupació d'edificacions.

1) Podrà establir-se per aquestes àrees la possibilitat d'admetre projectes d'edificació, ja siguin individualitzats o bé formant agrupació de dos habitatges composició arquitectònica de conjunt.

2) Tals agrupacions, hauran de respectar en tots el casos, les condicions de volum, ús, higiene i estètica determinades en els articles anteriors i en relació a cada una de les àrees sobre les quals s'estableixin.

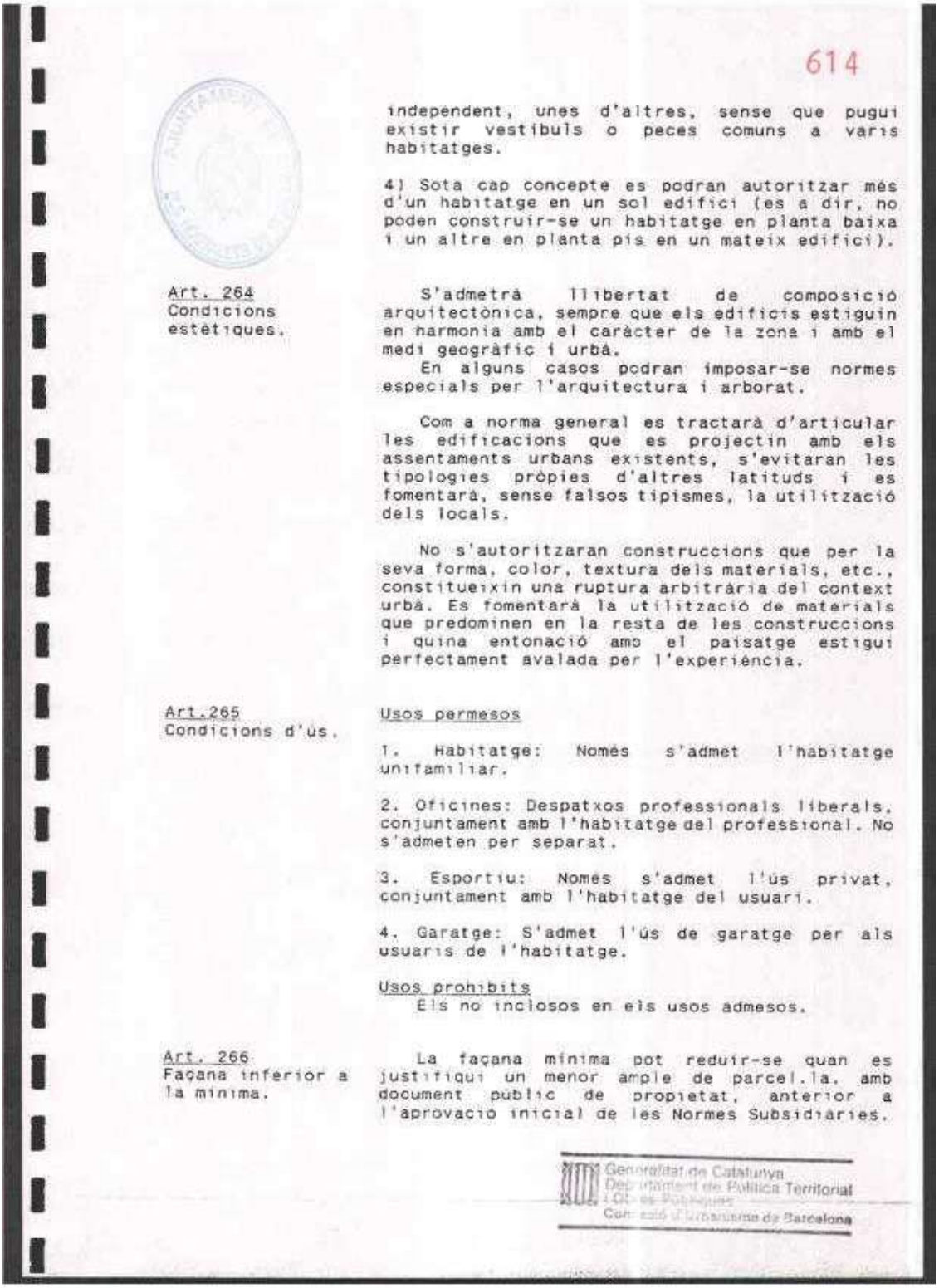
3) Les hauran de resoldre la seva composició de forma que cada habitatge conti amb entrada

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Ordenanzas / normas urbanísticas

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Urbanística



614

independent, unes d'altres, sense que pugui existir vestíbuls o peces comuns a varis habitatges.

4) Sota cap concepte es podran autoritzar més d'un habitatge en un sol edifici (es a dir, no poden construir-se un habitatge en planta baixa i un altre en planta pis en un mateix edifici).

Art. 264
Condicions estètiques.

S'admetrà llibertat de composició arquitectònica, sempre que els edificis estiguin en harmonia amb el caràcter de la zona i amb el medi geogràfic i urbà.
En alguns casos podran imposar-se normes especials per l'arquitectura i arborat.

Com a norma general es tractarà d'articular les edificacions que es projectin amb els assentaments urbans existents, s'evitaran les tipologies pròpies d'altres latituds i es fomentarà, sense falsos tipismes, la utilització dels locals.

No s'autoritzaran construccions que per la seva forma, color, textura dels materials, etc., constitueixin una ruptura arbitrària del context urbà. Es fomentarà la utilització de materials que predominen en la resta de les construccions i quina entonació amb el paisatge estigui perfectament avalada per l'experiència.

Art.265
Condicions d'ús.

Usos permesos

1. Habitatge: Només s'admet l'habitatge unifamiliar.

2. Oficines: Despatxos professionals liberals, conjuntament amb l'habitatge del professional. No s'admeten per separat.

3. Esportiu: Només s'admet l'ús privat, conjuntament amb l'habitatge del usuari.

4. Garatge: S'admet l'ús de garatge per als usuaris de l'habitatge.

Usos prohibits
Els no inclosos en els usos admesos.

Art. 266
Façana inferior a la mínima.

La façana mínima pot reduir-se quan es justifiqui un menor ample de parcel.la, amb document públic de propietat, anterior a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Ordenanzas / normas urbanísticas

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Urbanística

91

CAPITOL XVIII

SOL APTE PER A URBANITZAR

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 245 - Definició.

Aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen com apte per a urbanitzar el que, segons la política urbanística inspiradora del planejament del terme municipal, ha de ser objecte d'urbanització dins del període de vigència de les Normes.

Art. 246 - Cessions gratuïtes en el sòl apte per a urbanitzar.

Les cessions gratuïtes obligatòries, es determinaran en el Pla Parcial i tindran com a mínim la següent extensió:

a) El sòl destinat a sistema viari general.
b) El sòl destinat a sistema viari local.
c) El sòl destinat a jardins públics i espais esportius, recreatius i d'expansió pública.
d) El sòl destinat a equipament general senyalat.
e) El sòl destinat als serveis públics que es precisin en el Pla Parcial, i
f) El deu per cent d'aprofitament del sòl apte per a urbanitzar.

Art. 247 - Obres en el sòl apte a urbanitzar.

En el sòl apte per a urbanitzar, no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, excepte que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització.

Art. 248 - Desenvolupament de les Normes en el sòl apte per a urbanitzar.

El desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries en els sols aptes per a urbanitzar es realitzaran mitjançant Plans Parcials d'Ordenació.

Art. 249 - Zones de sòl apte per a urbanitzar.

Aquestes Normes del Planejament delimiten cinc zones pel sòl apte per a urbanitzar. Aquestes zones es divideixen en residencials i industrials.

Art. 250 - Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació en aquest tipus de sòl serà preferentment el de compensació.

ZONES DE SOL RESIDENCIAL

Art. 251 - Definició.

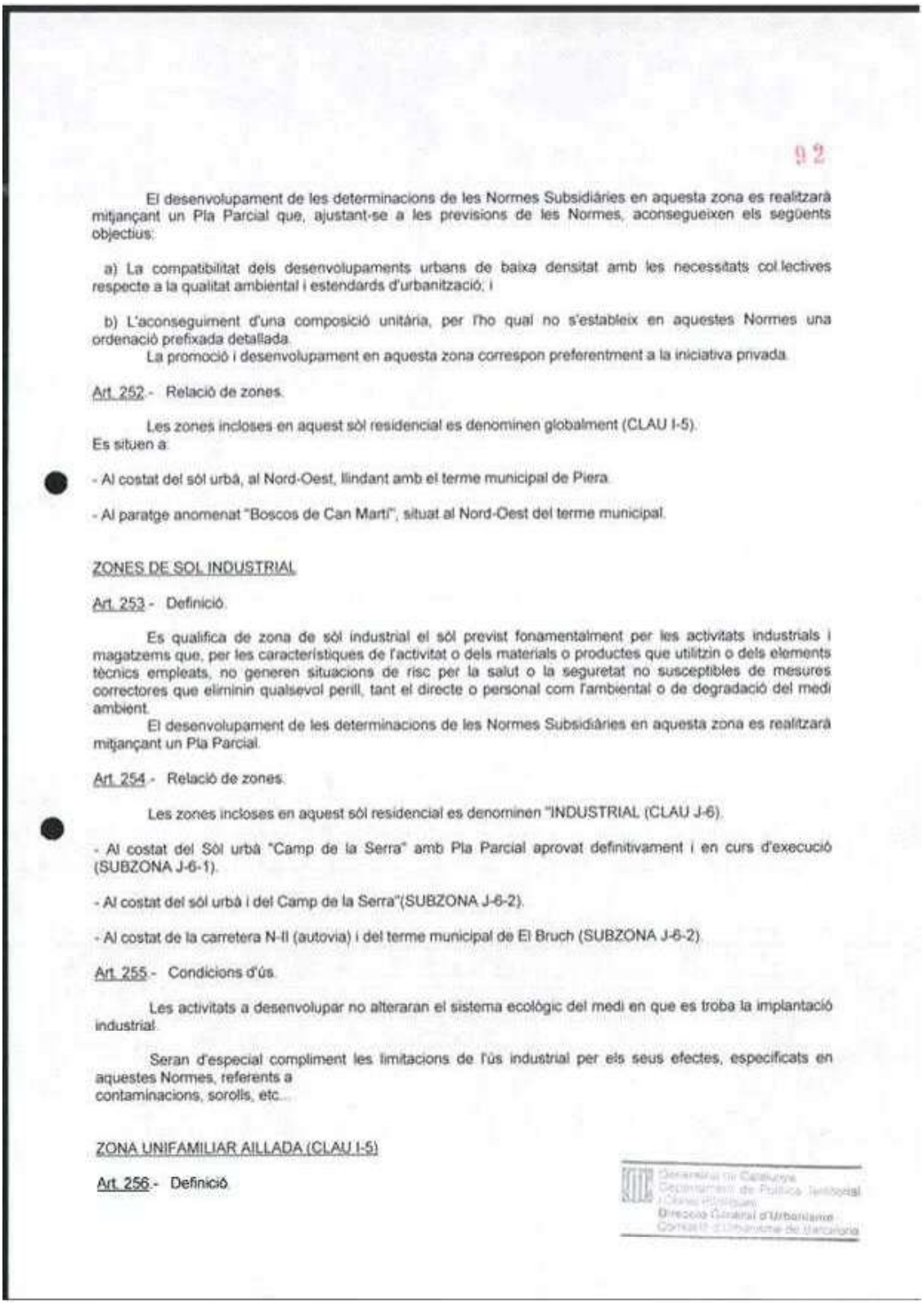
Es comprèn en aquesta zona el sòl que amb motiu de les seves característiques físiques i de la seva ordenació urbana, se li assigna una baixa intensitat d'ús i una plena integració en el conjunt urbà, amb ús residencial.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Ordenanzas / normas urbanísticas

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Urbanística



92

El desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries en aquesta zona es realitzarà mitjançant un Pla Parcial que, ajustant-se a les previsions de les Normes, aconsegueixen els següents objectius:

a) La compatibilitat dels desenvolupaments urbans de baixa densitat amb les necessitats col.lectives respecte a la qualitat ambiental i estendards d'urbanització; i

b) L'aconseguiment d'una composició unitària, per l'ho qual no s'estableix en aquestes Normes una ordenació prefixada detallada.

La promoció i desenvolupament en aquesta zona correspon preferentment a la iniciativa privada.

Art. 252.- Relació de zones.

Les zones incloses en aquest sòl residencial es denominen globalment (CLAU I-5).
Es situen a:

- Al costat del sòl urbà, al Nord-Oest, llindant amb el terme municipal de Piera.

- Al paratge anomenat "Boscos de Can Martí", situat al Nord-Oest del terme municipal.

ZONES DE SOL INDUSTRIAL

Art. 253.- Definició.

Es qualifica de zona de sòl industrial el sòl previst fonamentalment per les activitats industrials i magatzems que, per les característiques de l'activitat o dels materials o productes que utilitzin o dels elements tècnics empleats, no generen situacions de risc per la salut o la seguretat no susceptibles de mesures correctores que eliminin qualsevol perill, tant el directe o personal com l'ambiental o de degradació del medi ambient.

El desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries en aquesta zona es realitzarà mitjançant un Pla Parcial.

Art. 254.- Relació de zones.

Les zones incloses en aquest sòl residencial es denominen "INDUSTRIAL (CLAU J-6).

- Al costat del Sòl urbà "Camp de la Serra" amb Pla Parcial aprovat definitivament i en curs d'execució (SUBZONA J-6-1).

- Al costat del sòl urbà i del Camp de la Serra"(SUBZONA J-6-2).

- Al costat de la carretera N-II (autovia) i del terme municipal de El Bruch (SUBZONA J-6-2)

Art. 255.- Condicions d'ús.

Les activitats a desenvolupar no alteraran el sistema ecològic del medi en que es troba la implantació industrial.

Seran d'especial compliment les limitacions de l'ús industrial per els seus efectes, especificats en aquestes Normes, referents a
contaminacions, sorolls, etc...

ZONA UNIFAMILIAR AILLADA (CLAU I-5)

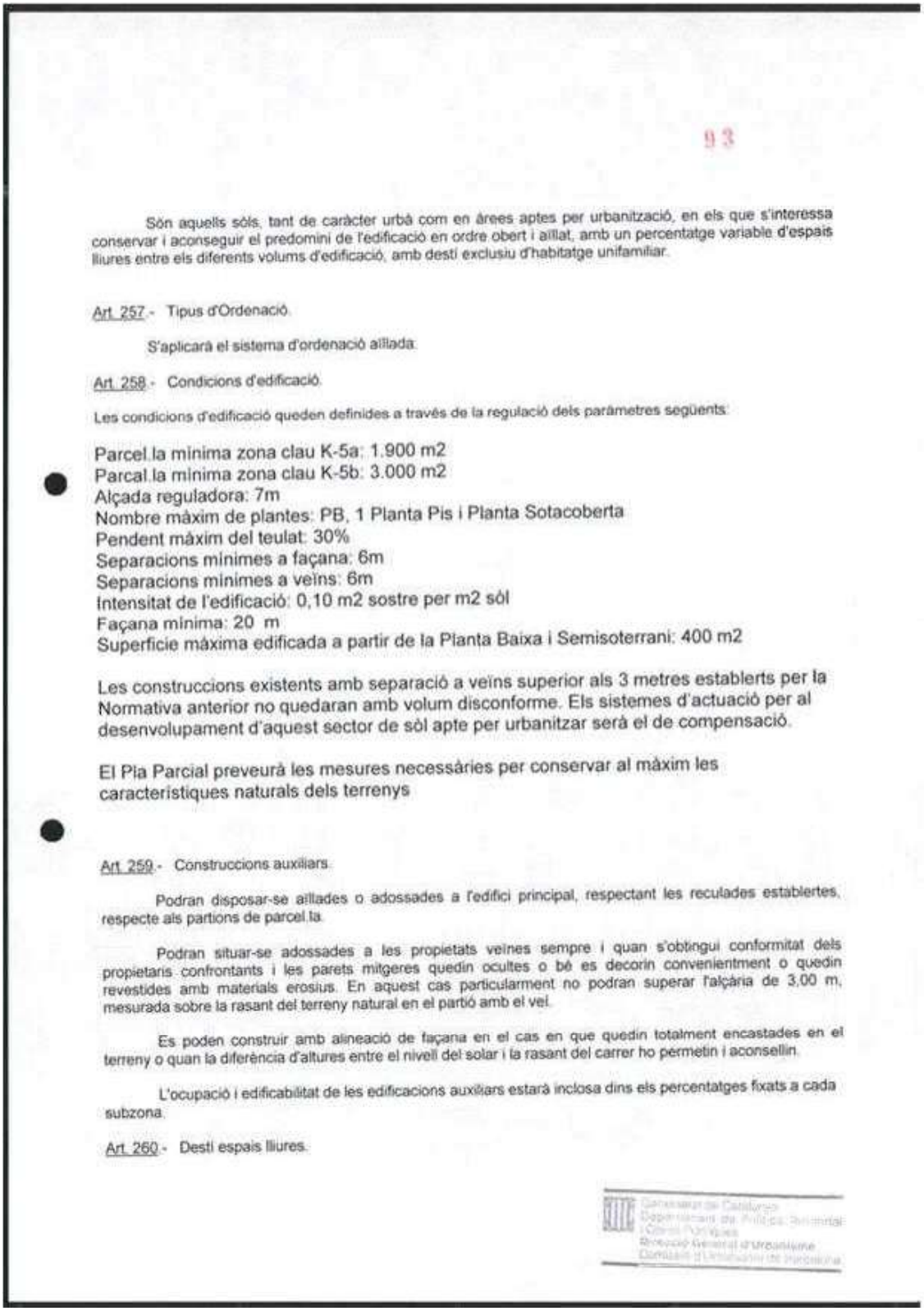
Art. 256.- Definició.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Consell d'Urbanisme de Catalunya

Ordenanzas / normas urbanísticas

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Urbanística



93

Són aquells sòls, tant de caràcter urbà com en àrees aptes per urbanització, en els que s'interessa conservar i aconseguir el predomini de l'edificació en ordre obert i aïllat, amb un percentatge variable d'espais lliures entre els diferents volums d'edificació, amb destí exclusiu d'habitatge unifamiliar.

Art. 257.- Tipus d'Ordenació.

S'aplicarà el sistema d'ordenació aïllada.

Art. 258.- Condicions d'edificació.

Les condicions d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

Parcel.la mínima zona clau K-5a: 1.900 m2
Parcel.la mínima zona clau K-5b: 3.000 m2
Alçada reguladora: 7m
Nombre màxim de plantes: PB, 1 Planta Pis i Planta Sotacoberta
Pendent màxim del teulat: 30%
Separacions mínimes a façana: 6m
Separacions mínimes a veïns: 6m
Intensitat de l'edificació: 0,10 m2 sostre per m2 sòl
Façana mínima: 20 m
Superficie màxima edificada a partir de la Planta Baixa i Semisoterrani: 400 m2

Les construccions existents amb separació a veïns superior als 3 metres establerts per la Normativa anterior no quedaran amb volum disconforme. Els sistemes d'actuació per al desenvolupament d'aquest sector de sòl apte per urbanitzar serà el de compensació.

El Pla Parcial preveurà les mesures necessàries per conservar al màxim les característiques naturals dels terrenys

Art. 259.- Construccions auxiliars.

Podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, respectant les reculades establertes, respecte als partions de parcel.la.

Podran situar-se adossades a les propietats veïnes sempre i quan s'obtingui conformitat dels propietaris confrontants i les parets mitgeres quedin ocultes o bé es decorin convenientment o quedin revestides amb materials erosius. En aquest cas particularment no podran superar l'alçària de 3,00 m, mesurada sobre la rasant del terreny natural en el partió amb el veí.

Es poden construir amb alineació de façana en el cas en que quedin totalment encastades en el terreny o quan la diferència d'altures entre el nivell del solar i la rasant del carrer ho permetin i aconsellin.

L'ocupació i edificabilitat de les edificacions auxiliars estarà inclosa dins els percentatges fixats a cada subzona.

Art. 260.- Destí espais lliures.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Ordenanzas / normas urbanísticas

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Urbanística

Els espais lliures resultants de la diferència entre la total extensió de les parcel·les i el percentatge d'ocupació màxima admès en cada una d'aquestes zones, hauran de destinar-se a espais lliures o a jardí d'ús privat, i la cura i l'entreteniment anirà a càrrec del propietari o la parcel·la o solar. Aquests espais no podran ser parcel·lats ni venuts amb independència de la totalitat del terreny o solar que inclogui les edificacions construïdes sobre el mateix.

Art. 261 - Volum aparent.

1) El volum edificable de la construcció o conjunt d'edificacions, als efectes del seu còmput, i amb aplicació del coeficient d'edificabilitat màxim admès, serà el que resulti, dins de les línies envoltants dels seus cossos de construcció, per sobre de les rasants o cotes de carrers, vies o terrenys, qualsevol que sigui l'estat, causa circumstància o motiu que hagi determinat el seu estat aparent.

2) Aquestes cotes o rasants són les que prevaleran en aplicació d'aquestes Normes, a l'efecte d'amidament d'alçades, volum i nº màxim de plantes, etc.

Art. 262 - Soterranis i obres de fàbrica en terraplenat i terrabuits.

Podrà admetre's la construcció de plantes per sota de la cota natural del terreny o de la rasant del carrer, sota el compliment de les següents condicions:

a) que no envaeixin les àrees lliures d'edificació del solar o parcel·la.
b) aquestes plantes o locals no podran ser destinades en cap cas a ús d'habitatges.
c) Aquestes plantes soterranis o enterrades han de complimentar en tots els casos les condicions d'il·luminació i ventilació que requereixen les disposicions vigents en la matèria, segons els usatges i instal·lacions que en la mateixa es disposin.
d) Les obres de fàbrica, elements constructius, murs de contenció, etc, que pretenguin realitzar-se, respectaran en el major grau l'estat i topografia natural del terreny.

Art. 263 - Agrupació d'edificacions.

1) Podrà establir-se per aquestes àrees la possibilitat d'admetre projectes d'edificació, ja siguin individualitzats o bé formant agrupació de dos habitatges composició arquitectònica de conjunt.

2) Tals agrupacions, hauran de respectar en tots el casos, les condicions de volum, ús, higiene i estètica determinades en els articles anteriors i en relació a cada una de les àrees sobre les quals s'estableixin.

3) Les hauran de resoldre la seva composició de forma que cada habitatge conti amb entrada independent, unes d'altres, sense que pugui existir vestíbuls o peces comuns a varis habitatges.

4) Sota cap concepte es podran autoritzar més d'un habitatge en un sol edifici (es a dir, no poden construir-se un habitatge en planta baixa i un altre en planta pis en un mateix edifici).

Art. 264 - Condicions estètiques.

S'admetrà llibertat de composició arquitectònica, sempre que els edificis estiguin en harmonia amb el caràcter de la zona i amb el medi geogràfic i urbà.
En alguns casos podran imposar-se normes especials per l'arquitectura i arborat.

Com a norma general es tractarà d'articular les edificacions que es projectin amb els assentaments urbans existents, s'evitaran les tipologies pròpies d'altres latituds i es fomentarà, sense falsos tipismes, la utilització dels locals.

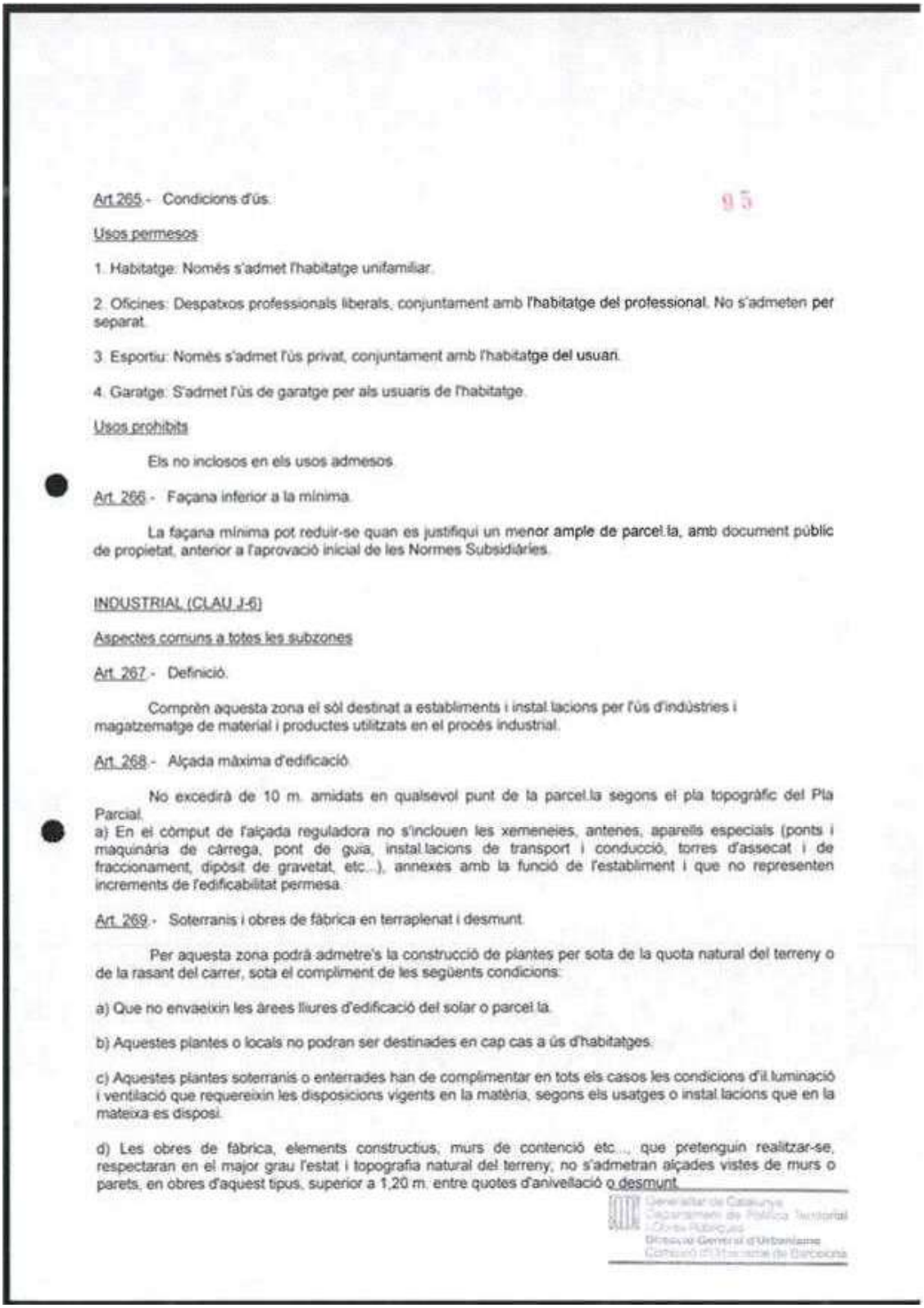
No s'autoritzaran construccions que per la seva forma, color, textura dels materials, etc., constitueixin una ruptura arbitrària del context urbà. Es fomentarà la utilització de materials que predominen en la resta de les construccions i quina entonació amb el paisatge estigui perfectament avalada per l'experiència.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Ordenanzas / normas urbanísticas

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Urbanística



Art.265.- Condicions d'ús.

95

Usos permesos

1. Habitatge: Només s'admet l'habitatge unifamiliar.

2. Oficines: Despatxos professionals liberals, conjuntament amb l'habitatge del professional. No s'admeten per separat.

3. Esportiu: Només s'admet l'ús privat, conjuntament amb l'habitatge del usuari.

4. Garatge: S'admet l'ús de garatge per als usuaris de l'habitatge.

Usos prohibits

Els no inclosos en els usos admesos.

Art. 266.- Façana inferior a la mínima.

La façana mínima pot reduir-se quan es justifiqui un menor ample de parcel.la, amb document públic de propietat, anterior a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries.

INDUSTRIAL (CLAU I-6)

Aspectes comuns a totes les subzones

Art. 267.- Definició.

Comprèn aquesta zona el sòl destinat a establiments i instal.lacions per l'ús d'indústries i magatzematge de material i productes utilitzats en el procés industrial.

Art. 268.- Alçada màxima d'edificació.

No excedirà de 10 m. amidats en qualsevol punt de la parcel.la segons el pla topogràfic del Pla Parcial.
a) En el còmput de l'alçada reguladora no s'inclouen les xemeneies, antenes, aparells especials (ponts i maquinària de càrrega, pont de guia, instal.lacions de transport i conducció, torres d'assecat i de fraccionament, dipòsit de gravetat, etc..), annexes amb la funció de l'establiment i que no representen increments de l'edificabilitat permesa.

Art. 269.- Soterranis i obres de fàbrica en terraplenat i desmunt.

Per aquesta zona podrà admetre's la construcció de plantes per sota de la quota natural del terreny o de la rasant del carrer, sota el compliment de les següents condicions:

a) Que no envaeixin les àrees lliures d'edificació del solar o parcel.la.

b) Aquestes plantes o locals no podran ser destinades en cap cas a ús d'habitatges.

c) Aquestes plantes soterranis o enterrades han de complimentar en tots els casos les condicions d'il.luminació i ventilació que requereixin les disposicions vigents en la matèria, segons els usatges o instal.lacions que en la mateixa es disposi.

d) Les obres de fàbrica, elements constructius, murs de contenció etc..., que pretenguin realitzar-se, respectaran en el major grau l'estat i topografia natural del terreny, no s'admetran alçades vistes de murs o parets, en obres d'aquest tipus, superior a 1,20 m. entre quotes d'anivellació o desmunt.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial de Barcelona

Ordenanzas / normas urbanísticas

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Documentación Registral

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

ANTON CUQUEJO TRESGUERRAS

Registrador de la Propiedad de IGUALADA 2

CAPELLADES 15 - IGUALADA

tlfno: 0034 938048273

correspondiente a la solicitud formulada por

AXESOR BUSINESS PROCESS OUTSOURCING SL

con DNI/CIF: B83785261

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad,contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F28CU80C0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:31584130

http://www.registradores.org

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200128088000
Huella: 9f5f0447-7183967f-6884eeab-78add6c8-e00cd4d8-795ac74b-6f52a59d-647e61bb

Nota Simple (1790)

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Documentación Registral

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE IGUALADA Nº2

C/ Capellades, 15-Bajos - Igualada C.P. 08700

Tfno: 93 8048273 Fax: 93 8048275

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Fecha: 23/03/2022

FINCA DE PIEROLA Nº: 1790

C.R.U.: 08088000221795

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1362 Libro: 33 Folio: 166 Inscripción: 3

DESCRIPCION

URBANA.- CASA, destinada a vivienda unifamiliar, construida sobre un solar para edificar, sito en término de Pierola, partidas "Montaña d'en Farre" "Eubaga de la Font de la Teula", "La Parellada" y "Camp de l'Era" de figura irregular, de superficie TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS equivalentes a ciento cinco mil trescientos cuarenta y dos palmos con sesenta y cuatro décimas de palmos, también cuadrados, que corresponden a la parcela número VEINTIDOS, hoy de la Urbanización Boscos de Can Martí. La casa consta de planta sótano de superficie SETENTA Y UN METROS CUADRADOS destinada en parte a vivienda y en parte a garaje; planta baja de superficie CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS destinada a vivienda con diversas dependencias y servicios, y además tiene un porche de superficie CINCO METROS CUADRADOS. El resto de terreno de la parcela no edificado se destina a patio, jardín y accesos. Y todo junto LINDA: frente, en línea de ciento veinticuatro metros cincuenta centímetros con calle sin nombre; derecha en línea de nueve metros veinte centímetros, con calle sin nombre; fondo, en línea de ciento doce metros sesenta centímetros, con calle sin nombre y por la izquierda, en línea de cincuenta y ocho metros cuarenta centímetros, con parcela número veintitrés.

Referencia Catastral: 002225200CG90D0001IY Parcela: 22

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : DON FRANCISCO FUERTE CANICIO

N.I.F. : 40.958.997-E

Titulo : Compraventa

http://www.registradores.org Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200128088000
Huella: 9f5f0447-7183967f-6884ccab-78aad6c8-c00cd4d8-795ac74b-6f52a59d-647c61bb

Nota Simple (1790)

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Documentación Registral

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Naturaleza del Derecho : Propiedad

Carácter : Privativo

Participación : PLENA PROPIEDAD DE UNA MITAD INDIVISA. (P1/2)

Fecha Escritura : 30 de marzo de 2001

Notario : Don Emilio Roselló García

Población : Sant Cugat del Vallès

Protocolo : 621/2001.

Inscripción : 3ª

Fecha inscripción : 25/04/2001

Tomo/Libro/Folio : 1362/33/166

Nombre : DOÑA ANA MARIA AMILL NOGUER

N.I.F. : 37.731.292-E

Titulo : Compraventa

Naturaleza del Derecho : Propiedad

Carácter : Privativo

Participación : PLENA PROPIEDAD DE UNA MITAD INDIVISA. (P1/2)

Fecha Escritura : 30 de marzo de 2001

Notario : Don Emilio Roselló García

Población : Sant Cugat del Vallès

Protocolo : 621/2001.

Inscripción : 3ª

Fecha inscripción : 25/04/2001

Tomo/Libro/Folio : 1362/33/166

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

HIPOTECA

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200128088000
Huella: 9f5f0447-7183967f-6884ccab-78aad6c8-c00cd4d8-795ac74b-6f52a59d-647c61bb

Nota Simple (1790)

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Documentación Registral

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Gravada con una hipoteca a favor de "CAJA RURAL INTERMEDITERRANEA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO", constituida por Don Francisco Fuerte Canicio y Doña Ana María Amill Noguer, en garantía de CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL EUROS de principal, CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS EUROS de intereses ordinarios, SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS de intereses de demora, y TREINTA Y SIETE MIL EUROS de costas y gastos. Hipotecariamente a efectos de partes y terceros, el interés variable no podrá exceder del quince por ciento, con un valor de tasación de TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS, constituida por un plazo con vencimiento final el día cinco de Agosto de dos mil treinta y cinco, según resulta de escritura de fecha veintinueve de julio de dos mil cinco, autorizada en Barcelona por el Notario Don Jaime Manuel de Castro Fernández, (nº prot. 4546), motivo de la inscripción 5ª, de fecha cinco de octubre de dos mil cinco, de la finca número 1790 de Pierola, al folio 54, del libro 55, tomo 1678.

El préstamo hipotecario de la inscripción 5ª ha quedado inscrito a favor de la Entidad "CAJAS RURALES UNIDAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO", por título de fusión; en virtud de instancia suscrita en Almería el día doce de marzo de dos mil catorce, por Don Juan José Urrutia González; que ha motivado la inscripción 7ª de fecha trece de mayo de dos mil catorce, de la finca 1790 de Pierola, al folio 57, del libro 55, tomo 1678.

Hecha constar por nota al margen de dicha inscripción 7ª de fecha dieciseis de Diciembre de dos mil veintiuno, el cambio de denominación de la parte acreedora "CAJAMAR CAJA RURAL SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO", en virtud de instancia privada de fecha once de Noviembre de dos mil veintiuno.

AFECCIÓN

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse estando no sujeta al Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, según nota al margen de la inscripción 7ª de esta finca, obrante al folio 57 del tomo 1.678 del Archivo, libro 55, de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil veintiuno.

CERTIFICACIONES

Expedida certificación de título y cargas, con fecha veintiocho de julio de dos mil once, de conformidad al artº. 688 L.E.C., en virtud de mandamiento librado elquince de julio de dos mil once, por el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Igualada, donde se sigue Procedimiento de Ejecución Hipotecaria nº 455/2011-B, seguido a instancias de CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, por motivo de la ejecución de la hipoteca que resulta de la inscripción 5ª, según resulta de nota puesta al margen de la misma inscripción, de la finca 1790 de Pierola, al folio 54, del libro 55, tomo 1678.

Inscripción 5ª de fecha cinco de octubre del año dos mil cinco, al Tomo 1.678, Libro 55, Folio 54.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200128088000
Huella: 9f5f0447-7183967f-6884ccab-78aad6c8-c00cd4d8-795ac74b-6f52a59d-647c61bb

Nota Simple (1790)

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Documentación Registral

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

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

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

ADVERTENCIAS

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

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200128088000
Huella: 9f5f0447-7183967f-6884ccab-75aad6c8-c00cd4d8-795ac74b-6f52a59d-647c61bb

Nota Simple (1790)

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Documentación Registral

ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

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

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200128088000
Huella: 9f5f0447-7183967f-6884ccab-78aad6c8-c00cd4d8-795ac74b-6f52a59d-647c61bb

Nota Simple (1790)

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Documentación Catastral

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: 002225200CG90D0001IY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR BOSC CAN MARTI 22
08781 ELS HOSTALETS DE PIEROLA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 124 m2
Año construcción: 1979

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		71
VIVIENDA		48
VIVIENDA		5

PARCELA

Superficie gráfica: 3.913 m2
Participación del inmueble: 99,999900 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



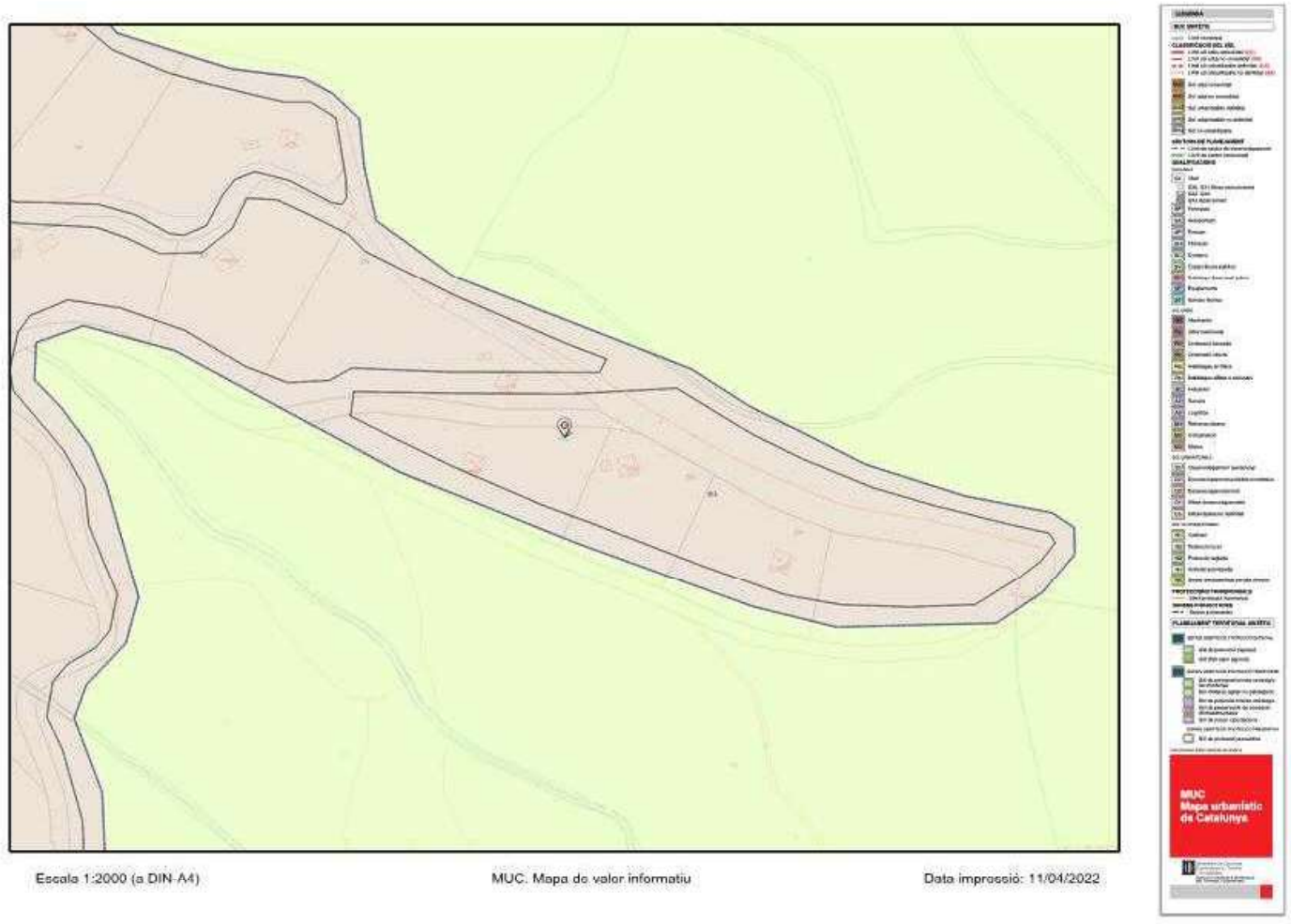
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Abril de 2022

Consulta Sede Electrónica Catastro ([RC:002225200CG90D0001IY])

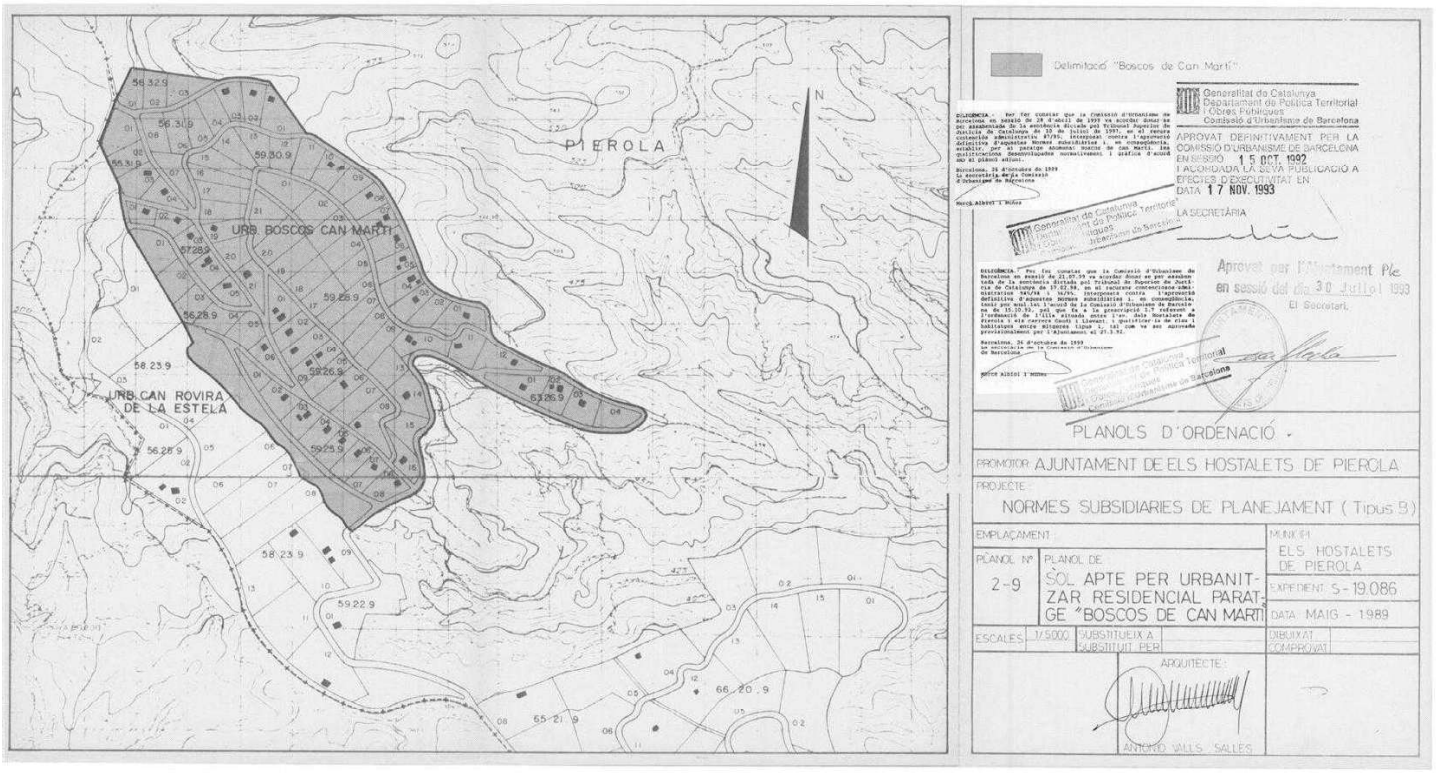
Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)

Urbanística



Plano parcelario / Urbanístico

Urbanística



Plano parcelario / Urbanístico

Insc.Reg.Mercantil de Alicante, Tomo 962, Libro 420, Secc.3ª, Folio 88, Hoja 9.528 - CIF: A-03319530 Valoraciones Mediterráneo, S.A. Homologada por el Banco de España, inscrita como Sociedad de Tasación con el nº 4.350 con fecha 31/10/1988 Domicilio Social: Edificio VALMESA, Urbanización Barrina Norte, 36 - 03502 Benidorm (Alicante)