



Risc Valor



INFORME DE VALORACIÓN

- Inmueble:** SOLAR URBANO RESIDENCIAL - PARCELA 1
- Solicitante:** CONSTRUCTORA CAMESMA, S.A.
- Dirección:** Calle GEOFRED TASSIO, Nº 5, Parcela 1,
08629 - TORRELLES DE LLOBREGAT (BARCELONA)
- Expediente:** 005937 - 25
- Referencia:** RISC 033/25

INFORME DE VALORACIÓN

Calle GEOFRED TASSIO, Nº 5, Parcela 1

08629 - Torrelles de Llobregat - Barcelona

EXPEDIENTE 005937 - 25

INDICE GENERAL DEL INFORME

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
4. LOCALIDAD Y ENTORNO
5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
8. NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN
9. ANÁLISIS DE MERCADO
10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
11. VALORES DE TASACIÓN
12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS
13. OBSERVACIONES
14. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS
15. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME



INFORME DE TASACIÓN SOLAR URBANO RESIDENCIAL - PARCELA 1

Nº DE EXPEDIENTE 005937 - 25
REFERENCIA RISC 033/25

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

1.1. SOLICITANTE

Entidad solicitante: VALORACION PATRIMONIAL, Oficina [0001]
Persona solicitante: CONSTRUCTORA CAMESMA, S.A.
Dirección: Urb/CAN GUELL.POLIG 1 - Población: TORRELLES DE LLOBREGAT
NIF: A58667452 C.P.: 08629

1.2. FINALIDAD LEGAL DE LA TASACIÓN

VALOR DE MERCADO.

Valoración de fincas como asesoramiento para determinar el valor de mercado, siendo válido única y exclusivamente para la finalidad expresada anteriormente y no siendo susceptible de uso distinto sin autorización expresa de RISC VALOR, S.A.

1.3. OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓN

La presente tasación NO se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero), si bien, SÍ se utilizan los criterios de valoración y metodología de las disposiciones que contiene.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

SOLAR URBANO RESIDENCIAL - PARCELA 1

2.2. DIRECCIÓN

Calle GEOFRED TASSIO, Nº 5, Parcela 1
PARCELA 1 del Plan Parcial Can Balasch, que se corresponde con la dirección calle Geofred Tassio, 5 de Torrelles de Llobregat.

REFERENCIA CATASTRAL - 5093505DF1759S0001QF
MUNICIPIO
08629 TORRELLES DE LLOBREGAT (Barcelona)

2.3. DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 2 de SANT VICENÇ DELS HORTS.

Finca	Elemento	Tomo	Folio	Libro	Inscripción	Idufir
3191	Parcela 1	2819	128	85	1	08130000096269

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

Existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Correspondencia con finca catastral
No han vencido plazos Urbanización o Edificación

3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación
Plano urbanístico
Reportaje fotográfico
Documentación catastral
Planeamiento urbanístico vigente
Nota Simple

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. LOCALIDAD

- TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NUCLEO: Municipio independiente de la comarca del Baix Llobregat, provincia de Barcelona, en Catalunya.
DEPENDENCIA DE OTROS NÚCLEOS: No existe.

- OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPACIÓN LABORAL: Principalmente es el sector Servicios y en menor medida agricultura, construcción e industria.
NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de la población es medio.

- POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2023: 6.225 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2022, es: Creciente

- EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: La tendencia, respecto al padrón de 2023, es estable.
DENSIDAD DE LA POBLACIÓN: La superficie del municipio es de 13,55Km², teniendo una densidad de 454,24 hab./Km² en el año 2024.

4.2. ENTORNO

- DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

CARÁCTER PREDOMINANTE: Residencial.
ORDENACIÓN: Viviendas unifamiliares y plurifamiliares adosadas y aisladas.
ANTIGÜEDAD: Media.
CALIDAD EDIFICACIONES: Media.
CONSOLIDACIÓN: Media.
NIVEL DE RENTA: Medio.

- CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTACIÓN: Asfaltado de viales y pavimentación de aceras.
ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.
SUMINISTRO ELÉCTRICO: Red general de suministro eléctrico.
RED DE SANEAMIENTO: Red General de alcantarillado.
RED DE GAS CANALIZADO: Existe.
ALUMBRADO PÚBLICO: Existe.
RED DE TELÉFONO: Existe.

• EQUIPAMIENTO

COMERCIAL: Suficiente, existe equipamiento básico de todo tipo, en el núcleo urbano de la población.

ASISTENCIAL: Suficiente, existen ambulatorios y Hospital comarcal.

DEPORTIVO/LÚDICO: Suficiente, existen equipamientos deportivos básicos, tanto de gestión pública como privada.

ESCOLAR: Suficiente, existen escuelas tanto de primaria como de secundaria en el entorno próximo.

ZONAS VERDES: Suficiente, existen suficientes parques y jardines en relación a la población existente.

APARCAMIENTO: Suficiente, entre garajes y viales, para el nivel de vehículos existente.

• COMUNICACIONES

METROPOLITANO: No existe.

AUTOBÚS: Líneas regulares de autobuses interurbanos.

FERROCARRILES: No existen.

AEROPUERTO: No dispone de aeropuerto siendo el más cercano el Aeropuerto del Barcelona-El Prat.

CARRETERAS DE ACCESO: A-2, B-23, BV-2005 y carreteras locales.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1. SUPERFICIES

MEDICIÓN	CATASTRAL	REGISTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
---	995 m ²	979 m ²	---	979 m ²

5.2. DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO. Parcela de morfología irregular, con frente a tres viales, calle Geofred Tassio por el oeste, calle Jacint Verdaguer por el sur y carretera BV-2005 por el este.

SUPERFICIE DEL TERRENO: La superficie registral y catastral del terreno no son coincidentes, adoptándose para la presente valoración la superficie registral por ser la menor de las dos según marca la Orden ECO/805/2003 en su Artículo 5, Superficie utilizable o computable.

5.3. INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS DEL ENTORNO: Entorno con el 100% de la urbanización realizada.

6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

6.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO VIGENTE.

Plan Parcial Can Balasch y posteriores Modificaciones Puntuales, del término municipal de Torrelles de Llobregat.

FASE APROBACIÓN. Aprobación definitiva.

CALIFICACION URBANISTICA. Clave 3a, Manzana unifamiliar agrupada aislada.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Suelo urbano.

PARÁMETROS GENERALES.

- Tipo de Ordenación: Edificación Unifamiliar agrupada aislada.
- Nº máximo de viviendas agrupadas: 4 ud.
- Parcela mínima: 200m²
- Fachada Mínima: 11m
- Edificabilidad: según plano de gálibos de documentación urbanística.
- Número máximo de plantas: PB+P1+Golfas
- Separaciones a Vial y Fondo: 3m
- Separaciones entre agrupaciones de viviendas: 6m
- Edificaciones auxiliares: no se admiten.

7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

7.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : CONSTRUCTORA CAMESMA, S.A., pleno dominio de la finca por título de segregación.

Ocupado: Se desconoce

Destino previsto: Desconocido

A petición expresa del solicitante de la valoración, no se ha realizado visita al inmueble, desconociendo su estado de ocupación actualmente.

8. NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

NIVEL I

9. ANÁLISIS DE MERCADO

9.1. OFERTA

ANÁLISIS DE LA OFERTA: Existe oferta de viviendas unifamiliares, especialmente en el mercado secundario.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA: La oferta de viviendas unifamiliares en el entorno próximo ha experimentado una tendencia creciente en los dos últimos años, con incrementos interanuales similares y superiores al IPC, Actualmente la tendencia es la estabilidad en los precios ofertados.

9.2. DEMANDA

ANÁLISIS DE LA DEMANDA: La demanda de viviendas unifamiliares es de tipo medio, con una frecuencia normal de transacciones inmobiliarias.

9.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El valor de mercado para las fincas de la tipología descrita, viviendas unifamiliares, está entre los 1.550 y los 2.250 €/m². No existiendo diferencias entre el valor de mercado y el hipotecario.

9.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

EXPECTATIVAS DE MERCADO: La tendencia actual hace prever una relación estable entre oferta y demanda.

GRADO DE RENOVACIÓN ZONAL: Se han producido renovaciones puntuales, rehabilitaciones y sustitución de edificaciones por nuevas promociones.

DESARROLLO URBANÍSTICO PREVISTO: Se trata de suelo urbano consolidado. No se prevén actuaciones no contempladas en el planeamiento vigente que alteren la oferta actualmente existente.

MEJORAS EN INFRAESTRUCTURAS: No se prevén mejoras substanciales en las infraestructuras existentes, dado el buen estado de las mismas.

AFECCIONES SOCIOECONÓMICAS: No se ha observado ni se prevé a medio plazo degradación del entorno por causas sociológicas o circunstancias extrínsecas al inmueble que puedan afectar al valor de tasación adoptado en el informe.

10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

10.1. MÉTODO A EMPLEAR

Residual Estático.

MÉTODO RESIDUAL:

ANÁLISIS DE INVERSIONES CON VALORES ACTUALES (Método residual estático):

Este método está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable o de un inmueble a rehabilitar como el precio más probable que, en el momento de su tasación pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso. Su aplicación requiere:

- 1º Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el inmueble a valorar, según el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.
- 2º Estimar los costes de la construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación se tendrá en cuenta a estos efectos los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto de rehabilitación.
Los costes de construcción y los gastos necesarios promoción a tener en cuenta serán los definidos como tales en el apartado I.1 del presente anexo.
- 3º Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los apartados precedentes de este anexo.
- 4º Fijar el margen de beneficio del promotor atendiendo al común de las promociones de similares características y emplazamiento. Dicho margen será como mínimo el resultado de multiplicar por 1,5 el tipo de actualización que figura en la letra f) del apartado IV.1 precedente.
- 5º Calcular el valor de mercado del terreno o del inmueble a rehabilitar aplicando a la siguiente fórmula:

$$F = VM * (1-b) - S Ci$$

En donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar
VM = Valor de mercado del inmueble terminado
b = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno
Ci = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados

• MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MAS PROBABLE

PARCELA 1: La promoción inmobiliaria más probable es la de realizar un conjunto de 4 viviendas adosadas. El total de superficie de ocupación en planta de la agrupación residencial es de 273,35m² (24,85m de longitud por 11,00m de profundidad). Cada una de las viviendas 4 viviendas resultantes dispone de planta sótano para garaje y planta baja, primera y golfas para vivienda, con sus respectivas terrazas y espacios libres en planta baja que no ocupa la construcción. La edificabilidad estimada para cada vivienda resultante, según los parámetros urbanísticos y distribución tipo adjunta, es de 47m² en planta sótano, 68 m² en planta baja, 68m² en planta primera y 32 m² en planta golfas, sumando un total de superficie construida de 215,00m² cada vivienda, sumando el total de las 4 viviendas una edificabilidad de 860m²t.

• COMPARABLES RESIDUAL ESTÁTICO (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
T01	CIRERERS, Nº 21, TORRELLES DE LLOBREGAT CAN GUEY, TORRELLES DE LLOBREGAT	08629	Adosado	O	254,00	1.603,94	1,300
T02	ALZINES, Nº 15, TORRELLES DE LLOBREGAT CAN GUEY, TORRELLES DE LLOBREGAT	08629	Adosado	O	136,00	1.604,78	1,200
T03	ONZE, Nº 3, TORRELLES DE LLOBREGAT CAN GÜELL, TORRELLES DE LLOBREGAT	08629	Adosado	O	160,00	2.030,94	1,050
T04	TORRELLETES, Nº 26, TORRELLES DE LLOBREGAT CAN GUEY, TORRELLES DE LLOBREGAT	08629	Adosado	O	257,00	1.536,96	1,300
T05	TORRENT, Nº 17, TORRELLES DE LLOBREGAT	08629	Adosado	O	270,00	1.778,33	1,150
T06	MIXERRIS, Nº 17, SANT CLIMENT DE LLOBREGAT	08849	Adosado	O	240,00	2.276,04	1,110

Precio homogeneizado por m², Residencial 2.118,81 €

• CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Superficie	1,05	0,95	0,95	1,05	1,05	1,03
Infraestructura de la Parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad del Edificio	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Superficie de la Parcela	0,95	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00
Anexos	1,00	1,00	0,95	1,05	0,95	1,00
Conservación	1,10	1,10	1,05	1,10	1,05	1,03
Entorno	1,10	1,10	1,00	1,05	1,00	0,95

• USOS Y EDIFICABILIDAD

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m ²)	EDIFICABILI. (m ²)	CONST.S/PLAN. (m ²)	UNIDADES
Residencial Adosado				
Parcela 1	860,00	860,00	860,00	4

Según documentación urbanística, en la PARCELA 1 se puede realizar la promoción de un conjunto de 4 viviendas adosadas. El total de superficie de ocupación en planta de la agrupación residencial es de 273,35m² (24,85m de longitud por 11,00m de profundidad). Cada una de las viviendas 4 viviendas resultantes dispone de planta sótano para garaje y planta baja, primera y golfas para vivienda, con sus respectivas terrazas y espacios libres en planta baja que no ocupa la construcción. La edificabilidad estimada para cada vivienda resultante, según los parámetros

urbanísticos y distribución tipo adjunta, es de 47m² en planta sótano, 68 m² en planta baja, 68m² en planta primera y 32 m² en planta golfas, sumando un total de superficie construida de 215,00m² cada vivienda, sumando el total de las 4 viviendas una edificabilidad de 860m²t.

- **COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN**

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)
Costes construcción(RAdosado)	990,00	851.400,00
Demoliciones	- - -	- - -
Costes de urbanización	- - -	- - -
Gastos construcción	148,50	127.710,00
Costes de comercialización	63,56	54.665,30
Costes financieros	22,77	19.582,20
TOTAL	1.224,83	1.053.357,50

- **VALOR DE MERCADO PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE**

USO CONSIDERADO	EDIFICABILIDAD (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)
Residencial Adosado	860,00	2.118,81	1.822.176,60
TOTAL			1.822.176,60

- **BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO DEL TERRENO**

ELEMENTO	Bº PROMOTOR (%)	REPERCUSIÓN (€/m ²)	TOTAL RESIDUAL (€)
TERRENO	18,00	512,59	440.827,40

11. VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE(m ²)	V. UNITARIO(€/m ²)	V. TOTAL(€)
Parcela 1	979,00	450,28	440.827,40
VALOR TOTAL			440.827,40

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON CUARENTA CENT.

12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

12.1. CONDICIONANTES

- Se CONDICIONA la presente tasación al cumplimiento de las comprobaciones exigidas en el artículo 7 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras publicada en el BOE el 9 de abril de 2003, quedando el valor de tasación condicionado a la visita del inmueble y realizar las comprobaciones exigidas y su correspondencia con los datos considerados en el presente informe relativos a la concordancia de la realidad física del inmueble y documental de la finca, tales como: identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación.

- Se CONDICIONA la presente tasación a la aportación de la documentación legal completa exigida en la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero). La nota simple aportada tiene más de 3 meses de antigüedad.

12.2. ADVERTENCIAS GENERALES

- Se ADVIERTE que no se ha realizado visita al inmueble valorado, desconociéndose su estado actual de ocupación y conservación, estimándose que se trata de un terreno urbano, solar, con todas las infraestructuras necesarias realizadas para considerarse un suelo urbano.

- Se ADVIERTE que a efectos de la presente valoración se ha estimado que la finca se encuentra libre de inquilinos y ocupantes distintos de la propiedad.

- Se ADVIERTE que para la realización del presente informe no se ha aportado Cédula de Aprovechamiento Urbanístico actual. Los cálculos se han realizado según consulta al portal web de información urbanística del Ayuntamiento de Torrelles de Llobregat y al portal de planeamiento urbanístico refundido del Área Metropolitana de Barcelona.

- Se ADVIERTE que la identificación de la finca se ha realizado según plano parcelario del Plan Parcial de Can Balasch y según linderos registrales, no existiendo dudas en cuanto a su identificación, si bien sería conveniente la actualización de la dirección registralmente, además de incorporar la referencia catastral de la finca, según se refleja en el presente informe.

13. OBSERVACIONES

JUICIO CRÍTICO: Se valora en el presente informe una parcela de uso residencial, para la construcción de viviendas unifamiliares adosadas. La parcela dispone de buena ubicación dentro del código postal, con buenas comunicaciones y un nivel de renta medio en la población.

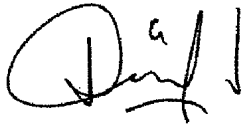
Observaciones: Los datos registrales han sido obtenidos de la nota simple de información registral aportada, emitida en fecha 24 de mayo de 2022.

14. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe se emite con fecha 24 de Enero de 2025 y consta de 10 páginas mas 22 páginas de anexos
Fecha límite de validez: 24 de Julio de 2025

Tasador

Firma del Representante de Risc Valor, S.A.



Daniel Lozano Guillot
Arquitecto Técnico
Col. Nº 13634, Arquitectos Técnicos de
Barcelona

Miguel Lorente Sibina
Representante de Risc Valor, S.A.

15. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Risc Valor, S.A., Sociedad de Tasación, con domicilio social en Barcelona, Avda. Josep Tarradellas, 123-127, 5º B fue inscrita el 25 de mayo de 1994, con el nº 4456 en el Registro de Entidades Especializadas en Tasación a cargo del Banco de España. (Homologada según Real Decreto 775/97) y número de identificación fiscal A-60509650.

CERTIFICA

Que, D. DANIEL LOZANO GUILLOT, ARQUITECTO TÉCNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por VALORACION PATRIMONIAL a instancias de CONSTRUCTORA CAMESMA, S.A., referenciado con nº 005937 - 25 cuya redacción no se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según 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 EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero), y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método residual estático establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como VALOR DE MERCADO del Solar Urbano Residencial - Parcela 1 en Calle Geofred Tassio, Nº 5, Parcela 1 de Torrelles de Llobregat, Barcelona y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 2 SANT VICENÇ DELS HORTS, son detallados a continuación

Elemento	Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Idufir
Parcela 1	3191	2819	85	128	1	08130000096269

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

ELEMENTO	Finca Registral	Referencia Catastral
Residencial Adosado		
Parcela 1	3191	5093505DF1759S0001QF

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

ELEMENTO	Finca Registral	Referencia Catastral
Parcela 1	0000003191	5093505DF1759S0001QF

El terreno se encuentra actualmente en desuso y a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a cantidad de:

440.827,40 € (CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON CUARENTA CENT.)

VALOR DE TASACION

VALOR TASACIÓN DESGLOSADO POR FINCA REGISTRAL	VALOR DE MERCADO (€)	VALOR DE TASACIÓN (€)
Parcela 1	440.827,40 €	440.827,40 €
VALOR TOTAL	440.827,40 €	440.827,40 €
TOTAL		440.827,40 €

Titular Registral: CONSTRUCTORA CAMESMA, S.A., pleno dominio de la finca por título de segregación.

CONDICIONANTES

- Se **CONDICIONA** la presente tasación al cumplimiento de las comprobaciones exigidas en el artículo 7 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras publicada en el BOE el 9 de abril de 2003, quedando el valor de tasación condicionado a la visita del inmueble y realizar las comprobaciones exigidas y su correspondencia con los datos considerados en el presente informe relativos a la concordancia de la realidad física del inmueble y documental de la finca, tales como: identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación.
- Se **CONDICIONA** la presente tasación a la aportación de la documentación legal completa exigida en la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero). La nota simple aportada tiene más de 3 meses de antigüedad.

ADVERTENCIAS GENERALES

- Se **ADVIERTE** que no se ha realizado visita al inmueble valorado, desconociéndose su estado actual de ocupación y conservación, estimándose que se trata de un terreno urbano, solar, con todas las infraestructuras necesarias realizadas para considerarse un suelo urbano.
- Se **ADVIERTE** que a efectos de la presente valoración se ha estimado que la finca se encuentra libre de inquilinos y ocupantes distintos de la propiedad.
- Se **ADVIERTE** que para la realización del presente informe no se ha aportado Cédula de Aprovechamiento Urbanístico actual. Los cálculos se han realizado según consulta al portal web de información urbanística del Ayuntamiento de Torrelles de Llobregat y al portal de planeamiento urbanístico refundido del Área Metropolitana de Barcelona.
- Se **ADVIERTE** que la identificación de la finca se ha realizado según plano parcelario del Plan Parcial de Can Balasch y según linderos registrales, no existiendo dudas en cuanto a su identificación, si bien sería conveniente la actualización de la dirección registralmente, además de incorporar la referencia catastral de la finca, según se refleja en el presente informe.

OBSERVACIONES

JUICIO CRÍTICO: Se valora en el presente informe una parcela de uso residencial, para la construcción de viviendas unifamiliares adosadas. La parcela dispone de buena ubicación dentro del código postal, con buenas comunicaciones y un nivel de renta medio en la población.

Observaciones: Los datos registrales han sido obtenidos de la nota simple de información registral aportada, emitida en fecha 24 de mayo de 2022.

Este certificado consta de 3 páginas numeradas de la 1 a la 3 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Este certificado de tasación es un documento independiente a modo de resumen del informe de tasación compuesto por 10 páginas más 22 páginas de anexos.

Fecha límite de validez: 24 de Julio de 2025

Fecha de emisión: 24 de Enero de 2025

Tasador

Firma del Representante de Risc Valor, S.A.



Daniel Lozano Guillot. ARQUITECTO TÉCNICO
Nº de Colegiado: 13634

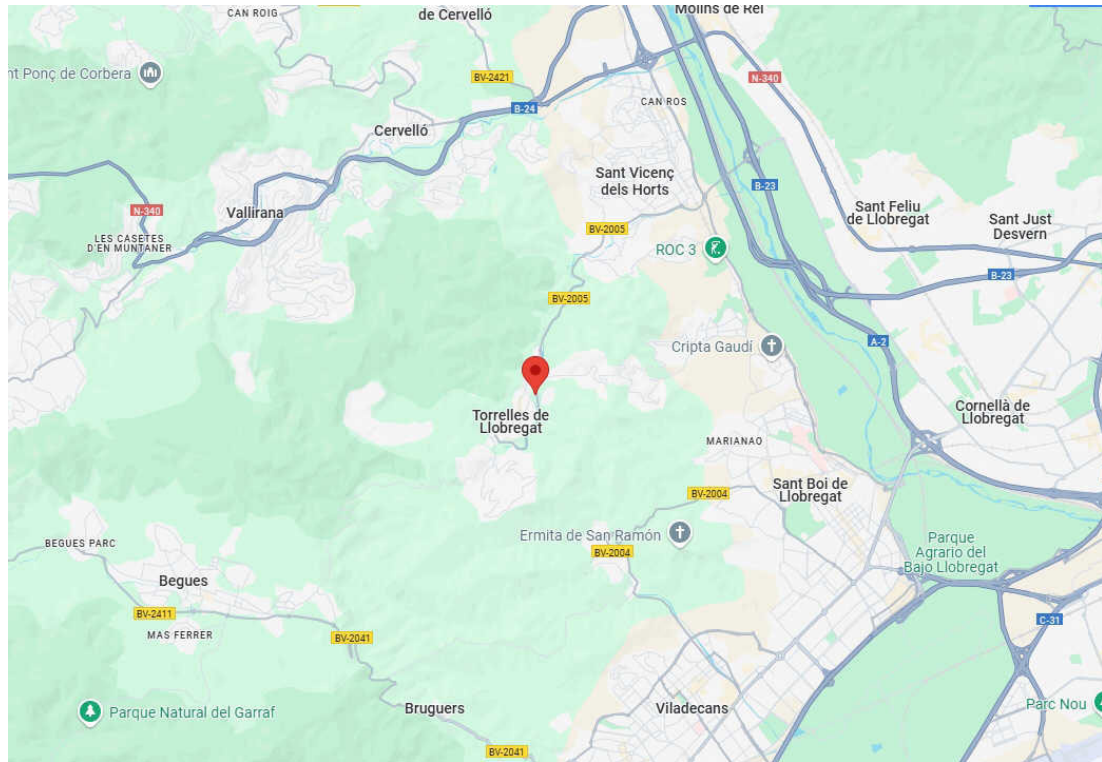
Miguel Lorente Sibina
Representante de Risc Valor, S.A.

ANEXOS

- PLANO SITUACION -----	1 Pag.
- PLANO EMPLAZAMIENTO -----	2 Pag.
- PLANO ORTOFOTO -----	3 Pag.
- PLANO CATASTRAL EMPLAZAMIENTO PARCELAS -----	4 Pag.
- PLANO URBANISTICO AMB -----	5 Pag.
- FOTO PARCELA 1 -----	6 Pag.
- NOTA SIMPLE PARCELA 1 -----	7 Pag.
- 5093505DF1759S0001QF -----	11 Pag.
- PLANO CATASTRO PARCELA 1 -----	12 Pag.
- DOCUMENTACION URBANISTICA PP CAN BALASCH -----	13 Pag.

DOCUMENTACION APORTADA

PLANO SITUACION



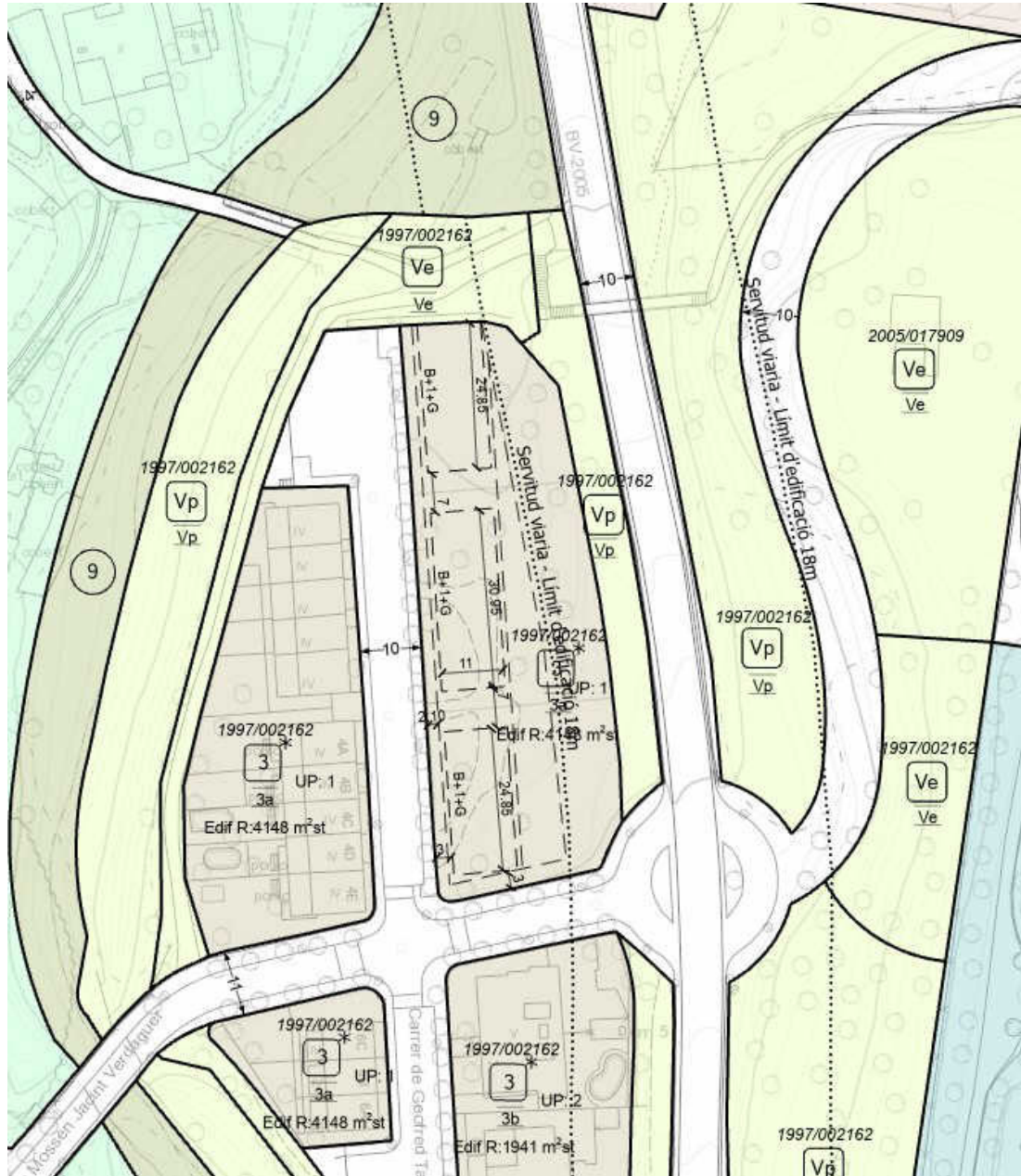
DOCUMENTACION APORTADA

PLANO CATASTRAL EMPLAZAMIENTO PARCELAS



DOCUMENTACION APORTADA

PLANO URBANISTICO AMB



DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTO PARCELA 1

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE PARCELA 1



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

EVA MARIA JAVALOYES GOMEZ

Registrador de la Propiedad de SANT VICENÇ DELS HORTS 2
Carretera de Sant Boi, 180-182 - SANT VICENÇ DELS HORTS
tlfno: 0034 93 6724456

correspondiente a la solicitud formulada por

ABOGADOS PSICOLOGOS Y ECONOMISTAS SLP

con DNI/CIF: B55589352



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F29MQ09Z9

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE PARCELA 1



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT VICENÇ DELS HORTS N°2

CARRETERA DE SANT BOI N° 180 - 182

SANT VICENÇ DELS HORTS - BARCELONA

TLF. 93.672.44.56

-----DESCRIPCION DE LA FINCA-----

FINCA DE TORRELLAS DE LLOBREGAT N°: 3191

CRU: 0813000096269

PARCELA UNO. PORCION DE TERRENO sita en Torrelles de Llobregat, sector Can Balasch de Baix, de superficie novecientos setenta y nueve metros cuadrados. LINDA: Norte, con parcela número dos; Sur, calle Jacint Verdaguer; Este, zona de protección de la variante de la carretera BV-2005 y parte rotonda; y Oeste, calle Geofred Tassio.

-----TITULARIDADES-----

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSTRUCTORA CAMESMA S.A.	A58667452	2819	85	128	1

CONSTRUCTORA CAMESMA S.A.

A58667452 2819 85 128 1

Dicha entidad es dueña del PLENO DOMINIO de la finca de que se trata, por título de SEGREGACIÓN, en virtud de escritura autorizada en Sant Vicenç dels Horts por el Notario de Molins de Rei, don Manuel Àngel Martínez García, como sustituto del Notario de Sant Vicenç dels Horts, don Jorge Irazo Barceló, por imposibilidad accidental del mismo y para su protocolo 2758, el veintinueve de julio de mil novecientos noventa y nueve, que motivó la inscripción 1ª, al tomo 2819 del archivo, libro 85 de Torrelles de Llobregat, folio 128, de fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

-----CARGAS-----

- AFECIÓN.

AFECION FISCAL por el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto, quedando liberadas esta y cuatro fincas más por la cantidad de 446,70 Euros, pagados por autoliquidación, según nota al margen de la inscripción 1ª, al folio 128, del tomo 2819 del archivo, libro 85 de Torrelles de Llobregat, de fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE PARCELA 1



INFORMACIÓN REGISTRAL

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTICUATRO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

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

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de 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

ADVERTENCIAS

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE PARCELA 1



INFORMACIÓN REGISTRAL

- 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>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

DOCUMENTACION APORTADA

5093505DF1759S0001QF

 GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5093505DF1759S0001QF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL P.P. CAN BALASCH DE BAIX 1[P] Suelo PARCELA 1
08629 TORRELLES DE LLOBREGAT [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 995 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

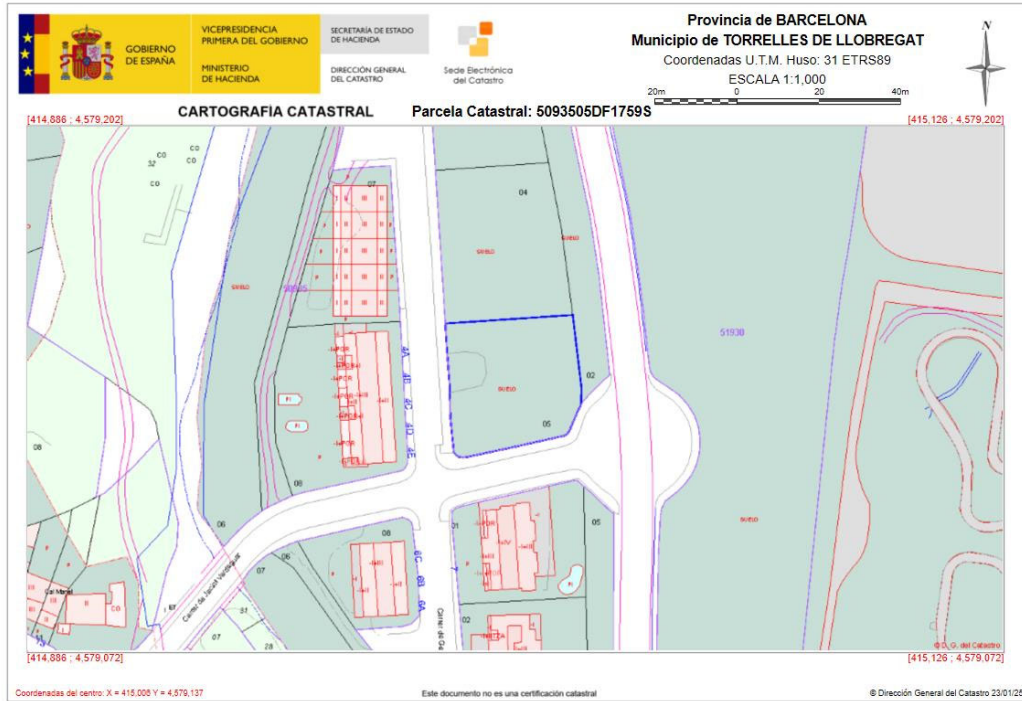


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 22 de Enero de 2025

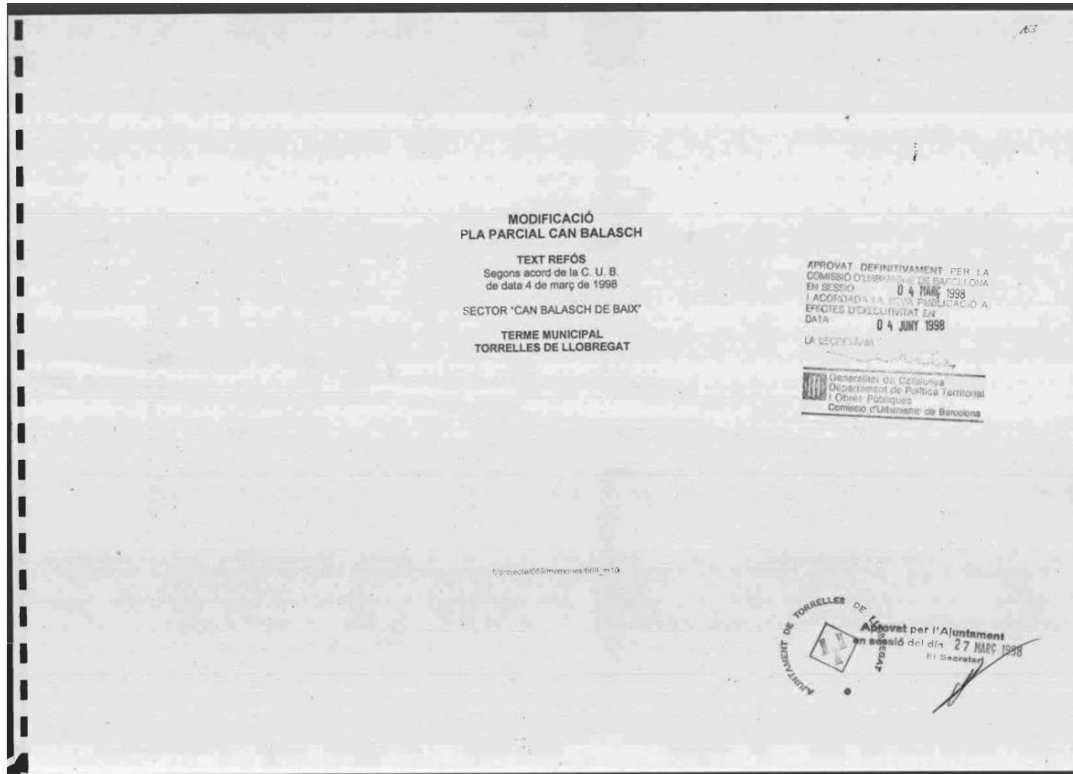
DOCUMENTACION APORTADA

PLANO CATASTRO PARCELA 1



DOCUMENTACION APORTADA

DOCUMENTACION URBANISTICA PP CAN BALASCH



DOCUMENTACION APORTADA

DOCUMENTACION URBANISTICA PP CAN BALASCH

174

**MODIFICACIO
PLA PARCIAL
CAN BALASCH**

TEXT REFS
segons decret de la C.U.B.
de data 4 Març 1994

FINCA
"CAN BALASCH DE BALX"
TERME MUNICIPAL DE
TORRELLES DE LLOBREGAT

3. ORDENANCES REGULADORES

3.1 TITOL V - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

3.1.2 CAPÍTOL II - REGULACIÓ DE LES ZONES

3.1.2.1 Art.36 NORMES D'EDIFICACIÓ 3a

DEFINICIÓ
Aquesta zona comprèn parcel·les de sol urbà envoltades amb més o menys vegetació.
Aquesta zona s'identifica als plànols amb la indicació 3a

TIPUS D'ORDENACIÓ
El tipus d'ordenació és el d'edificació unifamiliar agrupada regulada.
El nombre màxim d'agrupació d'habitatges serà de 5

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- 1- Es definiran els galles d'edificació en els plànols d'ordenació.
- 2- Superfície mínima de parcel·la:
La superfície mínima s'estableix en 200 m².
- 3- Longitud mínima de façana:
La longitud mínima de façana s'estableix en 11 metres.
- 4- Alçada màxima i nombre de plantes:
L'alçada màxima de l'edificació correspon a Planta Baixa + Planta Pis + Planta Golferes (alçada màxima en el pla de façana fins a pla inclinat coberta = 6,50 m - Veure plànol seccions).
- 5- Separació a límits de parcel·la:
La separació de l'edificació al vial d'access i als límits posteriors s'estableix en un mínim de 3 metres.
La separació entre grup d'habitatges s'estableix en un mínim de 8 metres.
- 6- Edificis auxiliars:
No s'admeten.
- 7- Tancaments i cobertes:
Els tancaments seran preferentment de colors de la gamma dels clars o terracocs.
Les tanques interiors entre veïns estaran formades per una part massissa de 30 cm, d'alçada i, a continuació, una part vegetal de fins a 1,50 m, tenint una alçada màxima d' 1,80 m respecte el terreny definitiu.
Les tanques a vial estaran formades per una part massissa d'1 metre d'alçada i a continuació, una part vegetal de fins a 1m, tenint una alçada màxima de 2 m respecte la vorera.
La cobertaindrà un pendent màxim del 40%, serà inclinada i de teula almenys en un 70%, admetent-se terrats en el 30% restant. Les cobertes seran de teula aràb, prohibint-se les cobertes de passera, fibrocement o similars.

5- Unitats mínimes d'edificació:
Les unitats mínimes d'edificació, seran les grafades per a cada agrupament de parcel·les. El projecte serà unitari per a cada agrupament.

9- L'alçada lliure mínima serà de 2,50 en les plantes d'habitacions i de 2,25 a planta aparcament.

10- S'admeten els cossos sortits oberts amb un màxim de vol de 0,90 (segons esquema adjunt).

USOS
Els usos admesos són els següents:

- 1- Habitatge unifamiliar
- 2- Residencial
- 3- Comercial, compatible amb l'habitatge
- 4- Sanitari i assistencial, compatible amb l'habitatge
- 5- Oficines, compatible amb l'habitatge
- 6- Estacionament i aparcament en planta soterrània

ESQUEMA ALÇADES I FONDARIA EDIFICABLE

Comissió de Control i Supervisió de l'Urbanisme
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Generalitat de Catalunya

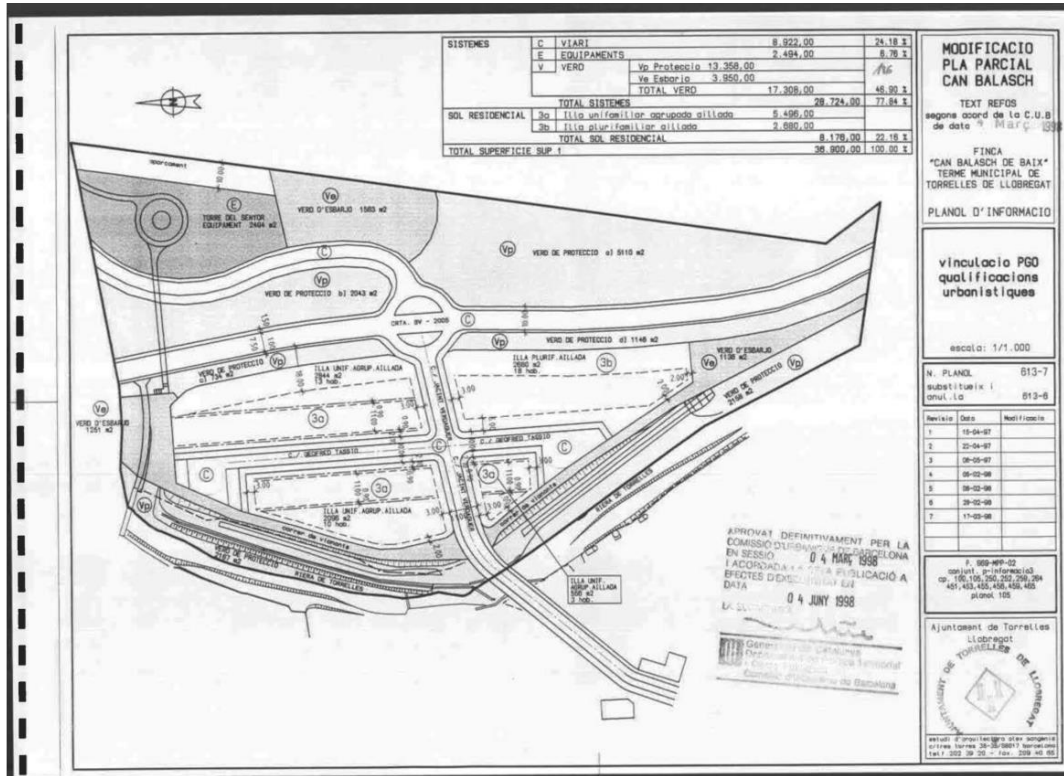
P. 005-99-02
copulat. d'informació
de: 128
planol: 128

A. UNIFORME DE TORRELLES DE LLOBREGAT

Planos: 0-0001 (planos de urbanisme)
0-0002 (planos de urbanisme)
0-0003 (planos de urbanisme)
0-0004 (planos de urbanisme)
0-0005 (planos de urbanisme)
0-0006 (planos de urbanisme)
0-0007 (planos de urbanisme)
0-0008 (planos de urbanisme)
0-0009 (planos de urbanisme)
0-0010 (planos de urbanisme)

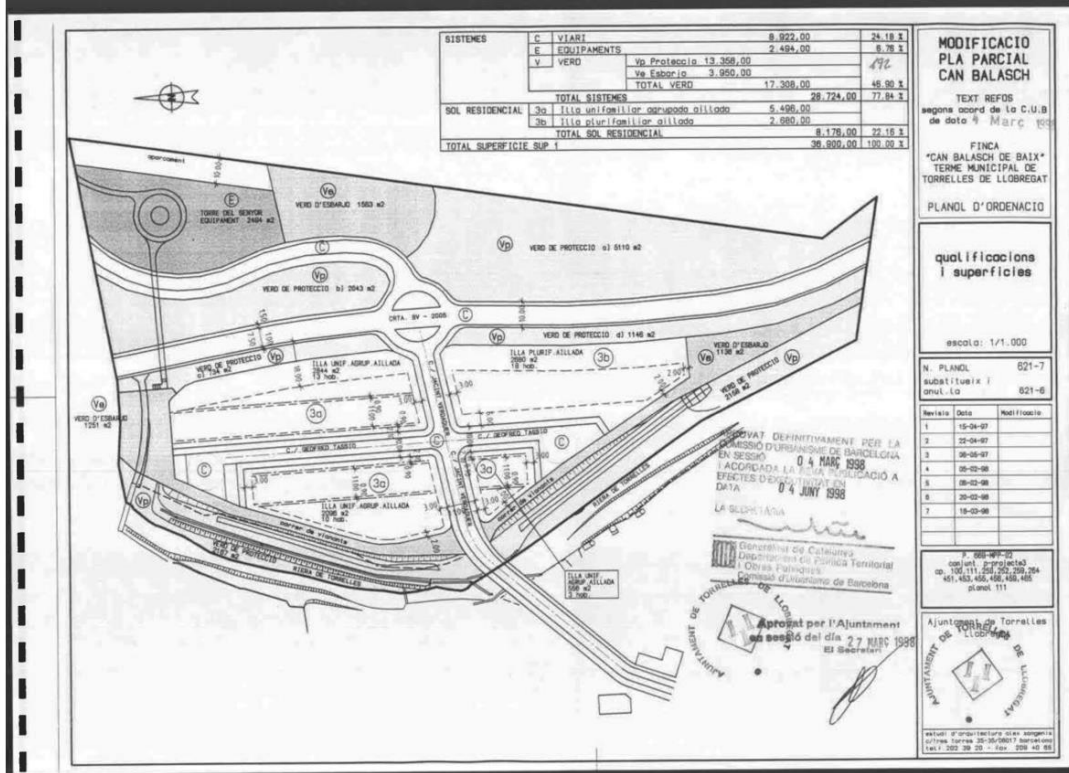
DOCUMENTACION APORTADA

DOCUMENTACION URBANISTICA PP CAN BALASCH



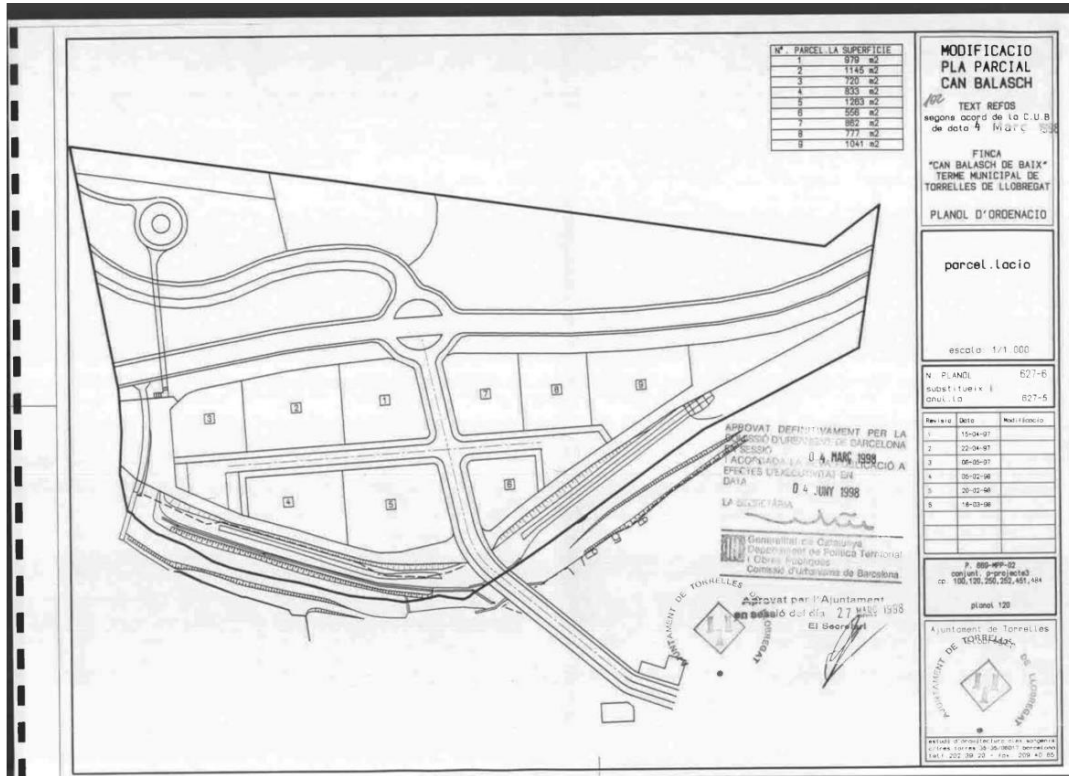
DOCUMENTACION APORTADA

DOCUMENTACION URBANISTICA PP CAN BALASCH



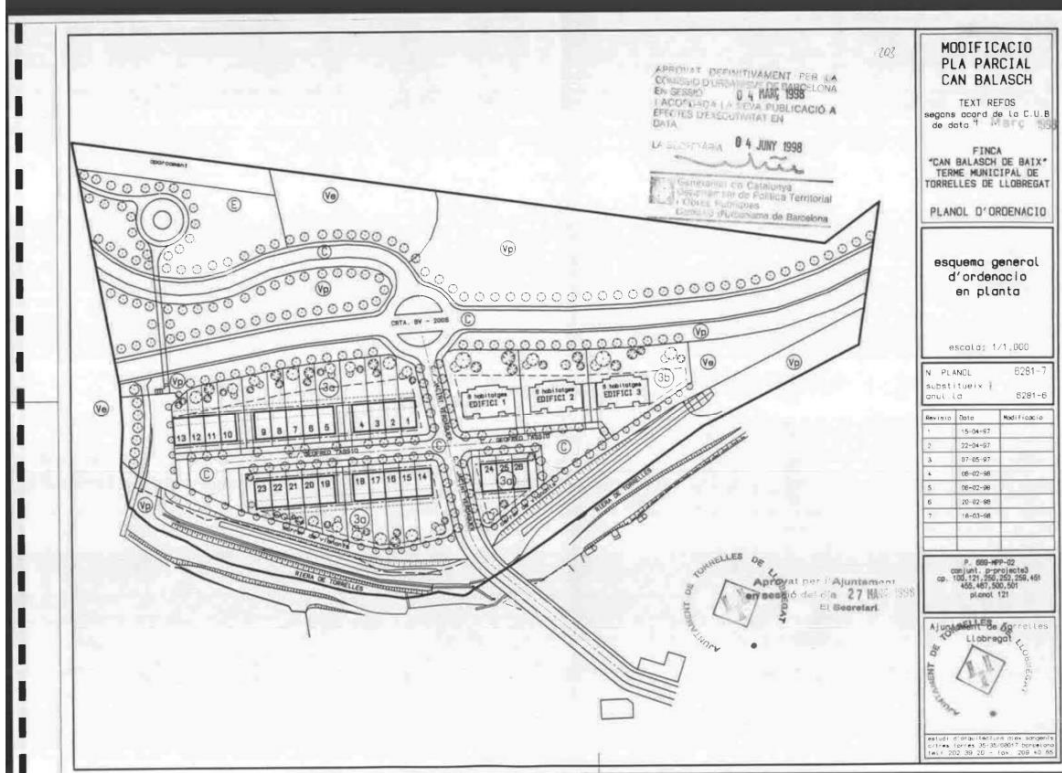
DOCUMENTACION APORTADA

DOCUMENTACION URBANISTICA PP CAN BALASCH



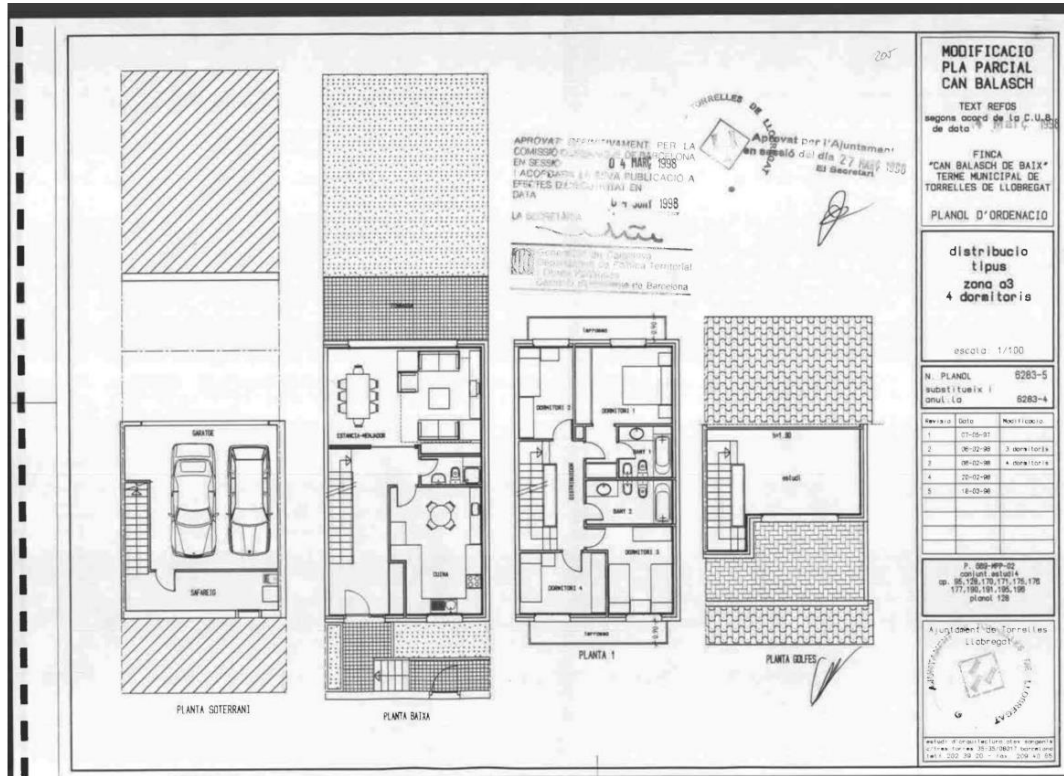
DOCUMENTACION APORTADA

DOCUMENTACION URBANISTICA PP CAN BALASCH



DOCUMENTACION APORTADA

DOCUMENTACION URBANISTICA PP CAN BALASCH



MODIFICACIO PLA PARCIAL CAN BALASCH

TEXT REPOS segons acord de la C.U.B. de data 27/04/98

FINCA "CAN BALASCH DE BALIX" TERME MUNICIPAL DE TORRELES DE LLOBREGAT

PLANDI D'ORDENACIO

distribucio tipus zona a3 4 dormitoris

escala: 1/100

N. PLANDI: 6283-5
Indicatiu: Llobregat I
Sintul. L.G.: 6283-4

Numero	Data	Modificacio
1	07-05-91	
2	06-02-98	3 dormitoris
3	06-02-98	4 dormitoris
4	20-02-98	
5	18-02-98	

P. 888-889-92
copiant actual 4
SB. 88.158.173.174.175.176
177.180.181.185.186
pland. 128

Ajuntament de Torreles de Llobregat

APROVAT DESINTEGROVAMENT PER LA COMISSIO ORDENACIO TERRITORIAL EN SESIO D'4 MARÇ 1998 I ADOPTADA LA SEVA PUBLICACIO A EFECTES D'ORDENACIO EN DATA 10 JUNY 1998

LA SECRETARIA

APROVAT PER L'AJUNTAMENT DE TORRELES DE LLOBREGAT EN SESIO DEL DIA 27 MARÇ 1998 EL SECRETARI

PLANTA SOTERRANI

PLANTA BAIXA

PLANTA 1

PLANTA ZELTES

