



EXPEDIENTE

2025-057978/84 V.01

TITULAR

EDUARDO GARCIA CASAS

PETICIONARIO

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A (0182)
(9305)
s/Ref.: 220824/PA-370396/T2107394
Asunto:



OBJETO VALORACIÓN

LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO RESIDENCIAL
TERMINADO

SITUACIÓN

Calle ROVELLAT, Nº 27, Planta 0, Local 1
08950 ESPLUGUES DE LLOBREGAT
Barcelona

FECHA DE EXPEDICIÓN

5 de Agosto de 2025

Entidad Solicitante.: BANCO BILBAO VIZCAYA
ARGENTARIA S.A (0182-9305)

s/Ref.: 220824/PA-370396/T2107394
Asunto:

EDUARDO GARCIA CASAS

CI/CL.ROVELLAT 0027 1 BJ 1
08950 - ESPLUGUES DE LLOBREGAT
(Barcelona)

TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. (TECNITASA) CERTIFICA:

Que realizado el informe de tasación que se acompaña con el nº de expediente 2025-057978/84 V.01, el valor de tasación del objeto de valoración, obtenido por el método de Comparación Ajustado, es de ciento sesenta y seis mil quinientos setenta y seis euros con diecinueve cent., de un 100,00 % de propiedad.

Objeto de Valoración: LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO RESIDENCIAL TERMINADO
Situación: Calle Rovellat, Nº 27, Planta 0, Local 1, 08950, Esplugues de Llobregat, Barcelona
Finalidad de la tasación: Garantía Hipotecaria

ESTA TASACIÓN SE HA REALIZADO DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA O.M. 805/2003 PARA LA FINALIDAD INDICADA EN SU ART. 2.A (GARANTÍA HIPOTECARIA DE CRÉDITOS O PRÉSTAMOS QUE FORMEN O VAYAN A FORMAR PARTE DE LA CARTERA DE COBERTURA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS), LO QUE SE INFORMA A EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 61 DE DICHA ORDEN PARA TASACIONES EMITIDAS POR SOCIEDADES DE TASACIÓN HOMOLOGADAS POR EL BANCO DE ESPAÑA.

(Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.)

VALOR DE TASACIÓN = VALOR HIPOTECARIO : 166.576,19 €

De este valor habrán de deducirse cuantas cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que, siendo desconocidos en la fecha en que se emite el presente informe, pudieran recaer sobre dicho bien.

CONDICIONANTES

El valor de tasación se emite sin condicionantes.

ADVERTENCIAS GENERALES

[[DUE5]][A2]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios a que pertenece la finca y/o Certificación expedida por el Administrador de la misma, por lo que se desconocen las posibles limitaciones al uso del inmueble que aquellos pudieran haber establecido.

OBSERVACIONES

Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

Observaciones: En la documentación registral utilizada para la redacción del presente informe de tasación, se reflejan cargas que gravan la finca valorada. Del valor obtenido no se ha deducido ninguna cantidad debido a esta carga.

No se ha dispuesto de la preceptiva licencia de actividades y/ o apertura concedida por el organismo oficial competente a tales efectos.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 30-07-2025.

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:

Valor de reemplazamiento: 118.270,05 €

Valor de comparación: 166.576,19 €

IDENTIFICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	C.R.U	Registro	Libro	Tomo	Folio	Ins.	FINCA-CRU
Local 1	3705520DF2830F0003LX	08076000496107	*(1)	673	2702	175	2	29678

*(1): Registro de ESPLUGUES DE LLOBREGAT Nº 1
Sección 0

Titular registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 46617664E

Propietario: YOLANDA ANDREU CASTELLS

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100.00

% Propiedad: 100.00. Pleno Dominio

El inmueble se encuentra actualmente sin uso.

VALORES(€)	SUELO	VUELO	COSTE	COMPARACIÓN
Local 1-29678	25.905,85	140.670,34	118.270,05	<u>166.576,19</u>

V.TASACIÓN	S.UTIL (m²)	S.ADOPTADA (m²)	SEGURO (1)	VALOR DE TASACIÓN (€)
Local 1-29678	143,1	161,77	128.283,61	166.576,19 €

(1) Valor del Seguro (Valor reemplazamiento bruto menos suelo, O.M. ECO/805/2003): 128.283,61 €

El valor del seguro indicado es la suma mínima a efectos de seguro de daños, exigida en la disposición adicional primera, 2, de la O.M. ECO 805/2003, que establece que el seguro de daños no debe ser inferior al valor de reemplazamiento bruto menos suelo.

En el R.D. 716/2009 y en la disposición adicional primera, 1, de la O.M. se indica que la suma asegurada debe coincidir con el valor de tasación excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

El resultado de excluir el valor del suelo del valor de tasación es de 140.670,34 €.

Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

FECHA DE EMISIÓN: 5 de Agosto de 2025
FECHA DE LA NOTA SIMPLE APORTADA: 30 de Julio de 2025
FECHA DE VISITA: 1 de Agosto de 2025
FECHA LÍMITE DE VALIDEZ: 4 de Febrero de 2026

Sello y Firma del Representante de la Sociedad



El tasador,

Fdo.: ANTONIO FRANCISCO URBANO IBAÑEZ

Validez de la tasación

Esta tasación solo es válida para la finalidad indicada en el presente informe. Tecnitasa no responsabiliza del uso de los datos, métodos o cualquier otro supuesto adoptado en informe, para cualquier propósito de uso de la tasación o finalidad distinta de la expresada. Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

Protección de datos de carácter personal

Conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. informa que los datos personales que figuran en este documento están incluidos en un fichero titularidad de la empresa, cuya finalidad es la prestación del servicio de tasación y, tratándose de clientes, su gestión o el envío de comunicaciones comerciales del Grupo TECNITASA que pudieran resultar de su interés, y reconoce a sus titulares los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición sobre tales datos, gratuitamente, enviando solicitud a TÉCNICOS EN TASACIÓN Avda. Europa, 19 - Edificio 2, 1ºD. Centro Empresarial Ática 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid); a tecnitasa@tecnitasa.es, o al fax nº 91 4113827.

Igualmente, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A., informa que está obligada por ley a ceder parte de tales datos al Banco de España, a la CNMV, a la Dirección General de Seguros, a las entidades financieras que hayan intervenido como mandatarias y a los propietarios de los bienes objeto de tasación, que los utilizarán en ejercicio de las funciones o competencias que tienen establecidas.

Acceso a datos de terceros por cuenta del cliente

Para la adecuada elaboración de este documento, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A., ha tratado en nombre y por cuenta del cliente datos de carácter personal de terceros, convirtiéndose en Encargado del Tratamiento y asumiendo el compromiso de: a) Tratarlos únicamente conforme a las instrucciones del cliente. b) No aplicarlos ni utilizarlos con fines distintos a la prestación de los servicios de tasación contratados. c) No comunicarlos, ni siquiera para su conservación, a otras personas, a excepción de los organismos o entidades privadas a las que deba dirigirse en estricto cumplimiento de la Ley o de las funciones encomendadas por el cliente, hallándose expresamente autorizada por éste para contratar a aquellas entidades de su elección cuya intervención considere necesaria para la prestación de los servicios de tasación contratados. d) Garantizar la adopción e implementación de las medidas de seguridad que, en virtud de lo dispuesto en la normativa de protección de datos, correspondan en función de los datos accedidos. e) Guardar absoluto secreto y confidencialidad respecto de tales datos dando traslado al personal que intervenga en el tratamiento de su obligación de guardar secreto. f) Una vez concluido el servicio de tasación, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. devolverá al cliente los datos personales objeto de tratamiento almacenados en sus equipos al igual que cualquier soporte o documento en que consten, procediendo, acto seguido, a su eliminación, salvo que exista obligación legal de custodia o sea necesaria su conservación frente a posibles responsabilidades legales.

A) SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE:

EDUARDO GARCIA CASAS

N.I.F: 53120540Q

ENTIDAD SOLICITANTE:

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A

(0182-9305)

ENTIDAD TASADORA:

Técnicos en Tasación S.A. Inscrita en el Banco de España con nº 4315

FINALIDAD DE LA TASACIÓN:

GARANTÍA HIPOTECARIA

OBJETO DE VALORACIÓN:

LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO RESIDENCIAL TERMINADO

ESTA TASACIÓN SE HA REALIZADO DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA O.M. 805/2003 PARA LA FINALIDAD INDICADA EN SU ART. 2.A (GARANTÍA HIPOTECARIA DE CRÉDITOS O PRÉSTAMOS QUE FORMEN O VAYAN A FORMAR PARTE DE LA CARTERA DE COBERTURA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS), LO QUE SE INFORMA A EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 61 DE DICHA ORDEN PARA TASACIONES EMITIDAS POR SOCIEDADES DE TASACIÓN HOMOLOGADAS POR EL BANCO DE ESPAÑA.

(Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinando derechos para determinadas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.)

B) IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

B.1. MUNICIPIO

ESPLUGUES DE LLOBREGAT

B.2. PROVINCIA

Barcelona

B.3. C.P.

08950

B.4. Calle

ROVELLAT

B.5. Nº

27

B.6. Planta

0

B.7. Local

1

B.8. AMPLIACIÓN DE DIRECCIÓN, LINDEROS

Los linderos comprobados por el tasador coinciden con los descritos en la documentación adjunta.
C/ Rovellat nº 25-27, local único.
Los linderos comprobados "in situ" coinciden con los indicados en la documentación registral.

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

IDENTIFICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	C.R.U	Registro	Libro	Tomo	Folio	Ins.	FINCA-CRU
Local 1	3705520DF2830F0003LX	08076000496107	*(1)	673	2702	175	2	29678

*(1): Registro de ESPLUGUES DE LLOBREGAT Nº 1 Sección 0

TITULAR REGISTRAL: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 46617664E

Propietario: YOLANDA ANDREU CASTELLS

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100.00

% Propiedad: 100.00. Pleno Dominio

El titular del inmueble valorado es el que figura en la documentación legal adjunta.

ESTADO DEL INMUEBLE: Terminado

TIPO DE INMUEBLE: Parte de edificio

C) COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

C.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral / Régimen protección pública / Comprobación Planeamiento Urbanístico / Servidumbres visibles / Estado de ocupación, uso y explotación / Estado de conservación aparente / Régimen Protección Patrimonio Arquitect. / Correspondencia con finca catastral / Identificación física inspección ocular / Comprobación de superficies

C.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Nota Simple / Planeamiento urbanístico vigente / Plano de situación / Plano urbanístico / Croquis del inmueble / Reportaje fotográfico / Documentación catastral

D) LOCALIDAD Y ENTORNO

D.1. TIPO DE NÚCLEO

Esplugas de Llobregat (oficialmente en catalán: Esplugues de Llobregat) es un municipio español perteneciente a la provincia de Barcelona, en la comunidad autónoma de Cataluña. Desde 1990 forma parte de la comarcadel Bajo Llobregat (anteriormente pertenecía a la del Barcelonés).

En las últimas décadas ha pasado de ser una población eminentemente industrial a una ciudad de servicios, muy próxima a Barcelona y que ha sabido conservar sus señas de identidad.

Destaca especialmente su singular casco antiguo, único en el Bajo Llobregat con espacios tan pintorescos y románticos como la calle Montserrat o masías como Can Cortada, edificio donde residió el Barón de Maldá, autor de la obra clave en la literatura catalana de finales del siglo XVIII, el Calaix de sastre. Cabe destacar también la amplia red de parques y zonas verdes de Esplugas como el parque de la Solidaridad, el del Torrent d'en Farré o el de Can Vidalet, entre otros. La montaña de San Pedro Mártir, perteneciente a la sierra de Collserola, es el mirador natural del municipio gracias a sus 399 metros de altitud.

La presencia del Colegio Alemán de Barcelona y la American School of Barcelona en el municipio atrae a familias de inmigrantes adinerados que optan por educar a sus hijos en dichos centros. Además, dada su proximidad al Camp Nou, en Esplugas se encuentra la residencia habitual de numerosos futbolistas del Fútbol Club Barcelona.

D.2. OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

Ocupación laboral múltiple y variada.

El nivel de renta de la población es medio.

D.3. POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2024: 47.613 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2023, es: Creciente

D.4. EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año, con ligera tendencia creciente.

D.5. DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

La tipología de los locales no está muy diversificado, encontrándose en el mismo entorno principalmente edificios residenciales de antigüedad media y viviendas unifamiliares aisladas, teniendo el barrio un carácter urbano consolidado.

D.6. CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

La zona cuenta con todos los servicios propios del núcleo urbano en buen estado de conservación.

D.7. EQUIPAMIENTO

Entorno con equipamientos parciales, completados en otras zonas de la localidad.

D.8. COMUNICACIONES

Comunicaciones suficientes mediante transporte público y privado con el resto de la localidad.

D.9. OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO**E) DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO**

Al ser el objeto de la presente valoración un elemento de un edificio, no existe terreno específico.

F) DATOS DEL EDIFICIO

Calle ROVELLAT, N° 27, Planta 0, Local 1

C/ Rovellat nº 25-27, local único.

Los linderos comprobados "in situ" coinciden con los indicados en la documentación registral.

08950 - ESPLUGUES DE LLOBREGAT

BARCELONA

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Secundaria	Media	No
ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	1997	0	0
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 20 A 30 AÑOS	0	x: 2.087068800 y: 41.371695000	2 Ocupación: - - - m²

G) DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN**G.1. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO**

El inmueble objeto de tasación es una local comercial situado en la planta baja de un edificio residencial, dicho edificio consta de planta paba destinada a un local comercial con dos accesos independiente y un acceso para la vivienda situada en primera planta.

Accesos al inmueble directamente desde Calle Rovellat, y desde la plaza pública adyacente.

G.2. ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

CIMENTACIÓN: Zapatas arriostradas.

ESTRUCTURA: Hormigón armado.

FACHADA: Ladrillo caravista.

CUBIERTA: Plana no transitable.

G.3. SUPERFICIES (M²)

USO CONSIDERADO	Constru Registral	CCC Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Constru Catastral	CCC Catastral
Local 1	160,00	160,00	143,10	161,77	161,77	1,13	160,00	160,00

USO CONSIDERADO	Adoptada
Local 1	161,77

Superficie construida registral:

- Local: 160,00 m2

Superficie construida catastral:

- Local: 160,00 m2

Superficies comprobadas:

- Local: útil 143,10 m2 / constr. 161,77 m2

Tanto la superficie catastral como la superficie registral son iguales, y ambas son ínfimamente menores a la comprobada por el tasador. Por lo que se adopta en la tasación la superficie comprobada, dado que no existen discrepancias morfológicas entre la descripción registral y la realidad física, no existen dudas sobre la correcta identificación del inmueble o sobre sus características, y se ha verificado la adecuación a la normativa urbanística aplicable (la edificación actual es legalizable).

G.4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

USO CONSIDERADO	ALTURA.L	FACHADA.P	FACHADA.S	L.FONDO	FCH/FONDO	LUZ LIBRE
Local 1	2,9	6,5	17,5	23,5	1,02	---
USO CONSIDERADO	SOTANO	P. BAJA	ENTREPLANTA	OTROS	SALIDA DE HUMOS	
Local 1	---	161,77	---	---	No	

G.5. DISTRIBUCIÓN

Distribución consta de: Dos locales y dos aseos.

G.6. TERMINACIONES

Distribución.- El pavimento de local y aseos es de gres / Las paredes de local son de pintura lisa / Las paredes de aseos son de alicatado / El techo de local y aseos es de pintura lisa

G.7. CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de PVC con acristalamiento simple.

G.8. CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior es de madera.

G.9. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

Ascensor: No / Instalaciones fijas: Agua caliente: No.

Calefacción: No.

Aire acondicionado: No.

Sanitarios: Porcelana vitrificada y griferías monomando.

Cocina equipada: No.

Alarma: Si.

G.10. SITUACIÓN ACTUAL

La fachada constructivamente se encuentra en correcto estado, y a nivel de acabados tiene un mantenimiento normal.

En cuanto al local, está en un correcto estado de conservación, mantenimiento y limpieza, salvo vicios ocultos. No se han realizado reformas destacables.

G.11. ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REFORMA	Uso Ppal./Vida util
Local 1	1.997	- - -	Residencial/100

El año de construcción se ha obtenido de la consulta catastral.

H) DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Pla Parcial d'Ordenació, aprobado el 14/06/1972.

Clave 13b (subzona II, semiintensiva).

Índice de edificabilidad neta: 1,80 m2t/m2s.

Índice de edificabilidad zonal: 1,00 m2t/m2s.

ARM: según ancho de vial.

- inferior a 8 m: B+1 (7,55 m).

- de 8 a 11 m: B+2 (10,60 m).

- de 11 a 15 m: B+3 (13,65 m).

- igual o superior a 15 m: B+4 (16,70 m).

Altura máxima de piso: 2,75 m.

Ancho mínimo de fachada: 6,50 m.

El inmueble cumple con la normativa urbanística.

INMUEBLE FUERA DE ORDENACIÓN. No.

I) RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

I.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 46617664E
 Propietario: YOLANDA ANDREU CASTELLS
 Tipo de Propiedad: Pleno Dominio
 % Propiedad real: 100.00
 % Propiedad: 100.00. Pleno Dominio

Ocupado : No

Destino previsto : Desconocido

Las cargas del inmueble son las gravadas en la documentación registral.

J) ANÁLISIS DE MERCADO

J.1. OFERTA

Análisis de la oferta: El nivel de la oferta de locales de similares características ubicadas en el entorno al inmueble que se valora es medio a medio-alto.

Evolución de la oferta: La oferta de inmuebles similares en el entorno próximo ha experimentado una ligera tendencia creciente en los últimos años, debido principalmente a la situación del mercado inmobiliario.

Valores ofertados. Los valores ofertados oscilan en función de las superficies, ubicaciones, antigüedades y calidades de los inmuebles.

J.2. DEMANDA

El nivel de la demanda de locales de similares características ubicadas en el entorno próximo al local que se valora es de nivel medio.

J.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El intervalo de variación, en valores unitarios, de locales de similares características ubicadas en el entorno próximo al local que se valora, oscila entre 900 €/m² y 1.200 €/m².

J.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La relación entre la Oferta y la Demanda de locales de similares características ubicadas en el entorno próximo al local que se valora se encuentra estable.

J.5. DIFERENCIAS ENTRE EL VALOR DE MERCADO Y EL VALOR HIPOTECARIO

Del análisis realizado no se han detectado fluctuaciones importantes ni elementos especulativos que permitan prever una bajada significativa en los próximos doce meses y que dure al menos tres años. Por tanto en función de lo previsto en el Art.23.2 de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de inmuebles, se ha considerado que el valor hipotecario se corresponde con el valor de mercado obtenido por comparación.

K) DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

K.1. VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	G.TERRE.	C.CONST.	G.NECES.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Local 1 (29678)	160,14	- - -	650,00	143,00	28,0	- - -	731,10

K.2. VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERF (m²)	VRN Unit. (€/m²)	SUELO	C.CONST.	G.NECES.	IPC	V.REP.TOTAL
Local 1 (29678)	161,77	731,10	25.905,85	105.150,50	23.133,11	- - -	118.270,05

Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático abreviado normativa.

VMHET: 166.576,19 € / Costos de construcción: 75.708,36 € / Gastos de construcción: 16.655,84 € / Gastos de comercialización: 3.330,84 € / Gastos financieros: 4.997,08 € / Beneficio del promotor: 24%

Los gastos considerados son del 22%

De los cuales se estiman los siguientes porcentajes:

Gastos previos (levantamiento topográfico y/o estudio geotécnico y/o cédula de calificación, u otros): 0,19 %

Honorarios facultativos (arquitecto, arquitecto tecnico, otros técnicos): 32,29 %

Tasas y licencias (tasa, licencia de ejecución, licencia de primera ocupación, otros): 17,40 %

Declaración obra nueva (notario, AJD, registrador): 4,37 %

Declaración división horizontal (notario, AJD, registrador): 10,51 %

Otros (cedula habitabilidad, control técnico, póliza de seguros, otros): 5,02 %

Gastos de gestión (gastos de administración y gerenciales): 30,23 %

K.3. COMPARABLES(€/M²) MÉTODO DE COMPARACIÓN

Nº	IDENTIFICACION	C.P.	COORD.ZONA	ANT	m²	€/m² ADOPTADO.	COEF.	€/m² HOMOG.
(T01)	ALEGRIA, Nº 20, ESPLUGUES DE LLOBREGAT	08950	41,375 2,088	1976	167	891,02	1,041	927,55
(T02)	MESTRE JOAN CORRALES, Nº 40, ESPLUGUES DE LLOBREGAT	08950	41,373 2,087	1965	134	936,94	0,999	936,00
(T03)	FRANCESC LLUNELL, Nº 11, ESPLUGUES DE LLOBREGAT	08950	41,374 2,088	1993	170	951,88	1,010	961,40
(T04)	JOSEP GRAS, Nº 9, ESPLUGUES DE LLOBREGAT	08950	41,370 2,098	1979	143	1.040,56	0,990	1.030,15
(T05)	GASPAR FABREGAS, Nº 31, ESPLUGUES DE LLOBREGAT	08950	41,375 2,081	1974	170	1.094,12	1,030	1.126,94
(T06)	JOSEP CAMPRECIOS, Nº 38, ESPLUGUES DE LLOBREGAT	08950	41,376 2,086	1972	200	1.139,25	1,050	1.196,21

Precio homogeneizado por m², Comercial Local 1.029,71 €

K.4. CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Situación	Igual:1,00	Igual:1,00	Igual:1,00	Igual:1,00	Igual:1,00	Igual:1,00
Superficie	Similar+:1,01	Similar-:0,97	Similar+:1,01	Similar-:0,98	Similar+:1,01	Superior:1,04
Antigüedad/Conservación	Similar+:1,02	Similar+:1,03	Igual:1,00	Similar+:1,02	Similar+:1,02	Similar+:1,03
Calidades/polivalentes/instala	Similar+:1,01	Igual:1,00	Igual:1,00	Similar-:0,99	Igual:1,00	Similar-:0,98
Fachada/Fondo	Igual:1,00	Igual:1,00	Igual:1,00	Igual:1,00	Igual:1,00	Igual:1,00
Otros	Igual:1,00	Igual:1,00	Igual:1,00	Igual:1,00	Igual:1,00	Igual:1,00
TOTALES	1,041	0,999	1,010	0,990	1,030	1,050

(En cada concepto se indica cómo es el inmueble tasado respecto a cada testigo)

K.5. DATOS ADICIONALES DE LOS COMPARABLES

REFERENCIA	FECHA	€ Oferta	€/m ² Oferta	FUENTE
(T01) M380825000058	05/08/2025	160.000,00	958,08	Portal de Internet url: https://www.idealista.com/inmueble/106565998/ Ref. cat: 3709707DF2830H
(T02) M380825000057	05/08/2025	135.000,00	1.007,46	Portal de Internet url: https://www.idealista.com/inmueble/101409470/ Ref. cat: 3707301DF2830H
(T03) M380825000056	05/08/2025	174.000,00	1.023,53	Portal de Internet url: https://www.idealista.com/inmueble/105631982/ Ref. cat: 3808118DF2830H
(T04) M380825000055	05/08/2025	160.000,00	1.118,88	Portal de Internet url: https://www.idealista.com/inmueble/105284470/ Ref. cat: 4604812DF2840D0003WI
(T05) M380825000054	05/08/2025	200.000,00	1.176,47	Portal de Internet url: https://www.idealista.com/inmueble/106559256/ Ref. cat: 3209622DF2830G
(T06) M380825000053	05/08/2025	245.000,00	1.225,00	Portal de Internet url: https://www.idealista.com/inmueble/99911070/ Ref. cat: 3611914DF2831B0001YQ

Los testigos utilizados para la valoración son de similares características físicas y urbanísticas que el inmueble objeto de valoración.

K.6. VALOR UNITARIO DE MERCADO, MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método de comparación se basa en un principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado del inmueble a tasar mediante la comparación de éste con testigos seleccionados de características similares.

Las características que comparan son: Ubicación y caracterización de la zona, superficie, antigüedad, uso, tipología,... En base a esta comparación se calcula el coeficiente de homogeneización de los testigos que aparece en el cuadro del estudio de mercado.

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.HIPOTEC.
Local 1 (29678)	1.029,71	---	---	---	1,408	1.029,71

K.7. OTROS VALORES (€)

FINCA-CRU	USO CONSIDERADO	SUELO	VUELO	SEGURO (1)
29678	Local 1	25.905,85	140.670,34	128.283,61

(1) Valor del Seguro (Valor reemplazamiento bruto menos suelo, O.M. ECO/805/2003): 128.283,61 €

El valor del seguro indicado es la suma mínima a efectos de seguro de daños, exigida en la disposición adicional primera, 2, de la O.M. ECO 805/2003, que establece que el seguro de daños no debe ser inferior al valor de reemplazamiento bruto menos suelo.

En el R.D. 716/2009 y en la disposición adicional primera, 1, de la O.M. se indica que la suma asegurada debe coincidir con el valor de tasación excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

El resultado de excluir el valor del suelo del valor de tasación es de 140.670,34 €.

L) VALORES DE TASACIÓN

L.1. RESUMEN DE VALORES Y MÉTODOS (€)

FINCA-CRU	USO CONSIDERADO	SUPERF. (m²)	REEMPLAZAMI	COMPARACION	V. TASACION
29678	Local 1	161,77	118.270,05	166.576,19	166.576,19

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECINUEVE CENT.

L.2. VALOR DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Local 1	M	161,77	1.029,71	166.576,19	166.576,19

Método (M):
(M): (Comparación)

TOTAL 166.576,19 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECINUEVE CENT.

M) CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

M.1. CONDICIONANTES

No se aplica ninguno.

M.2. ADVERTENCIAS

[[DUE5]][A2]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios a que pertenece la finca y/o Certificación expedida por el Administrador de la misma, por lo que se desconocen las posibles limitaciones al uso del inmueble que aquellos pudieran haber establecido.

N) OBSERVACIONES

N.1. OBSERVACIONES

Observaciones: En la documentación registral utilizada para la redacción del presente informe de tasación, se reflejan cargas que gravan la finca valorada. Del valor obtenido no se ha deducido ninguna cantidad debido esta carga.

No se ha dispuesto de la preceptiva licencia de actividades y/ o apertura concedida por el organismo oficial competente a tales efectos.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 30-07-2025.

N.2. OTROS TÉCNICOS

TÉCNICO QUE REALIZA LA VISITA
Eduardo González

O) CONCLUSIÓN

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECINUEVE CENT. (166.576,19).

Valor de tasación en PTAS: 27.715.945 Ptas (1 Euro = 166,386 pts.)

VALOR DE TASACIÓN = VALOR HIPOTECARIO : 166.576,19 €

De este valor habrán de deducirse cuantas cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que, siendo desconocidos en la fecha en que se emite el presente informe, pudieran recaer sobre dicho bien.

Así mismo se indica que el valor de tasación se ha obtenido en base a lo expuesto en todos los capítulos y apartados que integran este informe.

P) FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Esta Tasación tiene un periodo de validez de SEIS MESES.

El Informe consta de 10 PÁGINAS correlativas numeradas del nº 1 al 10

La última visita al bien objeto de valoración ha sido realizada por ANTONIO FRANCISCO URBANO IBAÑEZ y Eduardo González

FECHA DE LA VISITA: 1 de Agosto de 2025.

FECHA DE LA NOTA SIMPLE: 30 de Julio de 2025.

FECHA DE EMISIÓN: 5 de Agosto de 2025.

FECHA LÍMITE DE VALIDEZ: 4 de Febrero de 2026.

FIRMA DEL TASADOR

ANTONIO FRANCISCO URBANO IBAÑEZ.
ARQUITECTO TÉCNICO

SELLO DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN



Fdo. por la Sociedad.

Q) DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

ANEXOS

EXPEDIENTE Nº 2025-057978/84 V.01 **HOJA Nº** 1

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Nota Simple	-----	1 Pag.
Planeamiento urbanístico vigente	-----	1 Pag.
Plano de situación	-----	1 Pag.
Plano urbanístico	-----	1 Pag.
Croquis del inmueble	-----	1 Pag.
Reportaje fotográfico	-----	1 Pag.
Documentación catastral	-----	1 Pag.


RESUMEN VALORACIONES HIPOTECARIAS			
Nº EXPEDIENTE.- 2025-057978/84 V.01	Nº ENTIDAD.- 0182	REF. BBV. - 220824/PA-370396/T2107394	FECHA.- 04/08/2025
PETICIONARIO.- EDUARDO GARCIA CASAS			

DATOS REGISTRALES

TIPO DE INMUEBLE.- Comercial (Local), Local 1	SUPERFICIE ADOPTADA.- 161,77	% DE PROPIEDAD.- 100,0000 %	% DE COMUNIDAD.- 0,00 %	PROTECCION OFICIAL NO
TITULAR.- DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 46617664E				
DIRECCION.- Calle ROVELLAT, Nº 27, Planta 0, Local 1				
LOCALIDAD.- ESPLUGUES DE LLOBREGAT	PROVINCIA.- Barcelona	CODIGO POSTAL.- 08950	CODIGO MUNICIPIO.- 00077	
REGISTRO DE.- ESPLUGUES DE LLOBREGAT nº 1	TOMO.- 2702	LIBRO.- 673	SECCION.- 0	FOLIO.- 175
			FINCA.- 29678	INSCRIPCION.- 2

VALORACION

VALOR UNITARIO.- 1.029,71 €/m²	VALOR TOTAL.- 166.576,19 €	MERCADO ACTUAL 2 M.BUENA <input type="checkbox"/> NORMAL BUENA <input checked="" type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> NORMAL MALA <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/> MUY MALA <input type="checkbox"/>	MERCADO TENDENCIA 2 MEJOR <input type="checkbox"/> ESTABLE <input checked="" type="checkbox"/> A PEOR <input type="checkbox"/>
VALOR TASACION.- 166.576,19 €		CALIDAD ZONA ACTUAL 2 M.BUENA <input type="checkbox"/> NORMAL BUENA <input checked="" type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> NORMAL MALA <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/> MUY MALA <input type="checkbox"/>	CALIDAD ZONA TENDENCIA 2 MEJOR <input type="checkbox"/> ESTABLE <input checked="" type="checkbox"/> A PEOR <input type="checkbox"/>
VALOR PROINDIVISO.-		CALIDAD EDIFICIO ACTUAL 2 M.BUENA <input type="checkbox"/> NORMAL BUENA <input checked="" type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> NORMAL MALA <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/> MUY MALA <input type="checkbox"/>	CALIDAD EDIFICIO TENDENCIA 2 MEJOR <input type="checkbox"/> ESTABLE <input checked="" type="checkbox"/> A PEOR <input type="checkbox"/>

FECHA SOLICITUD.- 28/07/2025 0:00:00	VISITADA INTERIORMENTE.- SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
FECHA TASACION.- 04/08/2025 15:40:00	
TIPO DE CONDICIONANTE O ADVERTENCIA.- Ver al final del documento.	
SUPERFICIE ADOPTADA.- 161,77m²	
COSTE CONSTRUCCIÓN m2.- 793,00 €/m²	
SUPERFICIE SOLAR.-	
COBERTURA SEGURO INCENDIOS.- 128.283,61 €	
AÑO CONSTRUCCION.- 1997	

COMENTARIO / JUICIO CRITICO

El local este medianamente conservado, pero se encuentra en una zona sin especial atractivo comercial.

RESUMEN VALORACIONES HIPOTECARIAS

Nº EXPEDIENTE.- 2025-057978/84 V.01	Nº ENTIDAD.- 0182	REF. BBV. - 220824/PA-370396/	FECHA.- 04/08/2025
--	----------------------	----------------------------------	-----------------------

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

[[DUE5]][A2]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios a que pertenece la finca y/o Certificación expedida por el Administrador de la misma, por lo que se desconocen las posibles limitaciones al uso del inmueble que aquellos pudieran haber establecido.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FACHADA



PUERTA LOCAL



CALLE



NÚMERO POLICÍA



INTERIOR LOCAL 1



ASEO LOCAL 1

Calle ROVELLAT, Nº 27, Planta 0, Local 1 de Esplugues de Llobregat (Barcelona)

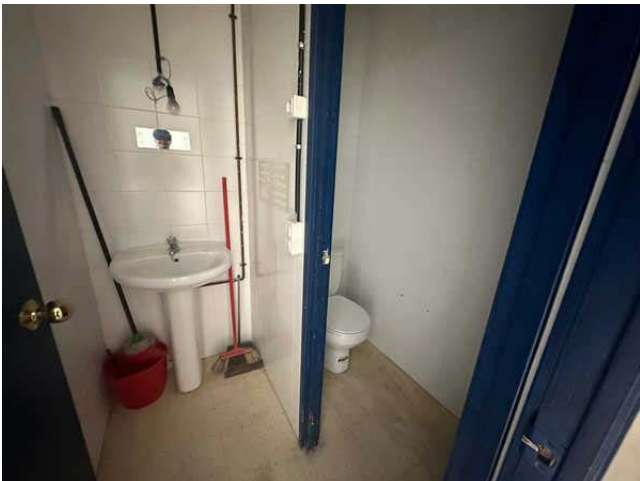
DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



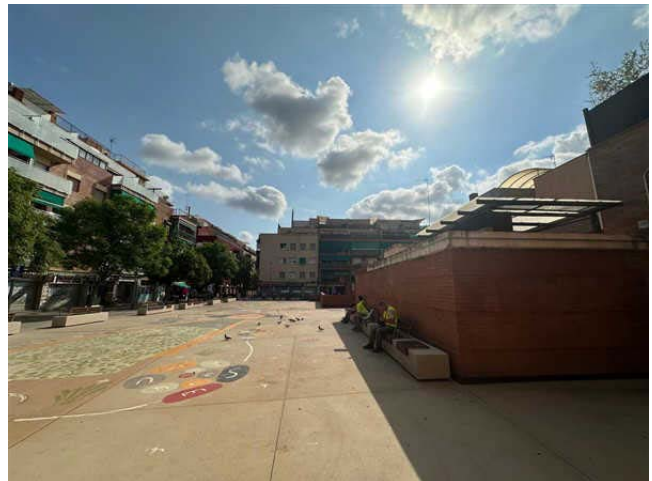
INTERIOR LOCAL 2_1



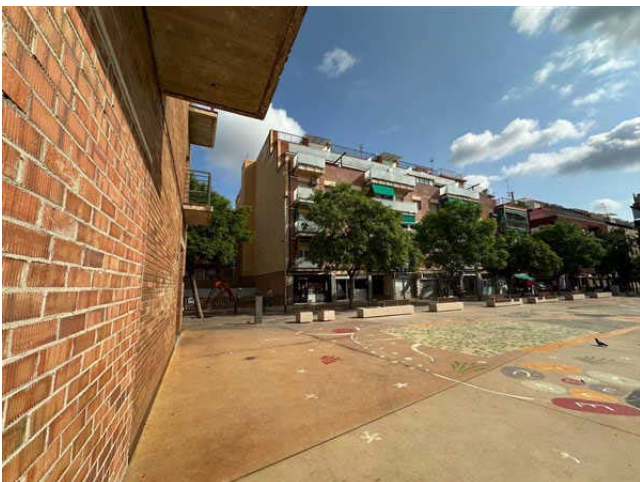
INTERIOR LOCAL 2_2



ASEO LOCAL 2



VIAL_1

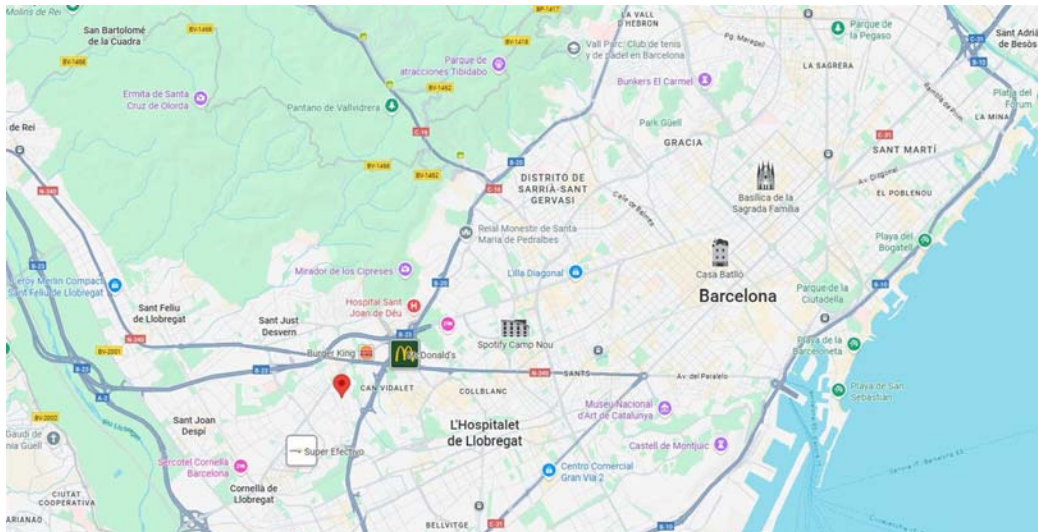


VIAL_2

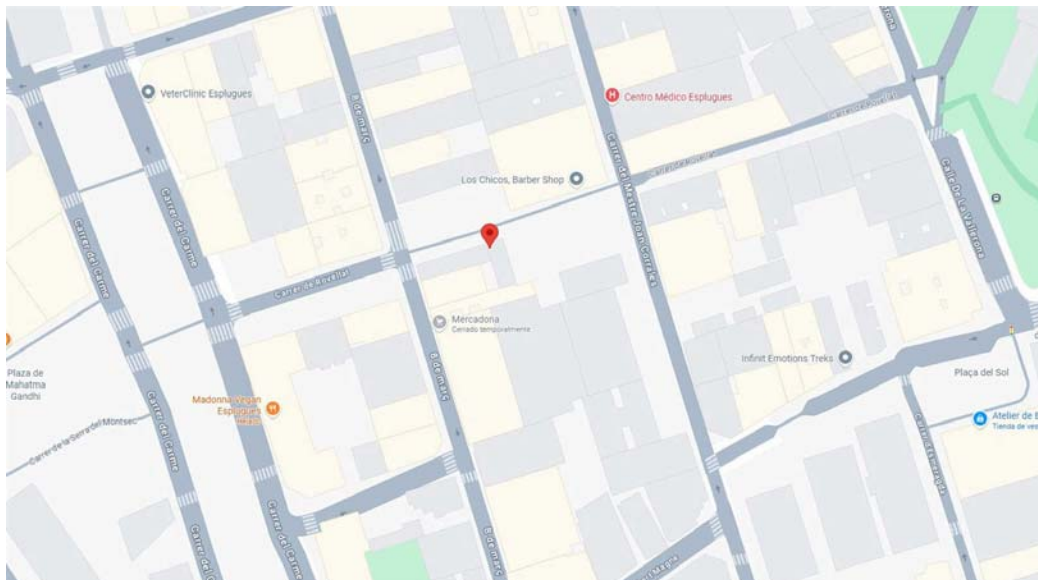
Calle ROVELLAT, Nº 27, Planta 0, Local 1 de Esplugues de Llobregat (Barcelona)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

PLANO DE PROVINCIA

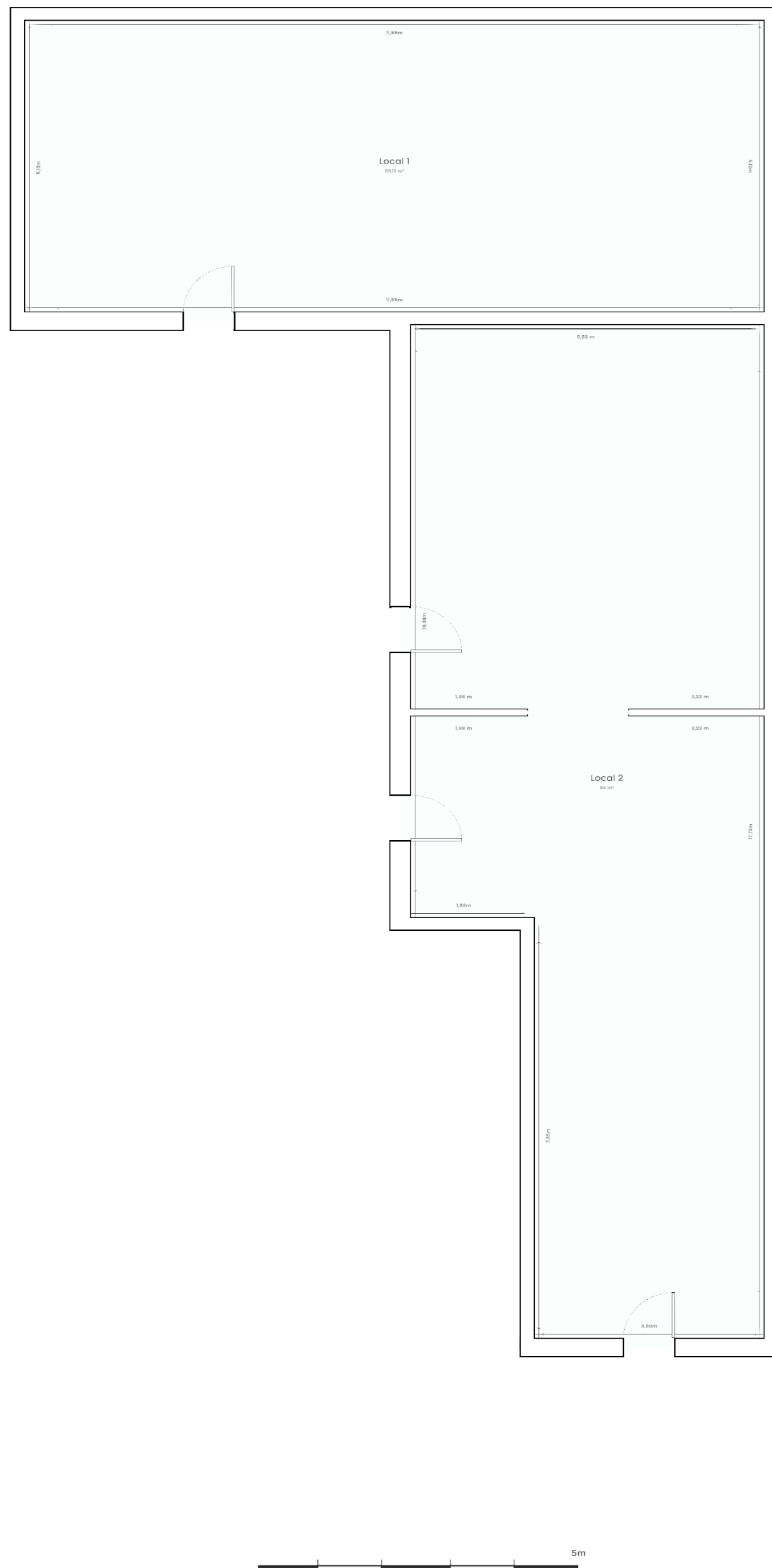


PLANO DE ENTORNO



Calle ROVELLAT, Nº 27, Planta 0, Local 1 ESPLUGUES DE LLOBREGAT - 08950 (Barcelona)

84-057978/84-01-2025



Local 1	59,12 m²
Local 2	84 m²
TOTAL (útiles)	143,1 m²
TOTAL (construida)	161,77 m²

Información Registral expedida por:

MARIA JOSE SANZ CANO

Registrador/a de la Propiedad de

Avinguda de Cornellà, 140-2º B CP:08950
08950 - ESPLUGUES DE LLOBREGAT (Barcelona)

Teléfono: 933723400

Fax: 934735443

Correo electrónico: esplugasdellobregat@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

TECNICOS EN TASACION SA

con DNI/CIF: A78116324

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Q41CP53C**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia: **REF 2025-057978/84 - T2107394**

REGISTRE DE LA PROPIETAT D' ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Avinguda de Cornellà, 140-2º B CP:08950

Tfno: 933723400 Fax: 934735443

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 30/07/2025

FINCA DE ESPLUGUES DE LLOBREGAT N°: 29678

C.R.U.: 08076000496107

DESCRIPCION

Urbana: Entidad número uno.- Local comercial único en planta baja del edificio sito en la calle Rovellat, números 25-27. Local sin distribuir con un aseo. Este local tiene dos accesos: uno por la calle Rovellat y otro por la plaza pública. Tiene una superficie construida total de ciento sesenta metros un decímetro cuadrados. Linda tomando como frente la calle Rovellat: al frente , con dicha calle, parte con vestíbulo general del edificio y parte con plaza pública; por la derecha entrando, parte con caja de escalera y parte con finca colindantes números 29 de la calle Rovellat y números 69-71 y 73 de la calle Doctor Riera; por la izquierda, parte con plaza pública y parte con finca colindante de la calle Juan Corrales, y por el fondo, con finca colindante números 75-77 de la calle Doctor Manuel Riera. Coeficiente: cuarenta y siete enteros veintiséis centésimas por ciento -47,26 %-.

Referencia Catastral: 3705520DF2830F0003LX

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

Doña **YOLANDA ANDREU CASTELLS** con D.N.I. 46.617.664-E, **titular del pleno dominio de esta finca**, por título de **prelegado**, en virtud de Escritura autorizada el día treinta de noviembre del año dos mil veintiuno, por el Notario de Sant Just Desvern, Don Antonio Ángel Longo Martínez, motivando la inscripción 2ª, al folio 175, del libro 673, tomo 2.702 del Archivo.

CARGAS DE PROCEDENCIA

Por procedencia de la finca N° 27915 de ESPLUGUES DE LLOBREGAT

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, constituido mediante escritura de 25-09-2013 ante el notario de Esplugues de Llobregat don don Miguel-Angel Rodríguez Barroso, según la inscripción 2ª de la finca 27915, al folio 104 del tomo 2615, libro 612.



CARGAS PROPIAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Suc. y Don., según nota al margen de la inscripción 2ª de esta finca, al folio 175 del tomo 2.702, libro 673, de fecha 11 de marzo de 2022.

Existen afecciones caducadas que se cancelarán al realizar cualquier operación sobre la finca.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ESPLUGUES DE LLOBREGAT a día treinta de julio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20807628E70C53E1

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

PLANO URBANÍSTICO_CLAVE 13B



Calle ROVELLAT, Nº 27, Planta 0, Local 1 ESPLUGUES DE LLOBREGAT - 08950 (Barcelona)

84-057978/84-01-2025

Article 321. Definició

Expedient: 1985/000604

Aquesta zona comprèn els eixamples intensiu i semiintensiu, urbans, suburbans i d'extensió urbana, amb ús d'habitatge, prioritàriament, necessitats de millora urbana per a corregir la densificació congestiva i augmentar els nivells de dotacions, serveis i espais verds locals.

Article 322. Edificabilitat

Expedient: 1985/000604

1. L'edificabilitat a les zones de densificació urbana es defineix per l'envolupant màxima de volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació en aquesta zona i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
2. L'índex d'edificabilitat net per a les actuacions en aquesta zona mitjançant plans especials de reforma interior o estudis de detall, d'ordenació de volums, es fixa en 2,20m²st/m²s a la subzona I, intensiva, i 1,80m²st/m²s per a la subzona II, semiintensiva.
3. L'índex d'edificabilitat zonal és d'1,20m²st/m²s per a la subzona I, intensiva, i d'1m²st/m²s per a la subzona II, semiintensiva.

Article 323 (consolidat). Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

Darrera modificació: 06.04.2010

Text consolidat que incorpora les modificacions dels expedients anteriors

1. Les edificacions que s'aixequin a la subzona II, semiintensiva, no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti per defecte de dividir la superfície construïda de l'edifici pel mòdul de 80m².
2. Als efectes d'aquest article, s'entén per superfície construïda de l'edifici la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici, excepte la corresponent a elements tècnics d'instal·lacions. S'exclouen els patis d'il·luminació i ventilació, els espais sota coberta no habitables i els cossos sortints oberts i semitancats. Així mateix, queden excloses les superfícies construïdes de planta baixa que superin la profunditat edificable en plantes pis i la dels attells.

Article 323 (modificació). Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

Darrera modificació: 06.04.2010Expedient: 2009/036126

Modifica apartat 1

Amplia apartat 2

1. Les edificacions que s'aixequin a la subzona II, semiintensiva, no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti per excés **defecte de dividir** ~~'aplicar el màxim de 350 i 250 habitatges, respectivament, per hectàrea de sòl, o part proporcional, edificable a l'alçada reguladora corresponent~~ **la superfície construïda de l'edifici pel mòdul de 80m².**
2. **Als efectes d'aquest article, s'entén per superfície construïda de l'edifici la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici, excepte la corresponent a elements tècnics d'instal·lacions. S'exclouen els patis d'il·luminació i ventilació, els espais sota coberta no habitables i els cossos sortints oberts i semitancats. Així mateix, queden excloses les superfícies construïdes de planta baixa que superin la profunditat edificable en plantes pis i la dels attells.**

Article 323. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

Expedient: 1985/000604

Les edificacions que s'aixequin a la subzona I, intensiva, i a la subzona II, semiintensiva, no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti per excés d'aplicar el màxim de 350 i 250 habitatges, respectivament, per hectàrea de sòl, o part proporcional, edificable a l'alçada reguladora corresponent.

Article 324. Actuacions de reforma interior

Expedient: 1985/000604

1. Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció a la densitat de població, podran ser objecte d'actuacions de reforma interior per a millorar aquells nivells o reduir el potencial edificable de manera homogènia en tota la zona o subzona.
2. El Pla Especial de Reforma Interior inclourà un estudi d'etapes per a l'execució de la reforma interior d'acord amb la densificació més gran i insuficiència d'espais lliures i dotacions del desenvolupament de l'edificació en els cinc anys anteriors en la unitat de zona, com també del grau de densificació assolit.

Article 325 (consolidat). Estàndards en operacions de reforma interior

Darrera modificació: 06.04.2010

Text consolidat que incorpora les modificacions dels expedients anteriors

Els Plans de Reforma Interior que s'elaborin per a actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions següents:

Subzona semiintensiva (13b):

- Densitat màxima d'habitatges: la que resulti per defecte, de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80m².
- Percentatge de vials i estacionaments: 24,50%.
- Percentatge espais verds locals i dotacions: 17,50%.

Article 325 (modificació). Estàndards en operacions de reforma interior

Darrera modificació: 06.04.2010Expedient: 2009/036126

Modifica apartat únic

Els Plans de Reforma Interior que s'elaborin per a actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions contingudes a la taula següent:

Subzona semiintensiva (13b)

- **Densitat màxima d'habitatges: la que resulti per defecte, de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80m².**
- **Percentatge de vials i estacionaments: 24,50%.**
- **Percentatge espais verds locals i dotacions: 17,50%.**

Article 325. Estàndards en operacions de reforma interior

Expedient: 1985/000604

Els Plans de Reforma Interior que s'elaborin per a actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions contingudes a la taula següent:

subzona	densitat màxima neta habitatges (hab/ha)	vials i estacionaments (%)	espais verds i dotacions (%)
intensiva (13a)	220	28,80	25,70
semiintensiva (13b)	175	24,50	17,50

Article 326. Tipus d'ordenació

Expedient: 1985/000604

A les subzones de la zona de densificació urbana el tipus d'ordenació és el d'edificacions segons alineacions de vial.

Article 328. Condicions d'edificació: subzona II, semiintensiva

Expedient: 1985/000604

Les condicions que regeixen l'edificació a la subzona II, semiintensiva, de les zones de densificació urbana són les següents:

1. Alineacions.
Només s'admet la reculada a l'alineació a vial (en planta pis), regulada de conformitat amb les condicions generals del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
2. Alçades.
L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determina segons l'amplada del vial al qual afronti l'edificació, d'acord amb el quadre següent:

amplada de vial (m)	alçada reguladora màxima (m)	nombre màxim de plantes
< 8	7,55	B+1
8 a <11	10,60	B+2
11 a <15	13,65	B+3
igual o més de 15	16,70	B+4

L'alçada mínima de la planta baixa serà l'establerta de manera general a les disposicions comunes al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

L'alçada màxima total, inclòs el forjat, ha de ser de 2,75m per planta pis, excepte a les edificacions amb façana a carrer de més de 15m, a les quals serà obligada l'alçada mínima de 3,05m.

3. Façana mínima.
L'amplada mínima de façana permesa ha de ser de 6,50m excepte en les situacions existents en el moment d'aprovació d'aquest Pla general amb construccions laterals que impedeixin l'esmentada façana, per a les quals el mínim es redueix a 4,50m.
4. Cossos sortints.
Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats als edificis amb façana a vials de menys d'11m d'amplada.
5. Espai lliure interior d'illa.
L'edificació a l'interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació segons alineacions de vial, no pot depassar l'alçada lliure de 3,30m amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i haurà de cobrir-se mitjançant terrat.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3705520DF2830F0003LX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ROVELLAT 27 Es:1 Pl:00 Pt:01

08950 ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superfície construída: 160 m²

Año construcción: 1997

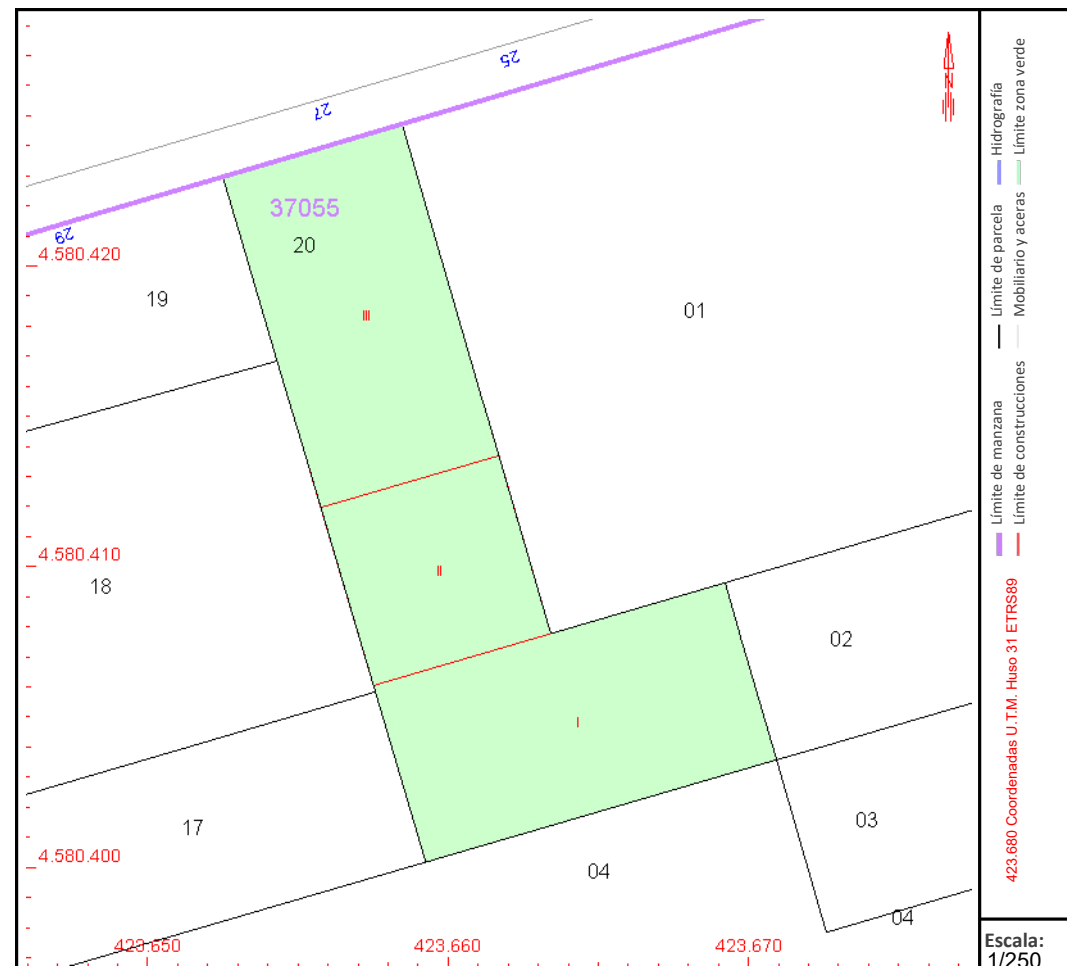
CONSTRUCCIÓN

PARCELA

Superficie gráfica: 181 m²

Participación del inmueble: 47,2600 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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