



INFORME DE TASACIÓN

Referencia: 4498879E18

Cliente	MOISES AGUILAR MIRANDA
Entidad	P.FISICAS CENTRAL, OFICINA 0001
Referencia de la entidad	--
Inmueble	EDIFICIO-VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS
Ubicación	CALLE ESGLESIA (L') 16
Localidad	OLESA DE MONTSERRAT (08640-BARCELONA)
Barrio / Distrito	--
Fecha de visita al inmueble	20.12.2018
Valor de tasacion-hipotecario	148.736,40 €

Sociedad de Tasación S.A. y el técnico que realiza la presente valoración, mantienen una posición de independencia y cumplen el régimen de obligaciones e incompatibilidades previsto en el RD 775/1997 para las sociedades de tasación y los profesionales que ejercen actividades de valoración para las mismas.

Fecha de visita
20 de diciembre de 2018

Arquitecto técnico que realiza el informe

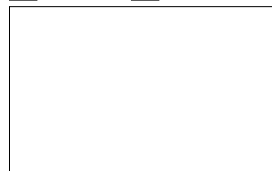
Sociedad de Tasación S.A. , p.p:

Firma manuscrita del:

☐ Profesional ☐ Representante ST

Fecha de emisión

Fecha límite de validez



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. INSCRITA CON EL Nº 1 (CODIGO 4301) DEL REGISTRO DE ENTIDADES DE TASACIÓN DEL 'BANCO DE ESPAÑA' A 17 DE DICIEMBRE DE 1982.

1 SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad.....P.FISICAS CENTRAL

Cliente.....MOISES AGUILAR MIRANDA

Finalidad..GARANTIA HIPOTECARIA de crédito o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario

Criterio.....VALOR DE TASACION-HIPOTECARIO

Metodología:

SI

 la finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003.

SI

 esta valoración 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 de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

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.

En los anexos adjuntos al informe de Tasación, se detallan las definiciones y alcance de nuestro trabajo.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

EDIFICIO-VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS, DE PRIMERA RESIDENCIA, ESTADO CONSTRUCTIVO TERMINADO

Localización.....CALLE ESGLÉSIA (L') 16

Provincia.....BARCELONA

Localidad/Municipio.....OLESA DE MONTSERRAT

Distrito postal.....08640

Barrio / Distrito.....--

Coordenadas GPS (x ; y).....(1.8939208956; 41.5451517740)

Nombre del conjunto/finca....--

Registro de la propiedad.....MARTORELL 2

Identificación registral

Identificación	Bloq	Esc	Plta	Puerta	Finca reg	Inscr.	Libro	Tomo	Folio	CRU / IDUFIR	Sup. Reg. m2	Natza.
Vivienda	--	--	--	--	156	13ª	425	3029	53	08128000167270	90,00	Indet.
Anexos: --												

Titularidad Registral

Finca reg. / IDUFIR	Titular	NIF/CIF	Participación	% partic.
156	--	--	--	--

Identificación catastral

Identificación	Bloq	Esc	Plta	Puerta	Referencia Catastral	Sup. Cat. m2	Natza.
Vivienda	--	--	--	--	7700305DF0070S0001QY	108,00	Const.
Anexos: --							

3 DOCUMENTACIÓN NECESARIA

	Viv		Viv
Doc. registral según normativa(*)	Si	Presupuesto y contrato de obra	--
Proy. visado por colegio profesional	--	Seguro decenal	--
Licencia de obra	--	Documentación estado de ocupación....	--
Última certificación de obra	--	Documentación Catastral.....	Si
Cédula de habitabilidad	Si	Fecha de la cedula de habitabilidad.....	10-06-2031
Calificación Protección Pública	--	Otra:	--

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe

4.COMPROBACIONES MÍNIMAS

	Viv		Viv
Localización e Inspección interna.....	Si	Estado de ocupación.....	Si
Coínc. superf. y caract. con descrip.(*)	Si	Uso.....	Si
Servidumbres visibles.....	Si	Régimen de protección pública.....	--
Estado de conservación / construcción.....	Si	Reg. Protección urbanística histórica....	Si
Otra:	--	Adecuación planeamto. urbano.....	Si

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe

5 LOCALIDAD Y ENTORNO

5.1-LOCALIDAD

Tipo de núcleo.....	Autónomo	Categoría.....	Villa.
Poblac. Núcleo.....	15.601 hab	Ocupación laboral núcleo.....	Multiple
Poblac. Municipio.....	23.552 hab.	Evolución poblac. Municipio.....	Creciente

5.2-ENTORNO

Carácter.....	Urbano/vivienda unifamiliar.	Nivel de renta.....	Medio
Uso dominante.....	Residencial.	Calidad constructiva.....	Media.
Antigüed/Renovación.....	15 años/<10%	Ocupación.....	Medio.....
Grado de consolidación.....	>75%.	Equipamiento comercial.....	Suficiente
Infraestructuras.....	Realizadas	Equip. Escolar	Suficiente.
Conservac.Infraestructuras.....	Normal.	Equip. Deportivo.....	Suficiente.
Comunicaciones.....	Suficientes	Equip. Asistencial.....	Suficiente
Transporte público.....	Regular	Equip. Lúdico.....	Suficiente
Aparcamientos.....	Suficiente	Equip. Administrativo.....	Suficiente

Calificación ST:

Ubicación en el municipio (Calidad Zona).....	Nivel medio
Ubicación en la zona (Calidad ubicación).....	Nivel medio

6. TERRENO

6.1-SUPERFICIE TERRENO

	m²
Registral	--
Catastral	34,00
Comprobada	34,00
Superficie adoptada	34,00

6.2-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES - ESTADO ACTUAL DE INFRAESTRUCTURAS

Pavimentación.....	Si	Red de saneamiento.....	Si	Conservación infraest.....	Normal
Aceras.....	Si	Electricidad.....	Si	% obra infraest. pend.....	--
Red abastecimiento agua.....	Si	Alumbrado Público.....	Si	Inversión infraest. pend. (€).....	--

7.LA EDIFICACIÓN

7.1-SUPERFICIE (m²)

	1)Viv
Registral (construida)	90,00
Catastral	108,00
Construida (Comprobada)	120,00
Superficie Adoptada	120,00

Útil comprobada	90,00
Desglose sup. construida	1)Viv Constr.privad/plta 1)Viv
Superficie cerrada privada.....	120,00 Pltas. superiores..... 86,00.
50% terrazas cubiertas privadas.....	-- Plta. acceso..... 34,00
Proporción zonas comunes.....	-- Pltas. inferiores..... --

No incluida: --

7.2-EDIFICIO DEL QUE FORMA PARTE EL INMUEBLE (*)

Uso.....	Residencial	Aparcamiento.....	No
Plantas sobre rasante.....	4	Sala comunitaria.....	No
Plantas bajo rasante.....	--	Piscina.....	No
Nº ascensores.....	--	Equipamiento deportivo.....	No
Calid.zona común.....	Media	Jardines privados.....	Si
Construcc.Auxiliares.....	No	Patio.....	Jardí
Portería/Vigilancia.....	No		
Cimentación.....	Zapat.corrid. horm.armado	Alarma/ Puerta y circuito de Seguridad.....	--
Estructura.....	Muro de carga de ladrillo.	Inst.comunicaciones.....	--
Forjados.....	Unidireccional / Viguetas hormigón.	Inst. prevención incendios.....	--
Cubierta.....	Plana visitable pav.ceram.	Identificabilidad.....	--
Cerramientos.....	Fabric.ladrillo enfoscado	Accesibilidad.....	--
Aislamiento térmico.....	No tiene	Circulación interna.....	--
Carpintería exterior.....	Sencilla / Aluminio.	Caract.Representativo.....	--

7.3-Inmueble (*)

Nº Orden planta acceso.....	--	Despachos.....	--
Tipos de planta.....	--	Cocina-oficio.....	1
Fach.ppal.....	--	Nº Baños-aseos.....	1
Orientación.....	Multiple/aumenta el valor	Terrazas.....	1
Iluminación.....	Normal	Nº habitaciones incl.salón.....	3
Asoleo.....	Neutro	Fontanería.....	Red de cobre
Vistas.....	Espacios neutros	Electricidad.....	Sí tiene
Ventilación.....	Suficiente	Gas ciudad.....	No tiene
Niv.Ruidos fachada.....	Medio	Calefacción.....	No tiene
Funcionalidad.....	Aceptable	Aire acondicionado.....	No tiene
Dormitorios.....	2	Carpintería exterior.....	Sencilla aluminio
Salón-comedor.....	1	Carpintería interior.....	Madera pintada

Acabados instalaciones o elementos constructivos

Que dificulten otros usos:..... --
Recuperables:..... --

Acabados interiores (*)	Generales del uso	Zonas Húmedas	Zonas Comunes
Paredes.....	Pintura	Cerámico	--
Suelos.....	Cerámico / Otras	Cerámico	--
Techos.....	Pintura	Pintura	--

(*) Ver anexo "Límites y condicionantes de la tasación"

7.4-SITUACION ACTUAL DEL INMUEBLE

☐ Construcción no acabada..... -- ☒ Inmueble construido... **Acondicionado para la actividad**
Fase construcción..... -- Antigüedad aprox (años) ...100 Vida útil (años)50
Presupuesto estimado consumido de vivienda..... -- Depreciación de la vivienda.....50 %
Presupuesto estimado consumido const. auxiliares..... -- Depreciación de las construcciones auxiliares..... --
Presupuesto estimado consumido acab. recuperables..... -- Deprec. Acab. Recuperables..... --
Plazo para la terminación de la construcción..... -- Estado conservación..... **Hechas mejoras adecuación leves**
Inversión total pendiente en edificación (€)..... -- Deterioro aparente --
Indicador obra parada..... -- Año construcc./rehabilit 1873/2000
Obra recuperable/irrecuperable..... --

(*) Nota: Los importes con decimales indicados corresponden al resultado de un proceso de cálculo aritmético y en ningún caso se pueden considerar como un nivel de precisión de la estimación de la evolución de las obras realizadas. Ver anexo "Desglose del coste de construcción".

Calificación ST:

Calidad del edificio..... **Por encima del nivel medio**
Ubicación en edificio (Calidad inmueble) **Nivel medio**

8. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento..... **P.G.O.U.**
Clasificación..... **SUELO URBANO.**
Adecuación a la normativa urbanística..... **Si**
Uso actual autorizado..... **Si**
Calificación..... **CLAU 1B**

Existencia de protección urbanística histórica..... **No**

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

9.1-PROTECCIÓN PÚBLICA

Régimen..... --
Expediente..... --
Documento..... --
Precio del Módulo (€/m2) - Superficie protección (m2)
Viviendas..... --
Aparcamientos..... --
Trasteros..... --

9.2- TENENCIA Y OCUPACIÓN

Estado de ocupación.....Desocupado.
Destino de ocupación..... Uso propio o venta
Actividad económica..... No tiene.
Título de la cesión.....--
Antigüedad media del contrato (años).....--
Plazo contrato (años).....--

9.3-DERECHOS / LIMITAC.DOMINIO--

10. ANÁLISIS DEL MERCADO RESIDENCIAL COMPARABLE :

AMBITO COMARCAL

Oferta	
Producción.....	Media
Stock actual.....	Medio
Tendencia.....	Mantenimiento
Precios actuales	
Intervalo.....	1225,56-1778,95 €/m²
Evolución.....	En torno al ipc
Expectativas Mercado.....	Mantenimiento-neutra

Demandas, ventas, tendencias	
Nivel demanda.....	Medio
Velocidad ventas.....	Plazos normales
Relación dem-ofert.....	Equilibrio entre dem. y ofert.
Análisis, estimaciones y ajustes de valor	
Volatilidad ciclos pasados.....	No
Coyuntura del mercado.....	Inicio de reactivación
Probabilidad reducción val.comparación.....	No
Ajuste del valor de comparación	0%

Justificación de la probabilidad de reducción de precios

La evolución de los precios de comparables en los dos últimos años, su tendencia actual, así como los niveles de Demanda y Oferta y la velocidad de las ventas permiten estimar la no existencia de una probabilidad elevada de la reducción del valor de mercado por comparación.

11. HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES

MERCADO DE INMUEBLES EN VENTA

DATOS Y PRECIOS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble tasado
Dirección	Miquel Coll I Alentorn (De)	Ample	Metge Carreras	Parra	Can Cardus	Font	Església (L'),16
Municipio	Olesa De Montserrat	Olesa De Montserrat	Olesa De Montserrat	Castellvi De Rosanes	Esparreguera	Abrera	Olesa De Montserrat
Código Postal	08640	08640	08640	08769	08292	08630	08640
Fecha Información	Diciembre-18	Octubre-18	Octubre-18	Noviembre-18	Septiembre-18	Septiembre-18	Diciembre-18
Fuente del Dato	Api	Particular	Api	Dmc	Dmc	Dmc	--
Modalidad de vivienda	Adosada	Entre medianeras	Entre medianeras	Entre medianeras	Entre medianeras	Entre medianeras	Entre medianeras
Cal. Edif.	Medio alta	Media	Media	Media	Media	Media	Medio alta
Superficie m²c	226	252	265	133	95	160	120
Vida Útil rest. años	83	80	72	80	75	73	50
Sup. Parcela m²s	170	67	155	137	318	136	34
Uti. Parcela	0,4	1,1	0,5	0,4	0,3	0,5	1,0
Programa	Alta	Alta	Medio alta	Medio alta	Medio baja	Alta	Medio alta
Cal. Ambiental	Media	Medio baja	Media	Medio alta	Medio baja	Media	Media
Calefacción	Ind. a gas;bomba	Ind. a gas;bomba	Ind. a gas;bomba	No tiene	Ind. gasoleo;carbo	Ind. a gas;bomba	No tiene
Aire Acond.	Individual	Individual	Individual	No tiene	Individual	No tiene	No tiene
Precio unitario (€/m²)	1.460,18	1.507,94	1.283,02	1.225,56	1.778,95	1.350,00	
CÁLCULO DE VALOR	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble tasado
Fecha Información	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Diciembre-18
Cal. Edif.	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Medio alta
Superficie m²c	Peor	Peor	Peor	Algo peor	Algo mejor	Peor	120
Vida Útil rest. años	Mejor	Mejor	Algo mejor	Mejor	Algo mejor	Algo mejor	50
Sup. Parcela m²s	Similar	Similar	Similar	Similar	Algo mejor	Similar	34
Uti. Parcela	Mejor	Similar	Mejor	Mejor	Mejor	Mejor	1,0
Programa	Similar	Similar	Similar	Similar	Algo peor	Similar	Medio alta
Cal. Ambiental	Similar	Similar	Similar	Algo mejor	Similar	Similar	Media
Calefacción	Mejor	Mejor	Mejor	Similar	Mejor	Mejor	No tiene
Aire Acond.	Mejor	Mejor	Mejor	Similar	Mejor	Similar	No tiene
Otros: --	--	--	--	--	--	--	--
Coefficiente homogen.	0,87	0,93	0,88	0,82	0,80	0,91	
Val.unit.homog.(€/m²)	1.270,37	1.402,38	1.129,06	1.004,96	1.423,15	1.228,50	1.239,47
Ponderación	17 %	17 %	17 %	17 %	15 %	17 %	

MÉTODO DE COMPARACIÓN:

Constr. auxiliares.....--
Acabados recuperables.....--

Valor homogeneizado 120,00 m² x 1239,47 €/m²..... 148.736,40

V.Homog.(+Cost.Aux/Acab.recup).....--

Valor por comparación (Vc)..... 148.736,40

VALOR COMPARACIÓN AJUST. [100% Vc](€) 148.736,40

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS: NO APLICABLE

Revalorización de rentas.....--	Correcc.renta anual homog(€).....--
Gast.anual arrendador (€).....--	Renta homogeneizada anual resultante (€).....--
Plazo restant.rta.act.(meses).....--	Renta contractual anual (€).....--
Valor de reversión (€).....--	--
Afecciones.....--	
Rta.homog.año (€).....--	VALOR POR ACTUALIZACIÓN(€) --

MÉTODO DE COSTE

Coste a nuevo (€).....144.000,00	Pendientes costes (€).....--
Gastos necesarios a nuevo (€).....26.190,00	Pendientes gastos (€).....--
Otros costes a nuevo (€).....--	Pendientes otros costes (€).....--
Depreciación costes (€).....72.000,00	Coste de construcción utilizado vivienda (€).....72.000,00
Depreciación gastos (€).....13.095,00	Gastos necesarios utilizados (€).....13.095,00
Depreciación otros costes (€).....--	Otros costes utilizados(€).....--
V.Terreno (€).....900,00 €/m² x 34 m²	Valor terreno por método de comparación (€).....30.600,00
Carg/Infr (€).....--	
	COSTE DE REEMPLAZAMIENTO ACTUAL(€) 115.695,00

OTRO MÉTODO NO INCLUIDO EN LA NORMATIVA: NO APLICABLE

VALOR POR OTROS MÉTODOS (€) --

12. VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACION-HIPOTECARIO(€) 148.736,40

VALORES TÉCNICOS	VALORES AL 20/12/2018
Elemento valorado	Viv
Superficie (m²)	120,00
Finca reg. / IDUFIR	156
Valor del suelo (€)	30.600,00
Coste de construcción (€)	72.000,00
Gastos necesarios (€)	13.095,00
Valor Terreno ajustado (3)	--
Coste reemplazamiento actual (€)	115.695,00
Valor por comp. ajust.(€)	148.736,40
Valor por actualización (€)	--
Valor por otros métodos (€)	--
Valor máximo legal (€)	--
Valor por comp. ajust.(€/m²)	1.239,47
VAL.TASAC-HIPOTECARIO (€)	148.736,40
Coste reemplazamiento bruto (€)	200.790,00
V.mínimo del seguro de daños (€) (1)	170.190,00
V.mínimo del seguro de daños (€) (2)	118.136,40

VALOR DE TASACIÓN - HIPOTECARIO del inmueble al 20/12/2018 es: 148.736,40 €

NOTA: (1) Valor para el seguro contra daños calculado según ECO 805/2003 (Vseguro = VRemBruto - Vsuelo); (2) Valor para el seguro contra daños calculado según RD 716/2009 (Vseguro = Vtas - Vsuelo); (3) Valor Terreno Ajustado según CIRBE 1/2013

13. CAUTELAS

13.1-CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Advertencias:

La descripción registral aportada se corresponde aparentemente con el Elemento valorado, aunque hay algunas discrepancias que no inducen a dudas sobre su identificación, ni influyen previsiblemente sobre su valor. La identificación se ha realizado sobre la base de otras comprobaciones adicionales. Se advierte que esta identificación no sustituye a la coordinación registral establecida en los Arts.9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de Junio.

Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción catastral. Estas discrepancias no inducen a dudar sobre su identificación o características y previsiblemente no influirán sobre los valores calculados

13.2-OBSERVACIONES

La documentación registral aportada si bien indica el número de plantas de la vivienda no realiza la descripción de las misma ni la superficie construida.

Para la elaboración de este informe no se ha dispuesto de la licencia de primera ocupación, declaración responsable o comunicación previa que acredite el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación aplicable para la entrega de la obra, en su caso, para su destino al uso previsto y de eficiencia energética.

La comprobación de la situación urbanística del inmueble se ha realizado sobre la información que ha sido facilitada por la consulta del Planejament municipal a través de Mitjans informàtics a 21.12.2018

El Valor mínimo del Seguro de daños (1) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos en la ECO 805/2003, la suma asegurada no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del inmueble objeto de valoración, el valor del terreno en que se encuentra. El Valor mínimo del Seguro de daños (2) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos por el RD 716/2009, la suma asegurada debería coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el valor del suelo.

Se ha comprobado el estado de ocupación del inmueble basándose en la información que ha sido facilitada por la persona que ens acompanya en la visita a 21.12.2018

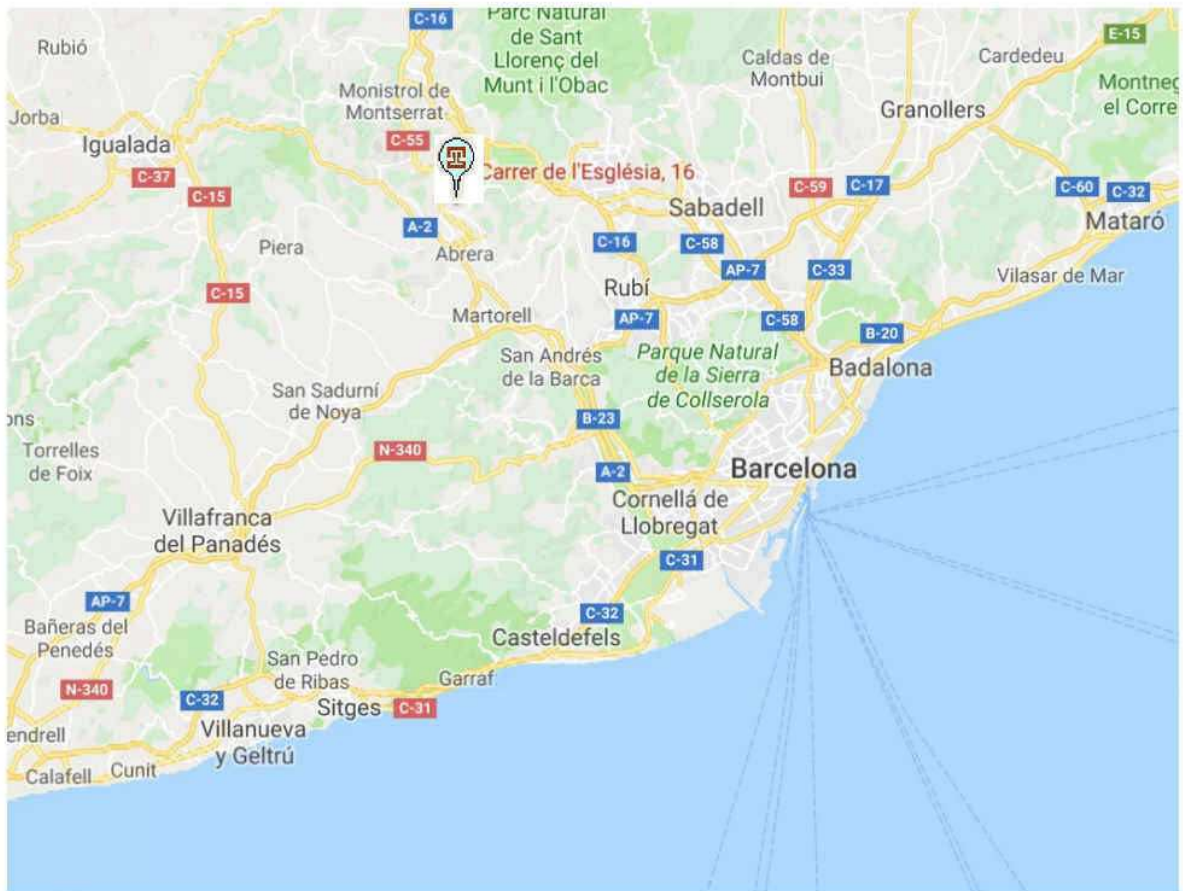
Se ha dispuesto de la documentación registral correspondiente a las obras terminadas

14. PUNTOS FUERTES Y DÉBILES DEL INMUEBLE TASADO

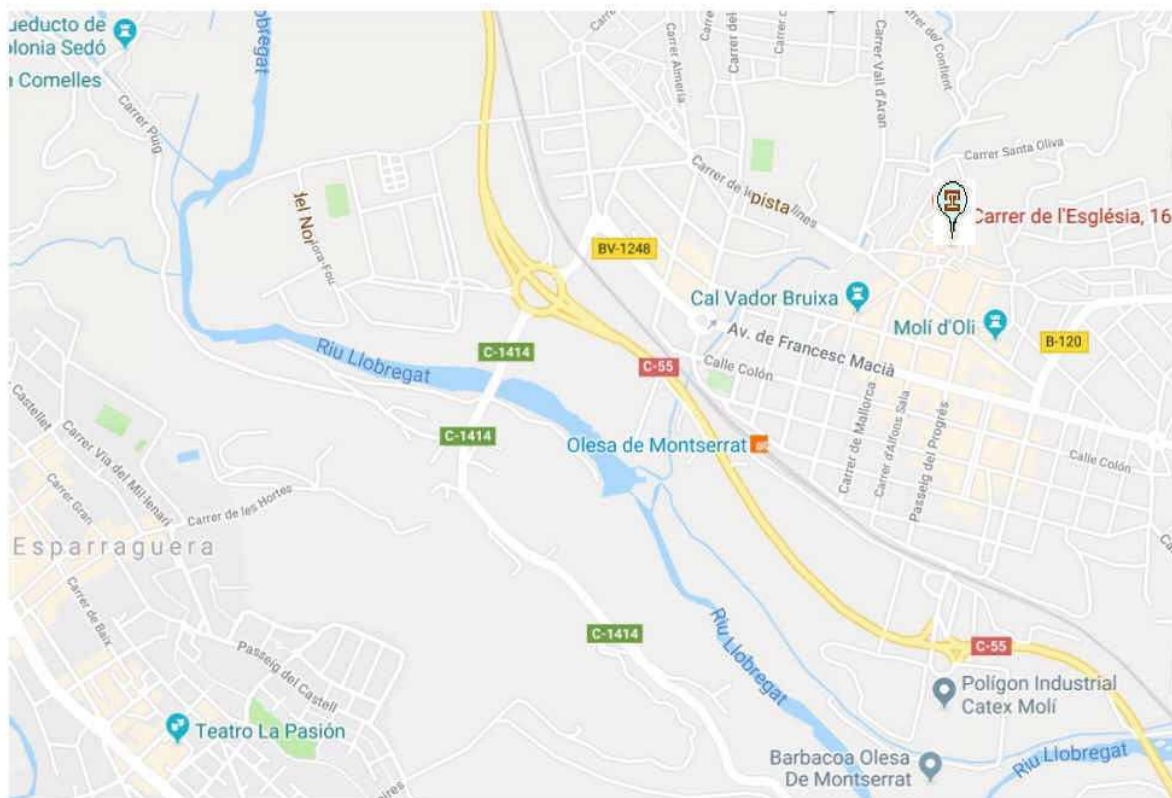
Puntos fuertes: centro urbano, núcleo histórico, junto a servicios.

Puntos débiles: muchas plantas, sencilla, oferta en la zona, demanda limitada.

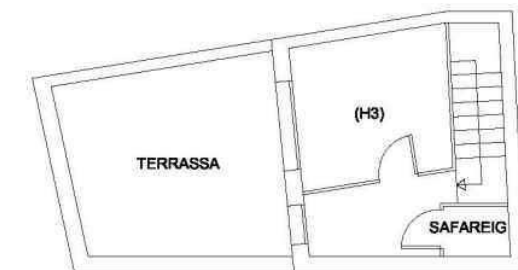
ANEXOS - Plano de ubicación



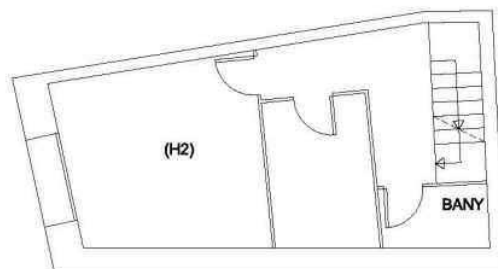
ANEXOS - Plano del entorno



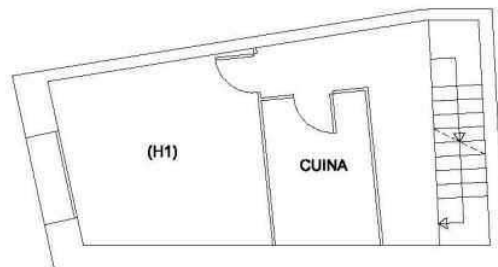
ANEXOS - Plano - croquis del inmueble



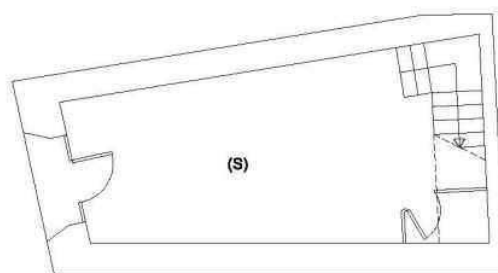
PLANTA TERCERA



PLANTA SEGONA



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAIXA



ANEXOS - Aspecto exterior



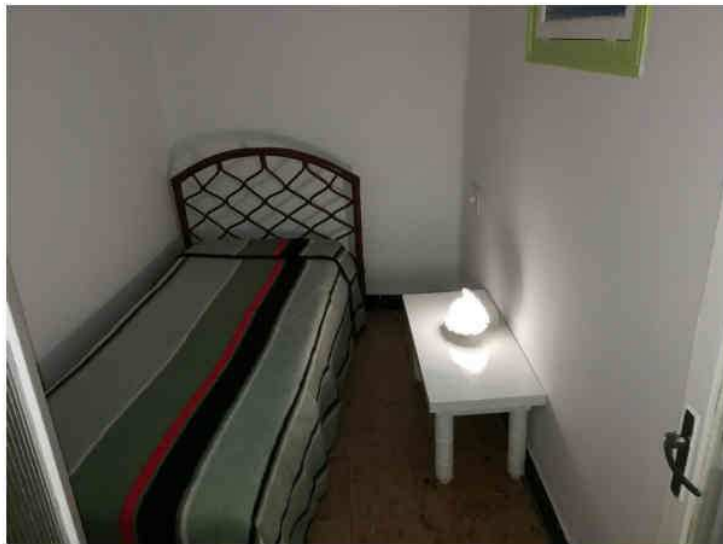
ANEXOS - Aspecto exterior



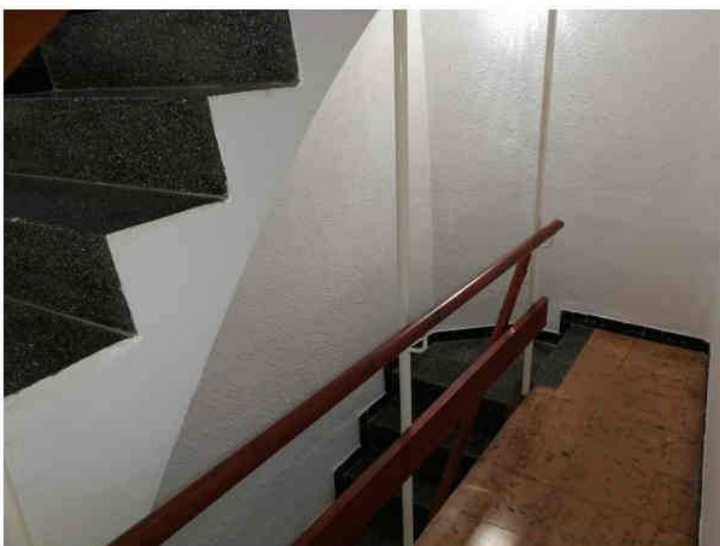
ANEXOS - Aspecto interior



ANEXOS - Aspecto interior



ANEXOS - Aspecto interior



ANEXOS - Documentación urbanística



INDICE	CAPÍTULOS DEL INFORME	Pàg.
1. Solicitante y finalidad		1
2. Identificación y localización		1
3. Documentación necesaria		2
4. Comprobaciones mínimas		2
5. Localidad y entorno		2
5.1. Localidad.....		2
5.2. Entorno.....		2
6. Terreno		2
6.1. Superficie terreno.....		2
6.2. Infraestructuras existentes - estado actual de infraestructuras 20/12/18.....		2
7. La edificación		3 y 4
7.1. Superficie (m²).....		3
7.2. Edificio del que forma parte el inmueble.....		3
7.3. Inmueble.....		3
7.4. Situación actual del inmueble.....		4
8. Situación urbanística		4
9. Régimen de protección, tenencia y ocupación		4
9.1. Protección pública.....		4
9.2. Tenencia y ocupación.....		5
9.3. Derechos / limitac. dominio.....		5
10. Mercado		6
11. Homogeneización de comparables		6 y 7
12. Valor de tasación		7
13. Cautelas		8
13.1. Condicionantes y advertencias.....		8
13.2. Observaciones.....		8
14. Puntos fuertes y débiles del inmueble tasado		8
15. Otros Anexos		9 a 17
Indice.....		18
Definiciones y alcance de valoración.....		19
Documentación Complementaria		

PRINCIPIOS UTILIZADOS PARA LOS TRABAJOS DE VALORACIÓN LÍMITES Y CONDICIONES DE LOS MISMOS

Uso del presente informe: El presente informe se ha realizado para uso exclusivo de su solicitante de acuerdo con su finalidad, no pudiendo ser considerado como una recomendación de compra o venta. SOCIEDAD DE TASACION, S.A no asume responsabilidades por el uso del presente informe por parte de terceros, salvo en el supuesto que la finalidad sea Garantía hipotecaria de créditos o préstamos (Art. 2 Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras) y respecto de las Entidades financieras a que se dirija el mismo. La información contenida en el presente informe de tasación prevalecerá en caso de discrepancia, sobre la transmitida en cualquier otro formato y/o documento relativo a la presente valoración.

Inspección ocular limitada: Las tasaciones se realizan en base a una inspección ocular limitada de los inmuebles a valorar, sin llevarse a cabo, respecto de las edificaciones, ensayos específicos para determinar el estado de conservación de la estructura, elementos ocultos o instalaciones de los mismos que a efectos de la valoración se presumen en estado de uso normal, sin la existencia de defectos o vicios ocultos. Respecto de los terrenos, no se efectúan mediciones topográficas o estudios medioambientales, o sobre su estabilidad y composición salvo que en el informe se exprese otra cosa.

Cargas o pagos debidos: Salvo que se indique lo contrario el inmueble se valora bajo el supuesto de encontrarse libre de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos. Por lo tanto, deben deducirse del valor cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre los mismos.

Procedimientos: Salvo que se indique lo contrario se presume que no existen procedimientos administrativos o judiciales que alteren la legalidad, el uso o la propiedad del inmueble valorado

Veracidad de la documentación: La documentación e información utilizada para el trabajo de valoración, suministrada por la persona que encarga la valoración o por terceros, que se indica en el Informe de Tasación y/o le acompaña como presupuesto del mismo, se considera fidedigna y completa, y salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma. Por lo tanto SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias que la falta de ésta pudiera tener sobre el valor.

Inmuebles arrendados: En el caso de inmuebles arrendados, no se llevan a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los inquilinos, y se presume que estos, pueden hacer frente a sus obligaciones y que están al corriente de las mismas,

Inmuebles en construcción: En los inmuebles en construcción, o rehabilitación, se presume que el proyecto de edificación visado por el colegio profesional competente, es ejecutable técnica y legalmente. Las técnicas constructivas y materiales se estiman en base a los proyectos facilitados; nuestros informes reflejan el porcentaje consumido respecto al presupuesto total estimado; no realizamos mediciones ni comprobamos si la calidad de las unidades terminadas se corresponden con las proyectadas o con las buenas normas de la construcción, en consecuencia, lo informes no sustituyen la certificación de la obra, emitida por la dirección facultativa. En caso de que los inmuebles se encuentren en fase de construcción o se haya terminado recientemente, no se realiza ninguna minoración en el valor, en consideración a los pagos pendientes por las obras no satisfechas, u otras obligaciones derivadas de dicha construcción, salvo que expresamente se exprese lo contrario

Características constructivas: Las características constructivas, materiales, instalaciones y acabados son apreciados por el tasador a partir de una inspección ocular limitada. En el caso de inmuebles ya edificados las técnicas constructivas y materiales no visualizados se han estimado en base a los más usuales en la zona y probables para el inmueble tasado

Desglose de valor: El desglose de valor entre edificación y terreno - y en su caso anejos inseparables- se manifiesta, a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el informe. Los valores que se indican en la tasación se refieren a los inmuebles en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo. Conclusiones alcanzadas mediante un análisis parcial de partes del informe pueden desvirtuar las conclusiones globales del mismo.

Medición superficie: Los valores se determinan en base a la superficie construida de los inmuebles con inclusión, en su caso, de la parte proporcional de elementos comunes. La comprobación de superficies en los terrenos se realiza en base a los planos y/o documentación registral o catastral aportadas, y en su ausencia mediante croquis realizado durante la visita al inmueble, sin que se realice por tanto un levantamiento topográfico por parte del técnico tasador, salvo que se indique otra cosa. En consecuencia no se asumen las alteraciones del valor motivadas por discrepancias entre las superficies indicadas y la real, que no puedan ser constatadas por una mera inspección ocular.

Licencias: Se presume que todas las licencias, certificados de ocupación u otras autorizaciones de las autoridades administrativas locales, autonómicas o estatales, o de cualquier entidad privada, han sido, o pueden ser, obtenidos y pueden renovarse para el uso que se considera en la estimación de valores contenidos en la tasación. En su caso la información urbanística se obtiene mediante, consulta verbal a las autoridades locales y examen de la información pública del planeamiento, en la fecha de la tasación. Salvo que se exprese lo contrario y en su caso se acompañe al informe no se han solicitado informes vinculantes de la administración competente sobre la situación urbanística del inmueble. El resultado de la valoración puede verse alterado si la información recogida y explicitada en el informe no fuese correcta.

Documento Electrónico / Verificación: El presente Informe y el Certificado de Tasación que lo sintetiza, son documentos originados electrónicamente y están firmados mediante firma electrónica reconocida, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. El contenido, autenticidad y validez del Certificado de Tasación puede comprobarse, mediante conexión con la página web www.st-tasacion.es, de SOCIEDAD DE TASACION, S.A utilizando para ello el número de informe de ST, y el código verificador que figura en la zona de firmas del documento. La copia completa de los mismos, obra en nuestros archivos, en forma electrónica, de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Confidencialidad y protección de datos de carácter personal: El Grupo Sociedad de Tasación (de ahora en adelante, Grupo ST, <https://www.grupo-st.es/es/organizacion-interna.php>), manifiesta su compromiso de cumplimiento del Reglamento (UE) 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, GDPR) y demás legislación que en el futuro viniere a complementar o sustituir a este último, en relación a los datos de carácter personal (identificativos y de circunstancias sociales) que al Grupo ST, en calidad de destinatario, le hayan sido comunicados con el fin de poder llevar a cabo la valoración contratada. El Grupo ST, a la hora de realizar el presente informe, ha ostentado la condición de responsable o encargado del tratamiento en función de lo previsto en el contrato del que dicho informe trae causa, habiéndose cumplido, a la hora de realizar la presente valoración, las previsiones requeridas por el GDPR y demás normativa vigente en materia de protección de datos, así como las contenidas en el mencionado contrato, relativas al tratamiento y conservación de datos de carácter personal.

Todo documento y cualquier otra información a la que se haya podido tener acceso como consecuencia de la tasación contratada ha tenido la consideración de información confidencial, manteniéndose el deber de secreto respecto de la misma, no habiendo sido revelada a terceros ajenos a la presente relación contractual, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 11 del RD 775/1997 de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación, y salvo los supuestos que en su caso hubieren sido establecidos en el contrato del que el presente informe trae causa, o en caso de requerimiento legal, e implicando el tratamiento de dicha información las operaciones de consulta, conservación, cotejo y estructuración.

De conformidad con el GDPR y demás normativa vigente, los datos de carácter personal utilizados para la realización del presente informe y facilitados por el SOLICITANTE han sido recogidos en ficheros titularidad del Grupo ST, con el fin de poder soportar el contenido de dichos datos y realizar gestiones encaminadas al cumplimiento de la tasación contratada. El titular de los datos podrá efectuar una reclamación ante una Autoridad de Control si lo estimase necesario, y asimismo ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación al tratamiento y portabilidad, todo ello mediante escrito dirigido a Grupo Sociedad de Tasación y enviado a C/ Príncipe de Vergara nº 43, planta 7ª, CP 28001 de Madrid, o mediante correo electrónico enviado a dpo@st-tasacion.es.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA APORTADA

Para la elaboración de este informe de valoración nos han aportado documentos en texto digitalizados (PDFs).
A continuación se insertan las páginas de dichos documentos ensamblando los PDFs aportados en origen al resto de páginas del expediente.

Los pdfs incluidos en el informe son:

- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL
- DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA 2/2
- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

Información Registral expedida por

VIRGINIA MASSANA DE CASTRO

Registrador de la Propiedad de MARTORELL 2

Rambla de les Bobiles, 3 - MARTORELL

tlfno: 0034 93 7741423

correspondiente a la solicitud formulada por

MERITXELL PIZZARRO ALFONSO

con DNI/CIF: 43523925J



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F04HH37H3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARTORELL DOS

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 7700305/DF0070S/0001/QY
IDUFIR: 08128000167270
Datos Registrales: Tomo 3029
Libro 425 de OLESA DE MONTSERRAT
Folio 53
Finca 156

Interés Legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DESCRIPCION

URBANA: Casa de un solar, compuesta de bajos, dos pisos, desván y tejado, sita en la calle de la Iglesia de la villa de Olesa de Montserrat, señalada con el número doce, hoy dieciséis, y que según reciente medición ocupa una superficie de noventa metros cuadrados totalmente edificados. LINDA: por su frente, Oriente, con dicha calle; por su derecha, Mediodía, con casa de José Simón; por su espalda, Poniente, con la de Jaume Mir; y por su izquierda, Cierzo, con la calle del Arch.

Esta finca tiene la cédula de habitabilidad número CHB02596416001 de fecha 10 de junio de 2016 con una vigencia de Quince años.

TITULO:

Titular/es:

FRANCISCO CRISTOBAL GARCIA PORRAS, con NIF 39186538N y
MATILDE FALQUES CAMPOS, con NIF 45462103G
Participación: La total finca, por partes iguales

Título : COMPRAVENTA
Notario/Autoridad: MARIA DE ZULUETA SAGARRA
Población : SANT ANDREU DE LA BARCA
Fecha escritura : 01/09/2016
Inscripción : 13ª
Fecha inscripción: 22/09/2016
Tomo/Libro/Folio : 3029/425/53
Finca : 156

CARGAS:

Sin perjuicio de las afecciones fiscales, que pudieran ser susceptibles de cancelación por haber incurrido en caducidad, se halla gravada con:

1) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha veinticuatro de agosto de dos mil quince, al margen de la inscripción 12ª de la finca número 156, al folio 53 del tomo 3029, libro 425 de OLESA DE MONTSERRAT.

2) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha veinticuatro de agosto de dos mil quince, al margen de la inscripción 12ª de la finca número 156, al folio 53 del tomo 3029, libro 425 de OLESA DE MONTSERRAT.

3) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha veinticuatro de agosto de dos mil quince, al margen de la inscripción 12ª de la finca número 156, al folio 53 del tomo 3029, libro 425 de OLESA DE MONTSERRAT.

4) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha veintidós de septiembre de dos mil dieciséis, al margen de la inscripción 13ª de la finca número 156, al folio 53 del tomo 3029, libro 425 de OLESA DE MONTSERRAT.

5) **CONDICION RESOLUTORIA** a favor de don JOSEP CAMATS PALOMA y doña MARIA TERESA CAMATS PALOMA en garantía de la suma de DIECIOCHO MIL EUROS que quedó aplazada de pago, obligándose la parte compradora, frente a la vendedora, a entregar dicha cantidad mediante el ingreso de CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS en una cuenta abierta a nombre de doña Maria Teresa Camats Paloma y de CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS en una cuenta abierta a nombre de don José Camats Paloma, durante VEINTE MESES a contar desde el presente otorgamiento. **CONDICION RESOLUTORIA.-** La falta de pago del precio aplazado en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de esta compraventa, con pérdida para la parte compradora de las cantidades entregadas; sin embargo, para que tenga lugar la resolución será preciso que la parte vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial, en su domicilio señalado en la comparecencia, con concesión de nuevo plazo de quince días, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta, se entenderá resuelta la compraventa. La parte vendedora faculta expresamente a la compradora a proceder a la cancelación registral de la condición resolutoria, acreditando al Notario que haya de autorizar dicha cancelación mediante los correspondientes resguardos de ingreso realizados en la cuenta a nombre de los vendedores. Ha motivado la inscripción 13ª de la finca 156 de Olesa de Montserrat al folio 53 del tomo 3029, libro 425 de Olesa de Montserrat

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

ADVERTENCIAS:

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

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

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

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

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades

derivadas de la prestación servicio.-

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

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

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.

Martorell, a cinco de diciembre de dos mil dieciocho.

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 ficheros o bases informáticas 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>.





Informació Urbanística

Coordenades UTM: 407743,01 - 4599862,52

Municipi 08147 Olesa de
Montserrat

Classificació

Codi Ajuntament	SUC	Sòl Urbà Consolidat
Codi MUC	SUC	Sòl urbà

Qualificació

Codi Ajuntament	1b	Casc Antic. Illa compacta
Codi MUC	R1	Residencial, Nucli antic

Planejament territorial

Pla territorial metropolità de Barcelona

Planejament general

Expedient	Tipus
1989/758/B	Pla general d'ordenació urbana
2009/36055/B	Modificació de pla general d'ordenació

Planejament derivat

Expedient	Tipus
1994/802/B	Pla especial protecció patrimoni i cat.
2003/10530/B	Pla especial protecció patrimoni i cat.

Cadastre

Referència Cadastral: 7700305DF0070S
CL ESGLESIA (L') 16 OLESA DE MONTSERRAT (BARCELONA)



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

7700305DF0070S0001QY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL ESGLESIA [L'] 16

08640 OLESA DE MONTSERRAT [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1873

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

99,999900

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

108

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL ESGLESIA [L'] 16

OLESA DE MONTSERRAT [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

108

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

34

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

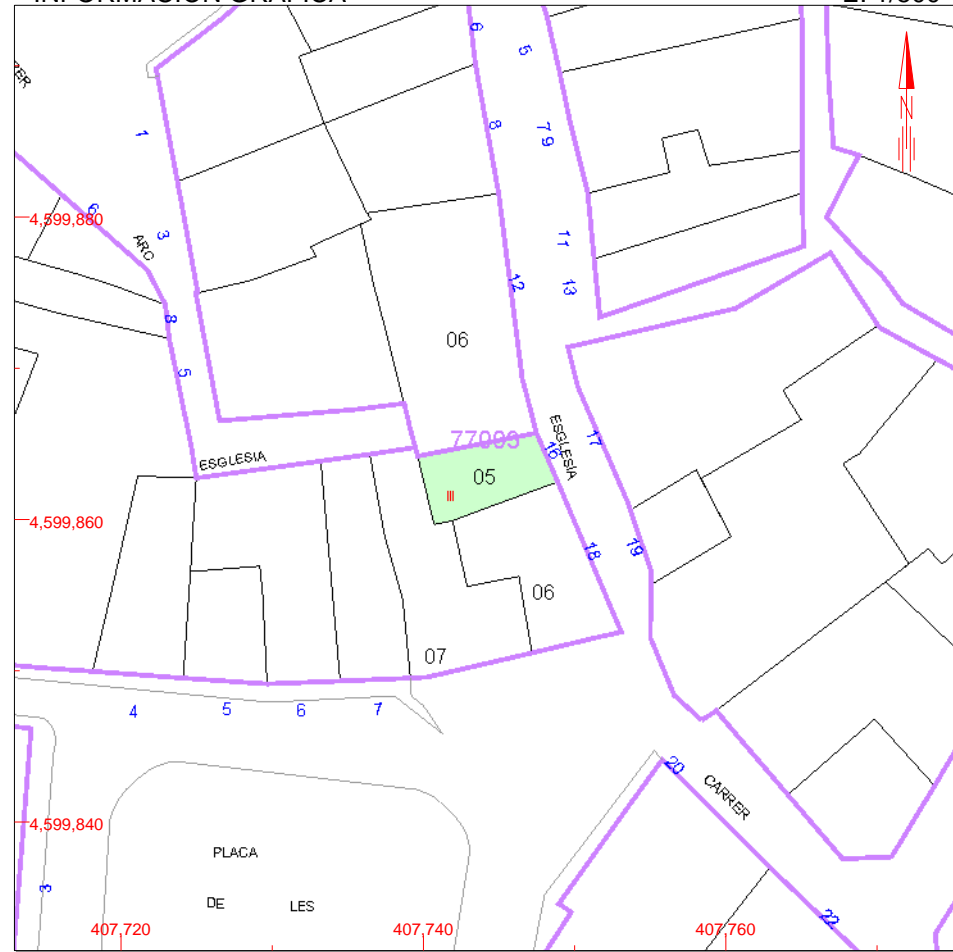
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA				36
VIVIENDA				72

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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.

407,760 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 18 de Diciembre de 2018