

## RESUMEN DE TASACIÓN

**Edificio en Manzana Cerrada de 11 plantas sobre rasante , terminado ( Viviendas: 1 )**

<b>Nombre del Solicitante:</b>	CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA
<b>N.I.F./C.I.F.nº:</b>	S0800471E
<b>Tipo de Inmueble:</b>	EDIFICIO CON ELEMENTOS DE VIVIENDAS
<b>Situación inmueble:</b>	Avenida PARAL.LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, provincia de BARCELONA (08004)
<b>Tasador:</b>	MONICA VENTURA MASIP (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**220.070,18 Euros**

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

**Visita interior del inmueble:** Si

### ADVERTENCIAS:

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

Sobre el inmueble valorado existe un derecho real de usufructo.

En la documentación registral aportada no consta inscrita la/s referencia/s catastral/es, se recomienda su inscripción o coordinación.

Ver observaciones al informe.

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

#### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 23-06-2023.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

**Registro de la propiedad:** BARCELONA número 3

**Sección:** 1

**Ud. Reg.** 990

Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a la finca matriz, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

**Superficies de la Unidad Registral:**

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
<b>Construida sin P.P.Z.C.</b>	0,00 m²	63,38 m²	A
<b>Construida</b>	73,00 m²	0,00 m²	A

Referencia Catastral 1: 0709601DF3800H0025KP

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 08056000011210

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

**Situación de Ocupación:** Sin ocupante  
**Situación legal:** Libre  
**Comprobaciones:** - Consulta a la documentación del Planeamiento  
**Resultado Comprobaciones Urbanísticas:** No cumple Normativa (Ver Situación Urbanística en el informe)  
**Tipología:** Edificio en Manzana Cerrada de 11 plantas sobre rasante , terminado ( Viviendas: 1 )  
**Estado de Conservación:** Regular/Medio  
**Usos valorados:** Viviendas: 1  
**Estado del Inmueble:** TERMINADO  
**Antigüedad:** 55 años

	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m² Const.	VM. Unitario Euros/m² Const.	VM.Total Euros
<b>VIVIENDAS</b>	73,00	1.461,10	1.045,00	20,00	2.481,02	3.014,66	220.070,18

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO  
C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO  
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.  
CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO  
VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO  
VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

**OTROS GASTOS NECESARIOS:** 22,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

**VALOR DEL SOLAR** 106.660,30 Euros

**OTROS VALORES:**

**Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:** 93.067,70 Euros

Al no ser el solicitante propietario de la totalidad del inmueble para asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del mismo se ha calculado el valor siguiente: - La diferencia entre el Valor de Mercado y el Valor del Suelo (El solar es lo único que quedaría del inmueble en caso de que se produjera un siniestro total del edificio. El propietario del inmueble tasado no podría plantearse su reconstrucción actuando como promotor al no ser propietario de la totalidad del solar).

**Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble:** 113.409,88 Euros

## ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

**Tamaño:** Adecuado

**Situación:** Adecuada

**Distribución:** Adecuada

**Relación superficie construida/superficie útil:** Normal

**Número de viviendas:** Adecuado a la demanda

**Plazos estimados para la venta de todas las viviendas entre** 6 y 9 meses

## EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

Existe un derecho de usufructo sobre el inmueble que NO ha sido tenido en cuenta a la hora de valorar.

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Jose Antonio Hernández Calvín, en calidad de Director General de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: B -13224/23- de fecha 12-11-2023 realizada por MONICA VENTURA MASIP tras visita del inmueble el día 09-11-2023. Fecha de Caducidad: 11-05-2024

## CERTIFICA:

La vivienda descrita en el informe, situada en Avenida PARAL.LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, provincia de BARCELONA (08004) tiene los siguientes datos:

**Estado del Inmueble:** TERMINADO  
**Situación de Ocupación:** Sin ocupante  
**Nombre del Solicitante:** CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
**N.I.F./C.I.F.nº:** S0800471E

Existe un derecho de usufructo sobre el inmueble que NO ha sido tenido en cuenta a la hora de valorar.

**LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.**

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto suponiendo que no existen derechos reales sobre el inmueble	<b>199.728,00 Euros</b>
Coste de Reposición Neto suponiendo que no existen derechos reales sobre el inmueble	<b>181.114,46 Euros</b>
Valor por comparación suponiendo que no existen derechos reales sobre el inmueble	<b>220.070,18 Euros</b>

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

### VALOR DE TASACIÓN

**220.070,18 Euros**

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

### ADVERTENCIAS:

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

Sobre el inmueble valorado existe un derecho real de usufructo.

En la documentación registral aportada no consta inscrita la/s referencia/s catastral/es, se recomienda su inscripción o coordinación.

Ver observaciones al informe.

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos evidentes de ocupación.

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

**Registro de la propiedad:** BARCELONA número 3

**Sección:** 1



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Ud. Reg.		C.L.	S.R.		Superficies Valoradas				
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
990		N.L.	L.	Construida sin P.P.Z.C.		63,38	63,38	63,38	A
				Construida	73,00		73,00	73,00	A
Referencia Catastral 1: 0709601DF3800H0025KP									
IDUFIR: 08056000011210									

C.L.- Comprobación de linderos.

N.L.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a la finca matriz, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.- Superficie Registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

## VALOR DE TASACIÓN

S.Útil	S.Const.	V.Tasación	V.Tasación Unitario	Valor por comparación
m²	m²	Euros	Euros/m²	Euros
990		VIV1	P.3 4 (Planta 3 ; Número 4)	Dormitorios 4 ; Baños 1
60,25	73,00	220.070,18	3.014,66	220.070,18
Valor de Mercado 220.070,18 Euros				
V.Seguro 93.067,70 Euros				

## Métodos y Valores

FINCA	ELEMENTO	MÉTODO V. TAS.	MÉTODO COSTE		MÉTODO COMPARACIÓN
		Valor de Tasación (€)	Reemplaz. bruto ( € )	Reemplaz. neto ( € )	Comparación ( € )
990	VIV P.3 4	220.070,18	199.728,00	181.114,46	220.070,18
Total Finca 990		220.070,18	199.728,00	181.114,46	220.070,18
Total		220.070,18	199.728,00	181.114,46	220.070,18

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

93.067,70 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble:

113.409,88 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Nº Elementos	Sup. m²	V.Tasación Euros
VIVIENDAS	1	73,00	220.070,18

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	COEFICIENTE R	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
VIVIENDAS	60,25	63,38	73,00	1,21162	73,00

Superficie total: 60,25 m² 63,38 m² 73,00 m² 73,00 m²

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

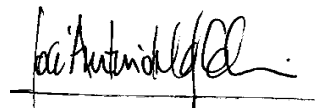
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 12 de Noviembre de 2023.



**TASACIONES INMOBILIARIAS,  
S.A.U.**



Fdo.: MONICA VENTURA MASIP  
ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Jose Antonio Hernández Calvin  
Director General En representación de TINSA,  
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

## EDIFICIO CON ELEMENTOS DE VIVIENDAS

Edificio en Manzana Cerrada de 11 plantas sobre rasante , terminado ( Viviendas: 1 )

### 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

**Nombre del Solicitante:** CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
**N.I.F./C.I.F.nº:** S0800471E

#### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**DESCRIPCION DEL INMUEBLE:** vivienda  
**Dirección del inmueble:** Avenida PARALLEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, provincia de BARCELONA (08004)  
**Geolocalización:** **Longitud:** 2,17082 **Latitud:** 41,37515

#### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

##### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 23-06-2023.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

#### INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Nº	Sec.	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral	%	Ocu	Arre
990			VIV	08056000011210	BARCELONA	3	1	1066	52	234	CARMEN BOLIVAR IÑARRA	50 Usufructo	No	No
											MONTSERRAT SANCHEZ BOLIVAR	100 Nuda propiedad		
											PEDRO SANCHEZ OLIVAN	50 Usufructo		

#### INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
990		VIV	0709601DF3800H0025KP *	0,00	

\* La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

## SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				F.D.C.
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	
990		VIV		N.L.	L.	Construida sin P.P.Z.C.		63,38 m²	63,38 m²	63,38 m²	A
						Construida	73,00 m²		73,00 m²	73,00 m²	A

C.L.-Comprobación de linderos

N.L.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a la finca matriz, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.-Superficie registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro

Documentación de comprobación de alineaciones y rasantes

Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 12-11-2023

### RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular

Servidumbres visibles

Régimen de Protección del Patrimonio

Descripción

Superficies

Régimen de Protección Pública

Situación Urbanística

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital Autonómica

Actividad Dominante: Múltiple - Comercial - Servicios

Población de Derecho: 1.620.343 Habitantes

Evolución Población:

Estable

Barcelona capital de comunidad autónoma de Catalunya. Ciudad básicamente residencial con ocupación principal en Servicios, Comercial e Industrial. Población estable, con ligero desplazamiento hacia el Area Metropolitana.

Importante población flotante,

tanto por turismo, como por actividad laboral y servicios de las poblaciones de su entorno.

### 4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 100 %

Antigüedad Media de los Edificios del Entorno:

50 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

-

Nivel de Renta: Media

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Medio

Uso Predominante Principal:

Residencial

Renovación: Baja

Uso Predominante Secundario:

Comercial

Barrio del Eixample

**Entorno Industrial:** En la ciudad

**Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio:** Nivel medio

**Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona:** Nivel medio

## EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Media	Medio

### Equipamientos

Comercial:	Suficiente	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Suficiente	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Escaso

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

### 5.1.- SUPERFICIES

### 5.2.- INFRAESTRUCTURAS

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### 6.1.- DESCRIPCIÓN

**Edificio en Manzana Cerrada de 11 plantas sobre rasante , terminado ( Viviendas: 1 )**

Jardines: No

Conserje/portero/seguridad privada: No

Tenis/pádel: No

Otras instalaciones deportivas: No

Piscina de la comunidad de propietarios: No

Uso Principal: 1ª Residencia

% del ENTORNO próximo destinado a 2ª residencia: 10,00 %

Nº de Portales: 1

Nº de Escaleras: 1

Nº de Ascensores por Escalera: 1

**Descripción de los elementos o grupos del inmueble:**

-

**Comentarios sobre la ubicación del inmueble:**

-

### DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
vivienda 3º4º	Vivienda	Accesos	73,00 m²
<b>Total superficie construida:</b>			<b>73,00 m²</b>

## 6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

### SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
990		VIV	L.	Construida sin P.P.Z.C.		63,38 m <sup>2</sup>	63,38 m <sup>2</sup>	63,38 m <sup>2</sup>	A
				Construida	73,00 m <sup>2</sup>		73,00 m <sup>2</sup>	73,00 m <sup>2</sup>	A

S.R.-Superficie registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. sin zonas comunes (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE R	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m <sup>2</sup> )
VIVIENDAS	60,25	63,38	73,00	1,21162	73,00

**Superficie total:** 60,25 m<sup>2</sup> 63,38 m<sup>2</sup> 73,00 m<sup>2</sup> 73,00 m<sup>2</sup>

COEFICIENTE R

Relación entre superficie construida y superficie útil.

## 6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

<b>Cimentación:</b>	Desconocida
<b>Estructura:</b>	Hormigón Armado
<b>Sobrecarga:</b>	Normal
<b>Cubierta:</b>	Plana no Transitable
<b>Cerramientos Exteriores:</b>	Ladrillo Hueco
<b>Espesor de Cerramientos Ext:</b>	30 cm.
<b>Aislamiento:</b>	Cámara de Aire
<b>Carpintería Exterior:</b>	Aluminio
<b>Revestimientos Ext.1:</b>	Enfoscado
<b>Revestimientos Ext.2:</b>	Aplacado de Piedra
<b>Acristalamiento:</b>	Sencillo
<b>Persianas:</b>	Plástico

### ACABADOS INTERIORES:

	<b>Pavimentos</b>	<b>Paredes</b>	<b>Techos</b>
Estar (V)	Cerámico	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Dormitorio (V)	Cerámico	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Esp.Circul. (V)	Cerámico	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Baños (V)	Cerámico	Azulejo Cerámico	Yeso Pintado
Cocina (V)	Cerámico	Azulejo Cerámico	Yeso Pintado
Portal (Z)	Mármol	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Escaleras (Z)	Terrazo	Yeso Pintado	Yeso Pintado



**RESUMEN DE CALIDADES:**

Solados:	Media Baja	Cuartos de Baño:	Media Baja
Carpintería Interior:	Media Baja	Fachadas:	Media
Cocina:	Media Baja	Zonas comunes, portal y escalera:	Media
Grado de Electrificación:	Medio		
Calidad de la construcción:	Media		

**INSTALACIONES:**

- Aire Acondicionado
- Gas Ciudad
- Agua Caliente Individual y combustible Gas

**6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:**

Estado del Inmueble: TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

**6.5.- ANTIGÜEDAD**

Antigüedad aproximada:	55 años	
Años desde la última reforma aproximadamente		20 años (estimación)
Estado de Conservación:	Regular/Medio	

**Contaminación aparente:**

<b>Terreno:</b>	No
<b>Construcción:</b>	No
<b>Acústica:</b>	No
<b>Ambiental:</b>	No
<b>Otras:</b>	No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

## DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (RESUMEN)

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Ubicación relativa en el inmueble			Calidad construcción	Estado de conservación	Certificación de Eficiencia Energética	
990		VIV	P.3 4	Nivel medio			Media	Regular/Medio	No	
Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Licencia de Primera Ocupación o Cédula de Habitabilidad	Exterior	Orientación	Superficie de terraza (m²)	Terraza / tendedero	Cocina equipada	
990		VIV	P.3 4	Sí tiene	Interior	No influye en el valor	0,00	No	Si	
Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Puerta de seguridad	Sistema de alarma	Circuito cerrado de seguridad	Agua caliente	Combustible del agua caliente	Tipo de calefacción	Aire acond.
990		VIV	P.3 4	Si	No	No	Si	Individual: gas	No tiene	Si
Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Armarios empotrados		Clase	Planta			
990		VIV	P.3 4	No		1	3			

## 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### Documentos Utilizados:

- Doc.Comprobación de Alineaciones y Rasantes

### Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

El inmueble no cumple la actual Normativa Urbanística pero se construyó de acuerdo con una normativa anterior.

Clave 12B (Casc antic de conservació del centre històric) -ver doc anexa

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios? No

¿Dispone el edificio de Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación? Se desconoce

### Observaciones sobre la Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación

Sin datos referentes a CH, CEE ni ITE.

¿Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades? No

## 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos evidentes de ocupación.

#### Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

### RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

### ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe un usufructo sobre el inmueble.

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

### DATOS DEL MERCADO

#### OFERTA.

#### \* Censo de viviendas del municipio (Datos del avance del censo de 2.001)

Número de viviendas totales:	751.398
Número de viviendas principales:	596.770
Número de viviendas secundarias:	53.781
Número de viviendas desocupadas:	93.717
Número de viviendas otro tipo:	7.130

Se realiza cada 10 años y es muy fiable en cuanto al número total de viviendas y al número de viviendas de primera residencia, pero contiene algunos errores de asignación en el resto de categorías. (Algunas viviendas que aparecen como desocupadas pueden ser viviendas para segunda residencia, por ejemplo.) La mayor parte de las viviendas desocupadas no están en el mercado sino que son viviendas abandonadas que no reúnen condiciones de habitabilidad y se encuentran en municipios cuyo número de habitantes disminuye o en los casos antiguos de las ciudades.

#### DEMANDA.

Intensidad de la demanda: Equilibrada con la oferta

### OTROS DATOS DEL MERCADO

#### ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

Tamaño:	Adecuado
Situación:	Adecuada
Distribución:	Adecuada
Relación superficie construida/superficie útil:	Normal
Número de viviendas:	Adecuado a la demanda
Plazos estimados para la venta de todas las viviendas entre	6 y 9 meses

#### Resumen de la adecuación del inmueble al mercado

	Muy Alta	Alta	Media	Baja	Muy Baja
Adecuación del proyecto según calidades.			X		
Adecuación del proyecto según los servicios planteados.			X		
Adecuación del proyecto según la superficie de los inmuebles resultantes.			X		
Adecuación del proyecto según el destino de la promoción.			X		
Servicios del entorno (transporte, zonas verdes, centros de ocio...)			X		
Situación de la demanda en la zona para este tipo de inmueble.			X		
Relación del valor medio por m2 pagado en el entorno para el mismo tipo de inmueble.			X		

### Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado, Expectativas de Venta, Datos y Comentarios Adicionales

Hasta la llegada del COVID19 a principios de 2020, la situación del mercado inmobiliario en Barcelona llevaba cuatro años de recuperación. Los Bancos continuaban con la flexibilización del crédito lo que ha venido propiciando un aumento en las transacciones.

Las entidades financieras ya se han descargado de la práctica totalidad stock inmobiliario acumulado en los años de crisis, especialmente en las capitales de provincia o ciudades importantes, y los promotores han vuelto a emprender su actividad, sobre todo rehabilitaciones, dada la escasez de suelo disponible.

Otro factor que ha jugado su papel hasta finales de 2019 ha sido la inversión extranjera que adquirió buenos productos a precios asequibles y ahora están amortizando sus inversiones. Barcelona sigue siendo una de las capitales más económicas a nivel europeo.

Si bien la demanda existe, el nuevo panorama de incertidumbre económica derivado de la pandemia, así como la inestabilidad política nacional y europea, creciente en los últimos meses, abre una nueva etapa que puede frenar el repunte inmobiliario a nivel de la comunidad autónoma, y en todo el país en general.

#### VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

(Venta)

Calle, MARQUES DE BARBERA, Nº 0, Planta 3, BARCELONA (08001)					Fecha 01-11-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
230.000,00	5,00	5,00	207.000,00	0,00	2.524,39
<b>Superficie adoptada:</b> Construida con zonas comunes					
<b>Vivienda:</b>	82,00 m²	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.
<b>Carácter del entorno:</b>	Urbano	<b>Calidad del entorno:</b>	Media	<b>Calidad de ubicación:</b>	Media
<b>Calidad edificio:</b>	Media	<b>Ascensores:</b>	Sí	<b>Nº plantas del edificio:</b>	8
<b>Destino:</b>	1ª residencia	<b>Aparcamiento en edificio:</b>	No tiene		
<b>Piscina:</b>	No tiene	<b>Instalaciones deportivas:</b>	No tiene		
<b>Zona ajardinada:</b>	No tiene	<b>Trasteros o const. auxiliares:</b>	No tiene		
<b>Posesión:</b>	En propiedad				
<b>Calidad de vivienda:</b>	Media	<b>Orientación:</b>	No influye en el valor	<b>Situación en altura:</b>	Planta normal
<b>Fact. amb. negativos:</b>	No	<b>Vistas:</b>	No	<b>Sit. especial en planta:</b>	Normal
<b>Nº dormitorios:</b>	1	<b>Calefacción:</b>	Individual	<b>Ubicación en planta:</b>	Exterior a calle
<b>Nº de baños y aseos:</b>	1	<b>Aire acondic.:</b>	No tiene		
<b>Accesibilidad a discapacitados:</b>	Media				
<b>Certificado de eficiencia energética:</b>	No tiene				
<b>Antigüedad(fecha aprox.):</b>	1890	<b>Estado conservación:</b>	Medio		
<b>Nivel última reforma:</b>	Acabados e instalaciones	<b>Antigüedad última reforma:</b>	15 años		
<b>Fuente:</b>	API	<b>Nivel de negociación:</b>	Simulación compra telefónica		
<b>Nivel de comprobación:</b>	Visita virtual catastro				

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.**
**(Venta)**
**Calle, VISTALEGRE, Nº 11, Planta 4, BARCELONA (08001)**
**Fecha 01-11-2023**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
270.000,00	5,00	5,00	243.000,00	0,00	3.099,49

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 78,40 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 7

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 2 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 2 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2010

**Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Simulación compra telefónica

**Nivel de comprobación:** Visita virtual catastro

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.**
**(Venta)**
**Calle, GUARDIA, Nº 12, Planta 4, BARCELONA (08001)**
**Fecha 01-11-2023**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
300.000,00	5,00	5,00	270.000,00	0,00	3.394,09

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 79,55 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 6

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 3 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 2 **Aire acondic.:** Individual

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 1999

**Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Acabados e instalaciones **Antigüedad última reforma:** 20 años

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Simulación compra telefónica

**Nivel de comprobación:** Visita virtual catastro



**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.**
**(Venta)**
**Calle, VISTALEGRE, Nº 11, Planta 4, BARCELONA (08001)**
**Fecha 01-11-2023**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
310.000,00	5,00	5,00	279.000,00	0,00	3.507,23

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 79,55 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 7

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 2 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Se desconoce

**Nº de baños y aseos:** 2 **Aire acondic.:** Individual

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2010

**Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Simulación compra telefónica

**Nivel de comprobación:** Visita virtual catastro

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.**
**(Venta)**
**Calle, NOU DE LA RAMBLA, Nº 2, Planta 2, BARCELONA (08001)**
**Fecha 01-11-2023**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
265.000,00	5,00	5,00	238.500,00	0,00	3.347,37

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 71,25 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 6

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Posesión:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 2 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 1 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 1920

**Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Acabados e instalaciones **Antigüedad última reforma:** 15 años

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Simulación compra telefónica

**Nivel de comprobación:** Visita virtual catastro

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.**
**(Venta)**
**Avenida, DRASSANES, Nº 27, Planta 6, BARCELONA (08001)**
**Fecha 01-11-2023**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
255.000,00	5,00	5,00	229.500,00	0,00	3.116,09

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Vivienda:** 73,65 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 8

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

**Zona ajardinada:** No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

**Poseción:** En propiedad

**Calidad de vivienda:** Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

**Nº dormitorios:** 3 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 1 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 1973 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Acabados e instalaciones **Antigüedad última reforma:** 20 años

**Fuente:** API **Nivel de negociación:** Simulación compra telefónica

**Nivel de comprobación:** Visita virtual catastro

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS (\*)

La superficie utilizada para la determinación de valores es: **Superficie Construida**

USO	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	COEFICIENTE R
VIVIENDAS	60,25	63,38	<b>73,00</b>	1,21162
<b>TOTAL</b>	60,25 m²	63,38 m²	<b>73,00 m²</b>	

Los métodos técnicos de valoración utilizados en el presente informe se indican a continuación:

Método del Coste  
 Método de Comparación  
 Método Residual

En este apartado, la justificación de valores se realiza a nivel de uso como valor medio.  
 Existe un derecho de usufructo sobre el inmueble que NO ha sido tenido en cuenta a la hora de valorar.

(\*) Ver definiciones en anexo al final del Informe

**NOTA:** pueden existir ligeras diferencias al operar con las cifras decimales mostradas, debido a redondeo o número de decimales con los que se realizan las operaciones matemáticas en origen

### 10.1 MÉTODO DEL COSTE (Artículos 17 a 19 Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor de reemplazamiento bruto o neto.

El **valor de reemplazamiento bruto** o a nuevo (VRB/CRB) se obtiene como resultado de la suma de las siguientes inversiones:

$$\text{VRB} = \text{VALOR DEL SUELO} + \text{COSTE DE LA EDIFICACIÓN U OBRAS DE REHABILITACIÓN} + \text{GASTOS NECESARIOS}$$

El **valor de reemplazamiento neto** o actual (VRN/CRN) se obtiene deduciendo del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

**a. Valor del suelo** (Repercusión del suelo (€/m²) / Valor del suelo total (€))

Para la determinación del valor del suelo se ha utilizado el Método residual estático (ver apartado correspondiente)

USO	REPERCUSIÓN DEL SUELO (€ Suelo / m² Construido)	VALOR DEL SUELO TOTAL (€)
VIVIENDAS	<b>1.461,10</b>	<b>106.660,30</b>
<b>TOTAL</b>		<b>106.660,30</b>

**b. Coste de la edificación o de las obras de rehabilitación** (Coste Construcción unitario (€/m²) / Coste de Construcción total (€))

Es el coste de la construcción por contrata (suma de costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor).

Para el uso **VIVIENDA**, los parámetros que determinan la fijación de dicho valor (tipología, ubicación, superficie, características constructivas, acabados, calidades, instalaciones) permiten establecer el dato del coste de la edificación para un inmueble de características similares al analizado y se ha obtenido de acuerdo al documento de Costes de Construcción de Tinsa, resultado de contrastar la información existente en bases de datos propias (en cumplimiento de la disposición adicional segunda de la Orden ECO/805/2003), con información disponible sobre costes de referencia para presupuestos de ejecución material de los distintos tipos de obras obtenidos de:

- Los Colegios Oficiales de Arquitectos (en los que exista)
- Organismos Oficiales
- Información para la determinación de valores tributarios de las distintas Agencias Tributarias (CCAA en las que exista)
- Publicaciones especializadas

USO	TIPOLOGÍA	CALIDAD CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE (m²)	PROVINCIA MUNICIPIO
VIVIENDA	PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA	MEDIA	> 50,00 <= 90,00	BARCELONA BARCELONA
	COEF. Localización Geográfica	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)		
	1,0000	1.045,00		

c. **Gastos necesarios para realizar el reemplazamiento** (% sobre el coste de construcción de contrata)

Los gastos necesarios se han estimado en un 22,00% del coste de construcción por contrata, y corresponden a los medios del mercado según las características del inmueble que se valora, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento.

USO	GASTOS NECESARIOS (% sobre Coste Contrata)	GASTOS NECESARIOS TOTAL (€)
VIVIENDAS	22,00%	16.782,70
<b>TOTAL</b>		<b>16.782,70</b>

Incluyen impuestos no recuperables y aranceles para formalización de la declaración de obra nueva (DON), honorarios técnicos, licencias y tasas de la construcción, primas de seguros obligatorios de edificación y gastos de administración del promotor.

No se consideran como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

d. **Depreciación física y funcional de la edificación** (Dep. fís. + func. % aplicado sobre CCC + Gastos necesarios)

El porcentaje de depreciación adoptado tiene en cuenta la antigüedad de la edificación (**año de construcción según Catastro 1968**), las reformas (**20 años desde la última reforma**) y estado de conservación (**regular/medio**) de la misma, así como en su caso, el coste de las obras necesarias para que el inmueble se adapte al uso al que se destina.

**VALORES DE REEMPLAZAMIENTO:**

USO	Sup. Const. (m²)	Valor del suelo		Coste Construcción Contrata		Gastos necesarios		
		Rep. (€/m²)	Total (€)	Unit. (€/m²)	Total (€)	%	Unit. (€/m²)	Total (€)
VIVIENDAS	73,00	1.461,10	106.660,30	1.045,00	76.285,00	22,00	229,90	16.782,70
<b>TOTAL</b>			<b>106.660,30</b>		<b>76.285,00</b>			<b>16.782,70</b>

USO	VALOR REEMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB)		Dep. fís. + func. %	VALOR REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)	
	Unit. (€/m²)	Total (€)		Unit. (€/m²)	Total (€)
VIVIENDAS	2.736,00	199.728,00	20,00	2.481,02	181.114,46
<b>TOTAL</b>		<b>199.728,00</b>			<b>181.114,46</b>

## 10.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN (Artículos 20 a 23 Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calculan dos valores técnicos denominados, valor por comparación (que permite determinar el valor de mercado de un bien) y valor por comparación ajustado (que permite determinar el valor hipotecario).

Está basado en el principio de sustitución o de equivalencia funcional, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características que se puedan considerar sustitutivos de aquel.

Para la determinación del **valor por comparación** se siguen las siguientes reglas generales:

- Establecer las **cualidades y características** del inmueble que influyen en su valor.

Para determinar cuáles son las variables explicativas del valor de mercado así como el peso y el signo de cada una de ellas en la formación del valor, se realiza estudio estadístico basado en métodos de regresión lineal múltiple. Esta metodología permite aproximar la relación de dependencia de una variable dependiente –VALOR- en función de una serie de variables independientes –CARACTERÍSTICAS-, a través de la función de regresión.

Para ello se ha trabajado con las variables descriptivas de los inmuebles recogidas históricamente por Tinsa y con el objetivo de hacer el modelo más preciso para cualificar el entorno, se han utilizado variables calculadas a partir de información publicada por el Instituto Nacional de Estadística, Catastro y Agencia Tributaria.

$$Y_r = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p$$

Donde

$Y_r$ : variable dependiente, explicada o regresando.

$X_1, X_2, \dots, X_p$ : variables explicativas, independientes o regresores.

$\beta_0, \beta_1, \beta_2, \dots, \beta_p$ : parámetros, miden la influencia que las variables explicativas tienen sobre el regresando.

Debido a la gran variabilidad de los valores y a las características de la muestra, se realiza esta regresión con una transformación logarítmica. En la práctica, los parámetros de los modelos se estiman de manera habitual mediante transformación logarítmica ya que reduce complejidad, mejora los resultados y finalmente mejora el entendimiento del modelo ya que el resultado es el producto de los distintos coeficientes parciales de cada variable.

$$\ln(Y_r) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p$$

Por las propiedades de la exponencial, finalmente se descompondría así:

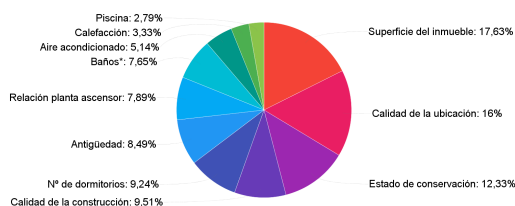
$$e^{\ln(Y_r)} = Y_r = e^{(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)} = e^{(\beta_0)} e^{(\beta_1 X_1)} e^{(\beta_2 X_2)} \dots e^{(\beta_p X_p)}$$

De esta forma, el valor puede expresarse también como producto de una constante (intercepto) multiplicada por cada una de las variables que se han considerado.

Como resultado del mismo se obtiene:

- La división territorial en agrupaciones geográficas en las que el comportamiento de las variables en la formación del valor de mercado es similar.
- Análisis sectorial de las variables atendiendo a las tipologías de los inmuebles (vivienda plurifamiliar, unifamiliar, garaje, local comercial, oficina...).

Para cada una de las zonas y tipologías de inmuebles se han estudiado las variables buscando las relaciones entre ellas y se crea un modelo donde la variable objetivo será el valor. El modelo permite conocer el aporte de cada variable a la valoración final. El/los correspondiente/s para la tipología/s y zona del inmueble valorado es/son el/los siguiente/s:



VIVIENDA PLURIFAMILIAR

b. Analizar el **segmento del mercado** inmobiliario de comparables (ver apartado 9.- Análisis de mercado)

Se realiza análisis del segmento del mercado inmobiliario local de comparables disponibles que, por sus cualidades y características, sean más semejantes al inmueble valorado.

c. Seleccionar una **muestra representativa**

Después de realizar el análisis del mercado local inmobiliario, se seleccionan los comparables de oferta o compraventa más semejantes en el entorno más próximo al inmueble valorado. Se aportan detalladamente los datos y las características de cada comparable en el Apartado 9 de este Informe (Análisis de mercado).

Como comprobación de la variable valor (ver apartado "a"), se realiza una segunda fase del modelo de regresión lineal múltiple aplicable a los comparables aportados, lo que permite conocer si se producen desviaciones y procede su ajuste.

d. Realizar la **homogeneización de comparables** con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones adecuados para el inmueble que se valora.

La homogeneización de precios de inmuebles comparables, es el procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valora en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel.

El proceso de homogeneización aplicado a los comparables establece el precio de forma suficientemente precisa utilizando aquellas variables relevantes explicativas del valor de mercado:

- Estableciendo la relación de los valores de las características de los comparables con las del inmueble valorado
- Obteniendo los valores homogeneizados de los comparables y el valor de tasación como promedio de éstos.

Para ello, se corrige el valor de los testigos en función de su diferencia respecto al inmueble valorado. Esta modificación se hace a nivel de variable, es decir, cada variable de cada comparable se coteja con esa misma variable del inmueble a tasar. En el caso de que la variable difiera, se aplica un coeficiente corrector calculado como cociente de los coeficientes asociados a la variable de la tasación y del comparable. El producto de todos los coeficientes correctores de los comparables es el coeficiente de homogeneización.

El coeficiente de homogeneización es el coeficiente que recoge la diferencia de características del comparable y del inmueble a tasar (relación entre ellos). Una vez hallados todos los coeficientes de homogeneización, se promedia el valor de todos los comparables multiplicado por sus correspondientes coeficientes de homogeneización, y se obtiene el valor por comparación final.

A continuación se detallan las variables analizadas y sus valores, para el inmueble a valorar y para los comparables utilizados -[**CUADRO RESUMEN DE VARIABLES**]-, los coeficientes aplicados por variable de cada comparable que indican su relación con el objeto a valorar -[**CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN**]- así como los coeficientes de homogeneización resultantes y los valores homogeneizados para cada uno de los comparables -[**CUADRO RESUMEN DE VALORES**]-.



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 29/11/2023 a las 14:36 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 7XYS7W57Z



**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**  
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid  
Tel: 913727500. [www.tinsa.es](http://www.tinsa.es)  
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente B -13224/23-  
Rf: VARI \* 0000 TASACION  
Fecha: 12-11-2023  
Ref.Tasador: NON (29525 - 29525)

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños*	Superficie	Aire acon.	Calefacción	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación	Relación planta ascensor
	PARAL.LEL	54	08004	Barcelona	Medio Alta	55	4	1	73,00	Si	No	No	Media	Medio	Ascensor Si, Planta 3
1	NOU DE LA RAMBLA	2	08001	BARCELONA	Media	103	2	1	71,25	No	Si	No	Media	Medio	Ascensor Si, Planta 2
2	MARQUES DE BARBERA	0	08001	BARCELONA	Media	133	1	1	82,00	No	Si	No	Media	Medio	Ascensor Si, Planta 3
3	DRASSANES	27	08001	BARCELONA	Media	50	3	1	73,65	No	No	No	Media	Medio	Ascensor Si, Planta 6
4	GUARDIA	12	08001	BARCELONA	Media	24	3	2	79,55	Si	Si	No	Media	Medio	Ascensor Si, Planta 4
5	VISTALEGRE	11	08001	BARCELONA	Media	13	2	2	79,55	Si	No	No	Media	Medio	Ascensor Si, Planta 4
6	VISTALEGRE	11	08001	BARCELONA	Media	13	2	2	78,40	No	No	No	Media	Medio	Ascensor Si, Planta 4

\* La variable Baños aplica si el número es 1 y el de Dormitorios mayor de 2.

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños*	Superficie	Aire acon.	Calefacción	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación	Relación planta ascensor
1	NOU DE LA RAMBLA	2	08001	BARCELONA	1,048	1,013	0,959	0,922	0,998	1,055	0,966	1,000	1,000	1,000	1,009
2	MARQUES DE BARBERA	0	08001	BARCELONA	1,048	1,013	0,892	0,922	1,012	1,055	0,966	1,000	1,000	1,000	1,000
3	DRASSANES	27	08001	BARCELONA	1,048	0,999	1,000	1,000	1,001	1,055	1,000	1,000	1,000	1,000	0,982
4	GUARDIA	12	08001	BARCELONA	1,048	0,992	1,000	0,922	1,009	1,000	0,966	1,000	1,000	1,000	0,993
5	VISTALEGRE	11	08001	BARCELONA	1,048	0,964	0,959	0,922	1,009	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,993
6	VISTALEGRE	11	08001	BARCELONA	1,048	0,964	0,959	0,922	1,007	1,055	1,000	1,000	1,000	1,000	0,993

\* La variable Baños aplica si el número es 1 y el de Dormitorios mayor de 2.



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 29/11/2023 a las 14:36 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 7XYS7W57Z



**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**  
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid  
Tel: 913727500. [www.tinsa.es](http://www.tinsa.es)  
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente B -13224/23-  
Rf: VARI \* 0000 TASACION  
Fecha: 12-11-2023  
Ref.Tasador: NON (29525 - 29525)

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
1	NOU DE LA RAMBLA	2	08001	MC	01-11-2023	CCC	71,25	265.000,00	5,00	5,00	238.500,00	0,00	3.347,37	0,963	3.223,52
2	MARQUES DE BARBERA	0	08001	MC	01-11-2023	CCC	82,00	230.000,00	5,00	5,00	207.000,00	0,00	2.524,39	0,900	2.271,95
3	DRASSANES	27	08001	MC	01-11-2023	CCC	73,65	255.000,00	5,00	5,00	229.500,00	0,00	3.116,09	1,086	3.384,07
4	GUARDIA	12	08001	MC	01-11-2023	CCC	79,55	300.000,00	5,00	5,00	270.000,00	0,00	3.394,09	0,928	3.149,72
5	VISTALEGRE	11	08001	MC	01-11-2023	CCC	79,55	310.000,00	5,00	5,00	279.000,00	0,00	3.507,23	0,895	3.138,97
6	VISTALEGRE	11	08001	MC	01-11-2023	CCC	78,40	270.000,00	5,00	5,00	243.000,00	0,00	3.099,49	0,942	2.919,72
VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN															3.014,66

MC: Plurifamiliar en Manzana Cerrada

CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes



## Comercialización y negociación

### Venta

Para determinar el valor de tasación se ha procedido a descontar, en conceptos de comercialización y negociación, previo al proceso de homogeneización, un porcentaje medio del 5,00% y del 5,00% respectivamente, en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe atendiendo a la fuente de procedencia y al tipo de la información disponible del comparable.

Obtenemos el Valor homogeneizado del inmueble valorado como promedio de los valores homogeneizados de los comparables.

USO	Valor homogeneizado de venta	V. U. homog. adoptado (**)	Coefficiente R (*) Relación entre sup. Const y útil
VIVIENDAS	3.014,66 (€/m² const.)	3.014,66 (€/m² const.)	1,21162

(\*) El valor homogeneizado se ha corregido con el coeficiente R correspondiente a cada elemento para obtener el Valor unitario por Comparación en aquellos casos en que la homogeneización de los testigos se refiere a un tipo de superficie distinto al utilizado para la valoración.

(\*\*) En los usos en los que se valora más de un elemento el proceso de homogeneización se ha realizado a partir de las medias y modas de sus características, adecuando el valor obtenido a las diferencias que presenta cada elemento, por lo que el valor unitario medio resultante puede presentar diferencias, no superiores al 1%, con el valor homogeneizado.

- e. **Asignar el valor del inmueble**, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción en su caso de las servidumbres y limitaciones al dominio existentes que no se hubieran tenido en cuenta al aplicar las reglas precedentes.

USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN	
		Unitario (€/m²)	Total (€)
VIVIENDAS	73,00	3.014,66	220.070,18
<b>TOTAL</b>			<b>220.070,18</b>

- f. Si la finalidad es garantía hipotecaria, el **valor por comparación será ajustado** si existe probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha del Informe que dure al menos tres años.

No aplica en el presente informe.

### 10.3 MÉTODO RESIDUAL (Artículos 34 a 42 y Disp. Ad. 6ª Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado como el valor hipotecario.

Para la determinación del valor del suelo, se ha utilizado el **Método Residual Estático** (Artículos 34-35, 40-41-42, Disp. Ad. 6ª, Orden ECO/805/2003), aplicando la siguiente fórmula:

$$VS = VM * (1 - b) - \sum C_i$$

- (VS) Valor del suelo  
 (VM) Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.  
 Valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la valoración obtenido por Comparación de valores de mercado a nuevo en zonas homogéneas, ponderadas en función de sus características y ubicación  
 (b) Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno (%).  
 Fijado en función de lo establecido en la disposición adicional 6ª de la Orden ECO/805/2003 (mínimo sin financiación)  
 (C<sub>i</sub>) Cada uno de los pagos necesarios considerados para un promotor de tipo medio y promoción similar:  
 Costes de construcción (ver método del coste apartado correspondiente)  
 Gastos necesarios (ver método del coste apartado correspondiente)  
 Gastos de comercialización, fijados en el presente Informe en un 2,00% sobre VM

#### VALOR RESIDUAL:

USO	Sup. Const. (m²)	Valor mercado a nuevo (VM)		Beneficio promotor b (%)	Coste Construcción Contrata	
		Unit. (€/m²)	Total (€)		Unit. (€/m²)	Total (€)
VIVIENDA	73,00	3.420,00	249.660,00	18,00	1.045,00	76.285,00
<b>TOTAL</b>						<b>76.285,00</b>

USO	Gastos necesarios			Gastos comerc.		Valor del suelo	
	%	Unit. (€/m²)	Total (€)	%	Unit. (€/m²)	Rep. (€/m²)	Total (€)
VIVIENDA	22,00	229,90	16.782,70	2,00	68,40	<b>1.461,10</b>	<b>106.660,30</b>
<b>TOTAL</b>			<b>16.782,70</b>				<b>106.660,30</b>

### 10.4 CUADROS RESUMEN

#### VALOR DE TASACIÓN. RESUMEN DE VALORES:

	Sup. (m²)	V.Tasación (€)
<b>VIVIENDAS</b>	73,00	220.070,18

En cumplimiento de la CIRCULAR 8/2012 de 21 de diciembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre bases de datos de activos transferibles a las sociedades previstas en el capítulo II de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, se incorpora la siguiente información referida a inmuebles en alquiler:

#### RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Valor de tasación (€)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	1	73,00	-	220.070,18
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00	-	0,00
Oficinas	0	0,00	-	0,00
Locales comerciales	0	0,00	-	0,00
Uso industrial	0	0,00	-	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	-	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	0,00
Trasteros	0	0,00	-	0,00
Otros usos	0	0,00	-	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>73,00</b>	<b>0</b>	<b>220.070,18</b>

#### 10.5 VALOR DEL SEGURO (Disp. Ad. 1a Orden ECO/805/2003 / Artículo 10 RD 716/2009 24 de abril)

##### a. Disposición adicional primera Orden ECO/805/2003:

La suma asegurada no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del edificio o elemento de edificio objeto de valoración el valor del terreno en el que se encuentra.

USO	VRB (€)	VALOR DEL SUELO (€)	VALOR DEL SEGURO (€) Coste de Construcción a nuevo
VIVIENDAS	199.728,00	106.660,30	<b>93.067,70</b>

##### b. Artículo 10 RD 716/2009:

La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

USO	VALOR DE TASACIÓN (€)	VALOR DEL SUELO (€)	VALOR DEL SEGURO (€) Destrucción total del inmueble
VIVIENDAS	220.070,18	106.660,30	<b>113.409,88</b>

#### ANEXO: VALOR DEL SEGURO POR ELEMENTOS

	Superficie Útil (m²)	Superficie Construida (m²)	V. Seguro D.Adicional 1ª ECO/805/2003 (€)	V. Seguro Art.10 RD 716/2009 (€)
<b>990</b>			<b>VIV1 P.3 4 (Planta 3 ; Número 4) Dormitorios 4 ; Baños 1</b>	
	60,25	73,00	93.067,70	113.409,88
<b>TOTAL</b>			<b>93.067,70</b>	<b>113.409,88</b>

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**220.070,18 Euros**

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.  
Existe un derecho de usufructo sobre el inmueble que NO ha sido tenido en cuenta a la hora de valorar.

#### ADVERTENCIAS:

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.  
Sobre el inmueble valorado existe un derecho real de usufructo.  
En la documentación registral aportada no consta inscrita la/s referencia/s catastral/es, se recomienda su inscripción o coordinación.

Ver observaciones al informe.

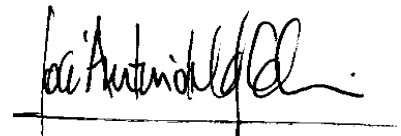
### Métodos y Valores

		MÉTODO V. TAS.	MÉTODO COSTE		MÉTODO COMPARACIÓN
FINCA	ELEMENTO	Valor de Tasación (€)	Reemplaz. bruto (€)	Reemplaz. neto (€)	Comparación (€)
990	VIV P.3 4	220.070,18	199.728,00	181.114,46	220.070,18
Total Finca 990		220.070,18	199.728,00	181.114,46	220.070,18
Total		220.070,18	199.728,00	181.114,46	220.070,18

  
**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**



Fdo.: MONICA VENTURA MASIP  
ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Jose Antonio Hernández Calvín  
Director General En representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Este informe consta de 25 páginas numeradas de la 1 a la 25

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.	
Ver Observaciones	Tasador: MONICA VENTURA MASIP
	Titulación: ARQUITECTO TECNICO
	Fecha Visita al inmueble: 09-11-2023
	Fecha Emisión del informe: 12-11-2023
Fecha de caducidad del informe 11-05-2024	



## VALOR DE TASACIÓN

S.Útil	S.Const.	V.Tasación	V.Tasación Unitario	Valor por comparación
m²	m²	Euros	Euros/m²	Euros
<b>990</b>		<b>VIV1</b>	<b>P.3 4 (Planta 3 ; Número 4)</b>	<b>Dormitorios 4 ; Baños 1</b>
60,25	73,00	220.070,18	3.014,66	220.070,18
Valor de Mercado		220.070,18 Euros		
V.Seguro		93.067,70 Euros		

## 12.- OBSERVACIONES

Se valora una vivienda situada en el num 54 de la Avda.Paral.lel. Dado que en su descripción registral, sólo describe el edificio entre los num 52 y 58 (existiendo varias escaleras), se ha tenido que realizar consulta a la gerencia de catastro para poder identificar correctamente. Es por ello que se recomienda rectificar la descripción registral de la finca objeto del presente informe, concretando el número del portal e inscribiendo su Referencia Catastral.

## INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

El informe de tasación emitido, no tiene el alcance de una due diligence técnica, fiscal, legal o urbanística. Las comprobaciones realizadas para el cálculo del valor son las estrictamente exigidas en atención a la finalidad y metodología utilizada.

**Inspección ocular.** Las características de los inmuebles a valorar se comprueban a partir de una inspección ocular limitada, sin posibilidad de comprobar las partes ocultas a la vista y sin realizar ensayos específicos que permitan determinar el estado de la estructura, instalaciones o de los elementos ocultos. Tinsa no se hace responsable de los posibles defectos o vicios ocultos de la edificación.

**Superficies.** La comprobación de la superficie no supone un levantamiento topográfico (en el caso de terrenos y fincas rústicas) ni un levantamiento planimétrico (en el caso de edificaciones) durante la inspección ocular. El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real así como en la geometría de los inmuebles representados de los que Tinsa no se hace responsable.

**Documentación.** La documentación e información necesaria para la emisión de los informes de tasación, facilitada por el solicitante o por las personas que le representen, así como las licencias, autorizaciones y certificados emitidos por entidades y organismos públicos o privados, se entiende íntegra y veraz, por lo que Tinsa no asume responsabilidad alguna derivada de las incorrecciones o falsedades en la información facilitada o por la ocultación de información relevante.

**Procedimientos administrativos y judiciales / Cambios físicos o normativos futuros.** La valoración se realiza sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe de tasación y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

**Información urbanística.** La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe.

Tinsa no asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de la valoración o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento de Tinsa por los técnicos municipales o por el propio solicitante de la valoración.

**Cargas.** Los inmuebles se valoran teniendo en cuenta las cargas de carácter real que gravan al mismo, siempre que las mismas se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hayan puesto en conocimiento por el solicitante de la valoración o por terceros, o puedan comprobarse a partir de inspección ocular.

No se tendrán en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos debidos, embargos y cargas hipotecarias que gravan el inmueble.

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre el inmueble, así como servidumbres no visibles a partir de inspección ocular y que pudieran existir.

## USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

El informe de tasación se emite de acuerdo a la finalidad concreta que se recoge en el mismo, para uso de su titular\*.

Tinsa no asume responsabilidad derivada del uso del informe de tasación por terceros diferentes a los referidos ni para una finalidad diferente a la indicada en el mismo.

(\*) En el caso de las finalidades contempladas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores, se extiende el uso a la entidad designada como receptora del informe de tasación.

## PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
<b>Responsable del tratamiento</b>	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
<b>Finalidad del tratamiento</b>	Prestar el servicio de tasación solicitado.
<b>Legitimación del tratamiento</b>	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
<b>Destinatarios (cesiones y transferencias)</b>	Compartimos sus datos con proveedores que desempeñan funciones en nuestro nombre. Si la finalidad de la tasación fuese la obtención de un préstamo hipotecario, comunicaremos sus datos a la entidad financiera que haya actuado como su mandataria a los efectos de encargo y entrega de la tasación o a la que usted haya designado como receptora del informe emitido. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
<b>Derechos de las personas interesadas</b>	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
<b>Información adicional</b>	<a href="https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/">Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/</a>

## ANEXO

### DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003 (Y MODIFICACIONES POSTERIORES)

**Antigüedad.** Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

**Comparables.** Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

**Depreciación física.** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

**Depreciación funcional.** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

**Edificio en construcción.** Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

**Edificio en proyecto.** Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderá como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

**Elementos especulativos.** Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

**Finca rústica.** Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

**Inmueble en rehabilitación.** Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la correspondiente licencia.
- Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.

A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.

- Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

**Inmueble ligado a una actividad económica.** Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica (...).

**Instalaciones polivalentes.** Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquellas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

**Niveles urbanísticos del terreno.** A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

**Protección pública.** Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

**Superficie comprobada.** Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

**Superficie construida con partes comunes.** Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

**Superficie construida sin partes comunes.** Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

**Superficie útil.** Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara inferior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

**Valor de mercado o venal del inmueble (VM).** Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

**Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado.** Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

**Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición.** Puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

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

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

**Valor de tasación (VT).** Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

**Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).** Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

**Valor máximo legal (VML).** Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

**Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.** Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

**Valoración intermedia de obra.** Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

**Vida útil.** Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.



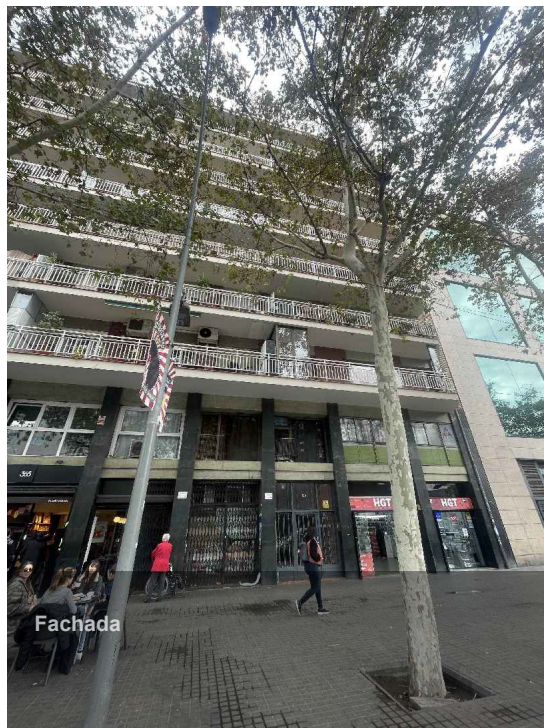
## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Avenida PARAL. LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



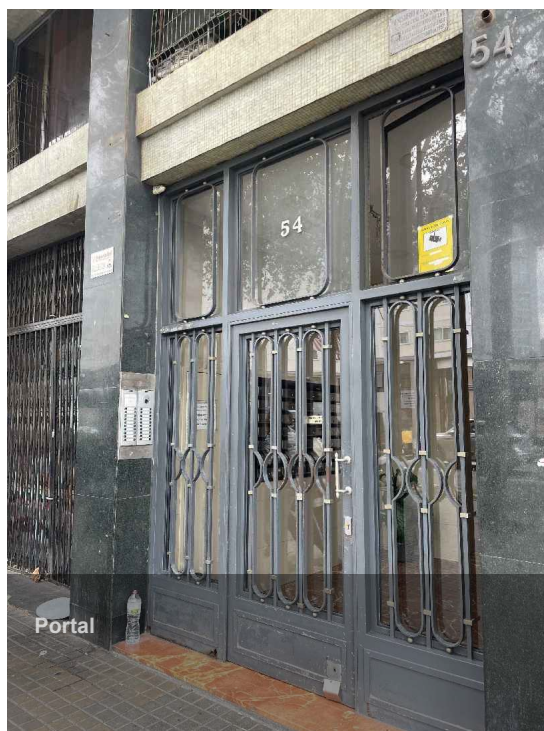
Fachada



Fachada



Fachada



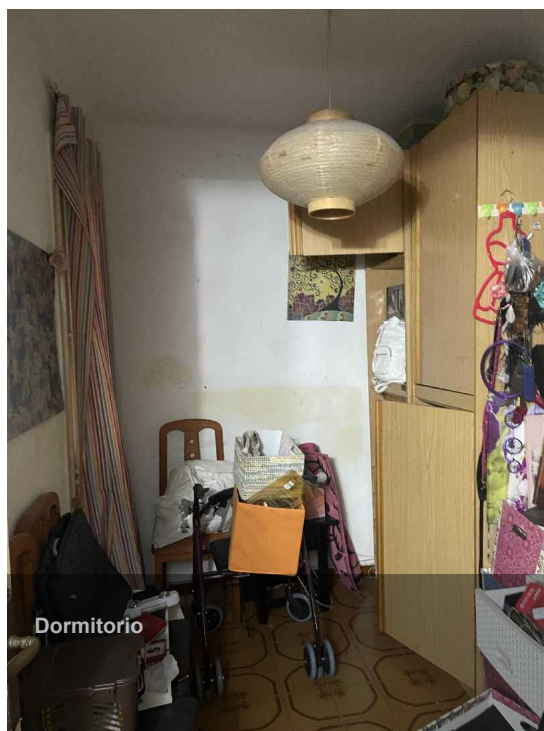
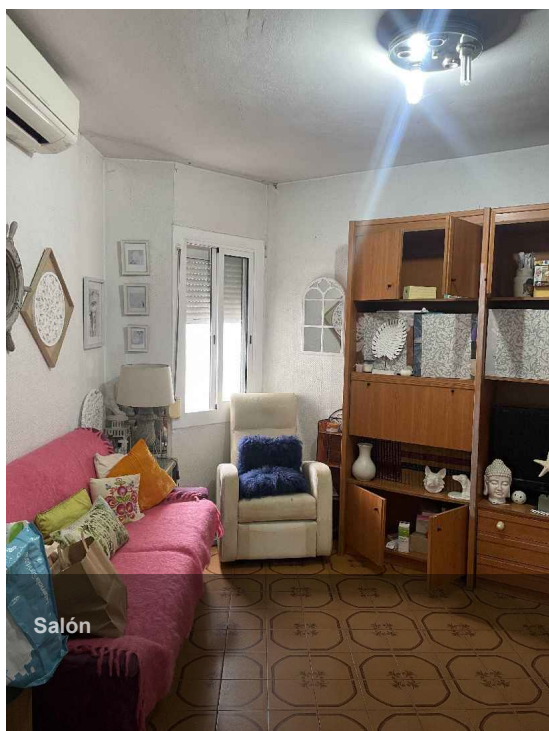
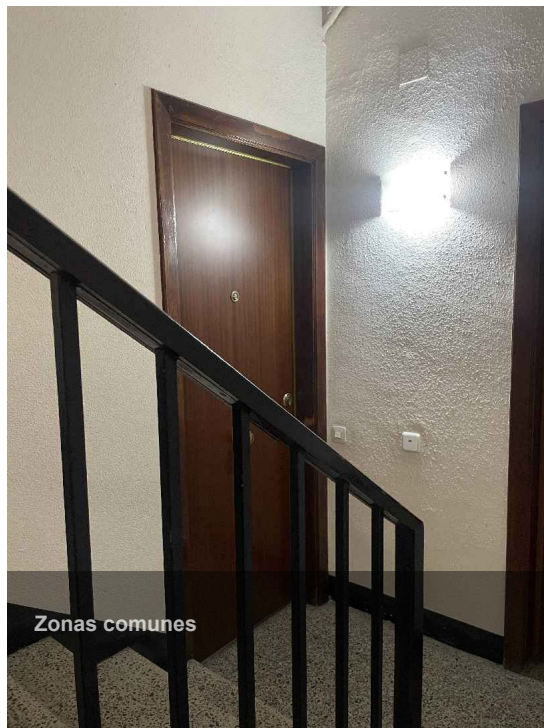
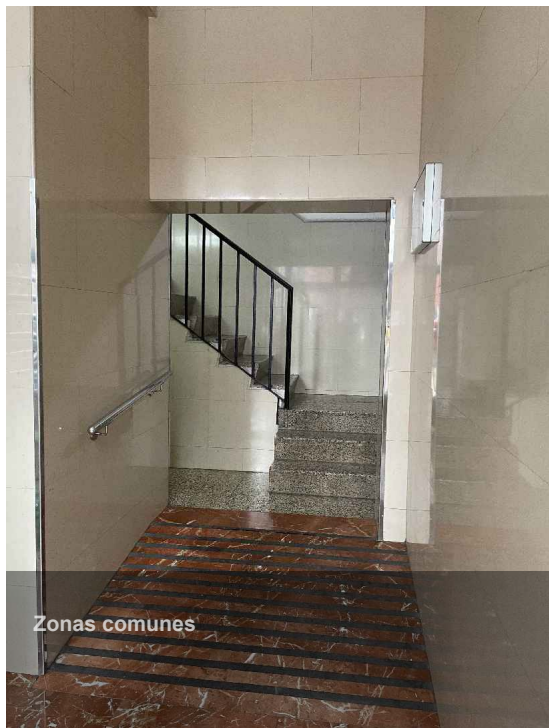
Portal



## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

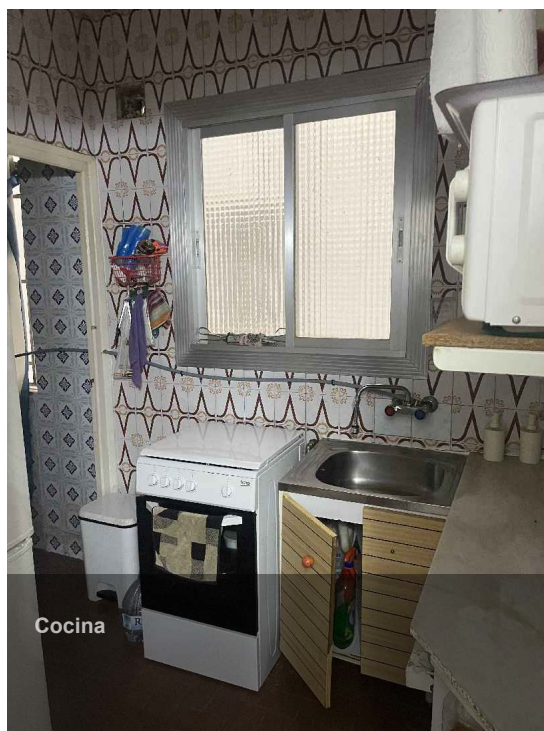
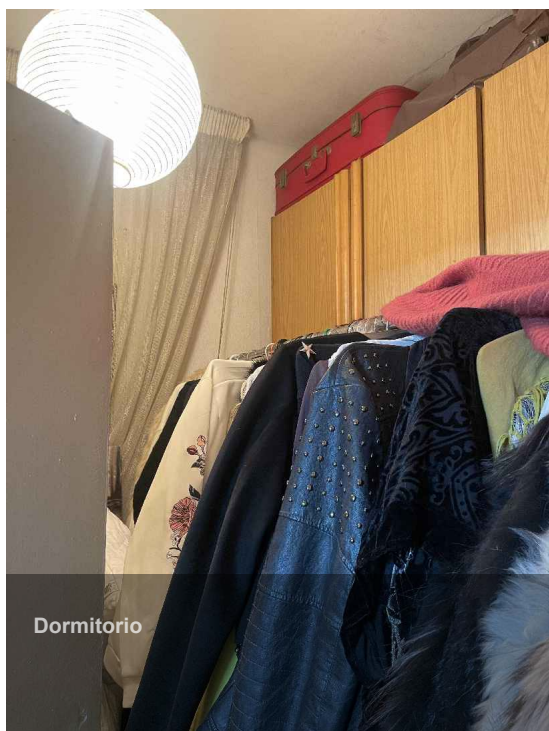
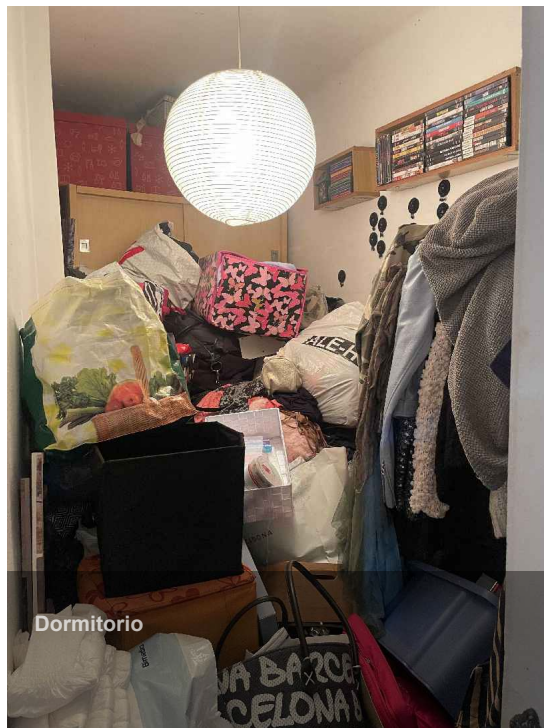
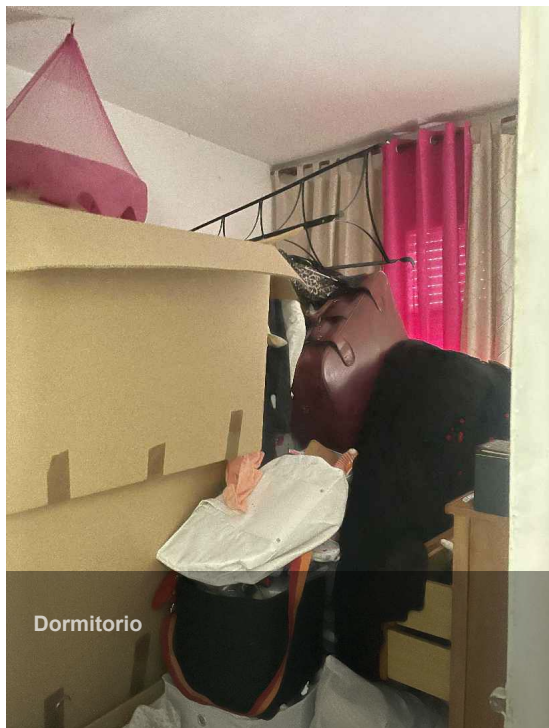
SITUACIÓN: Avenida PARAL.LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)





## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
 SITUACIÓN: Avenida PARAL.LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)

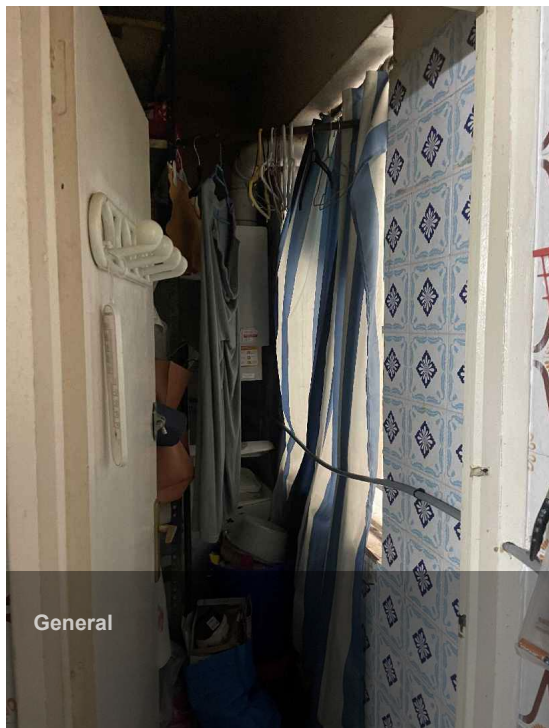
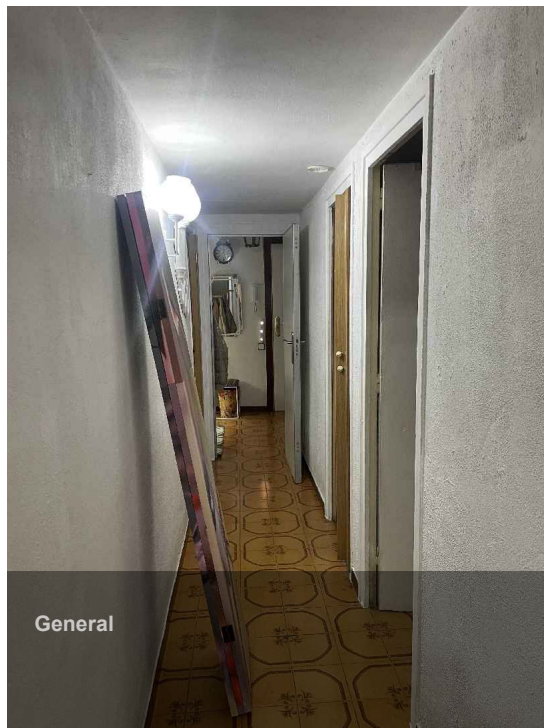




## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

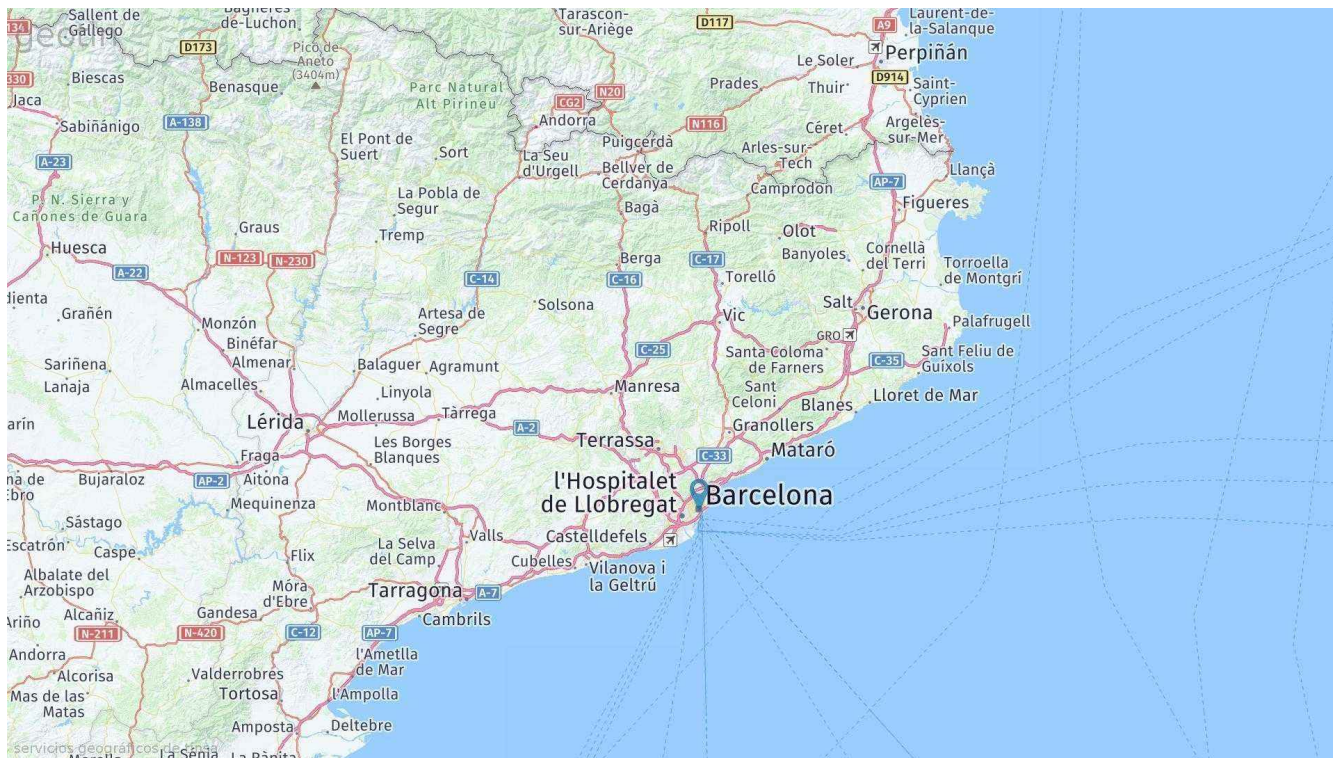
SITUACIÓN: Avenida PARAL.LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

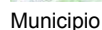
SITUACIÓN: Avenida PARALLEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



Provincia



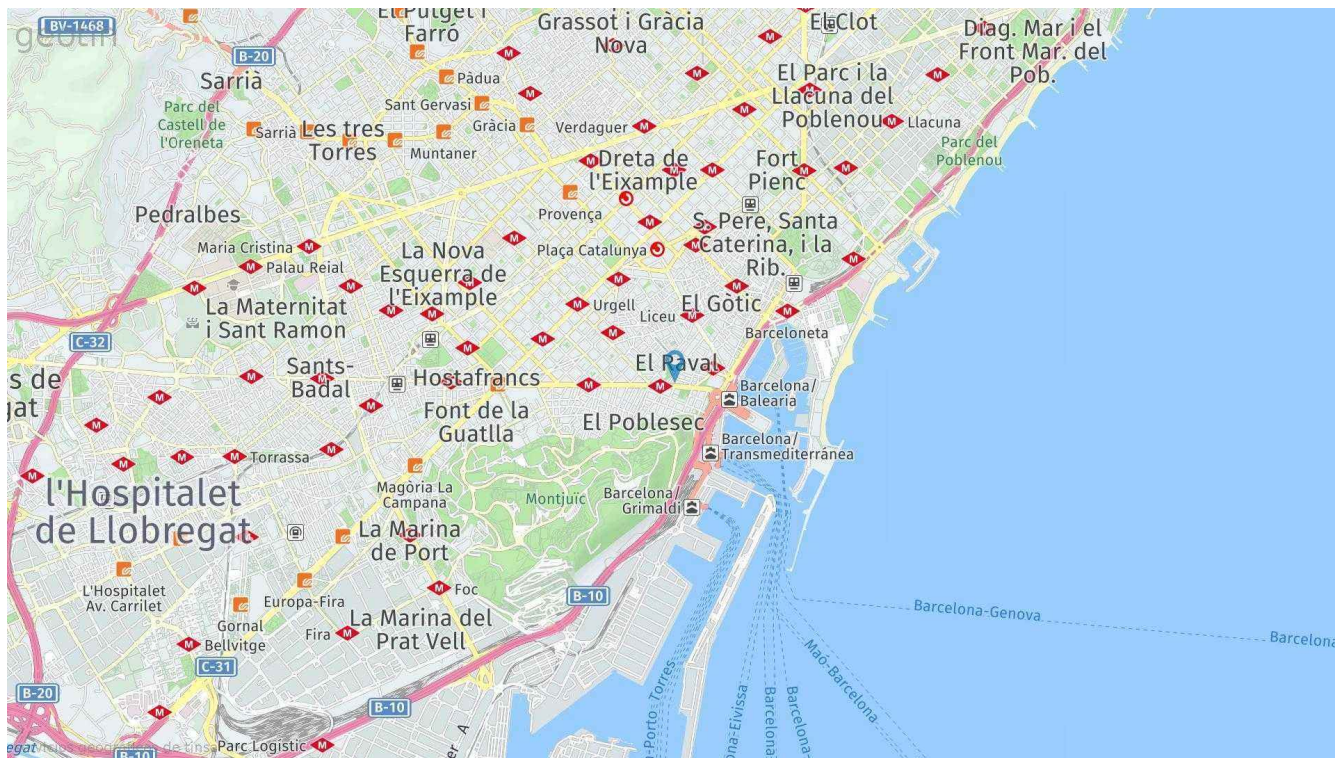
SITUACIÓN: Avenida PARALLEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Avenida PARAL. LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



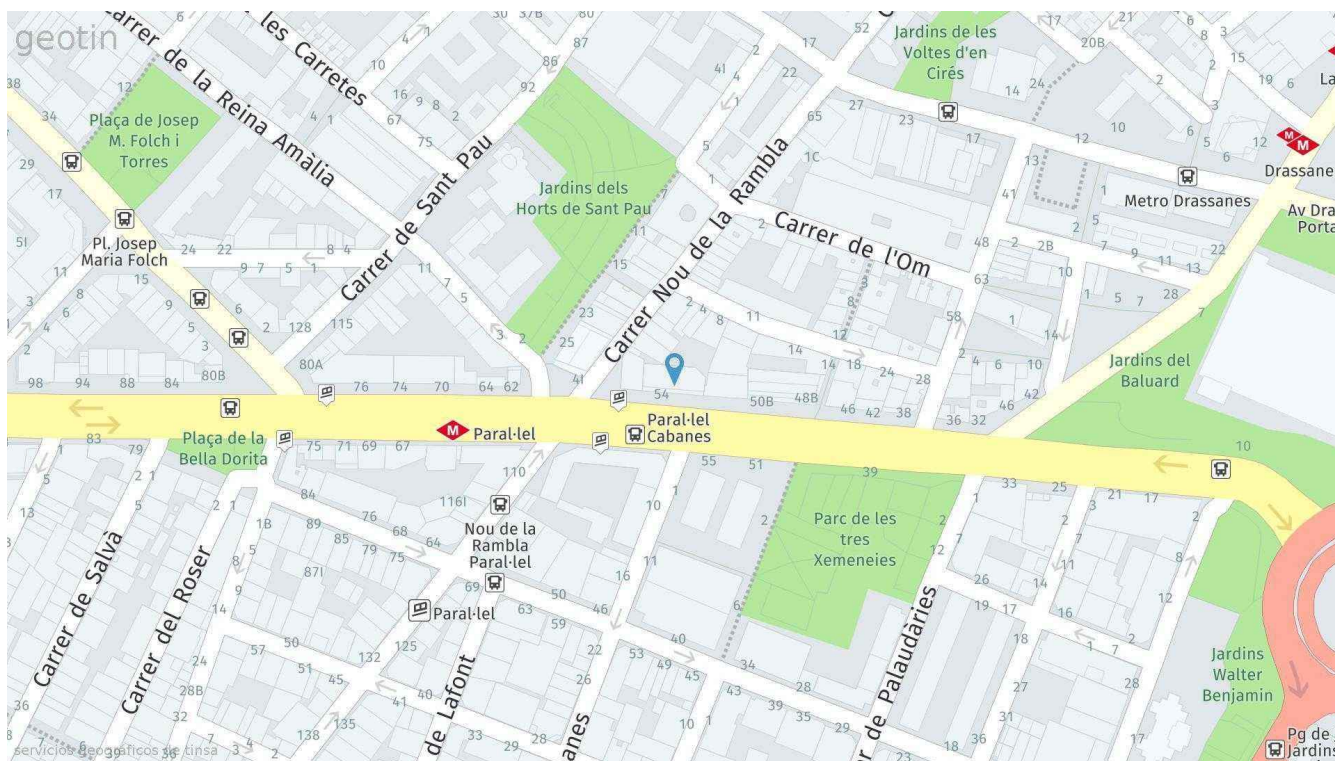
Detalle



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Avenida PARAL.LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)

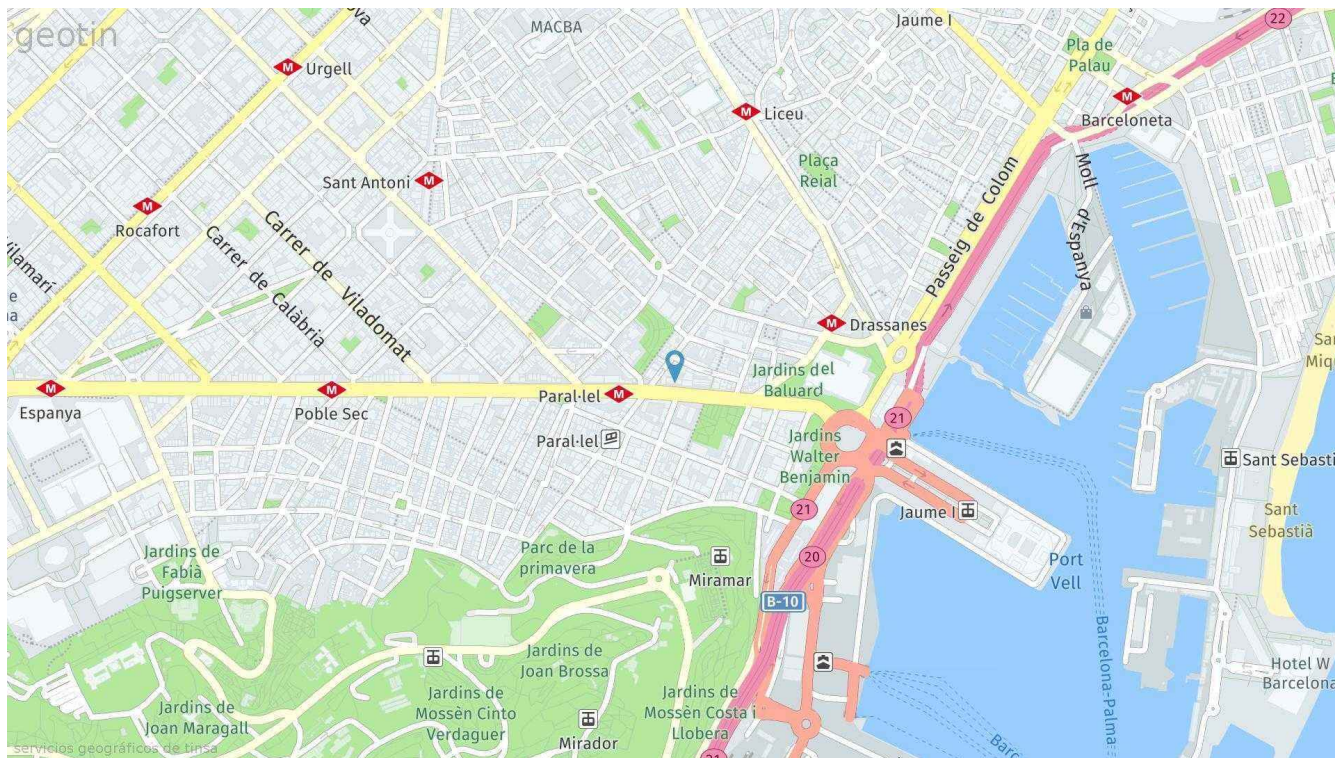


Detalle

## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

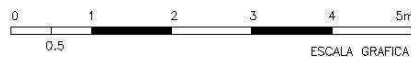
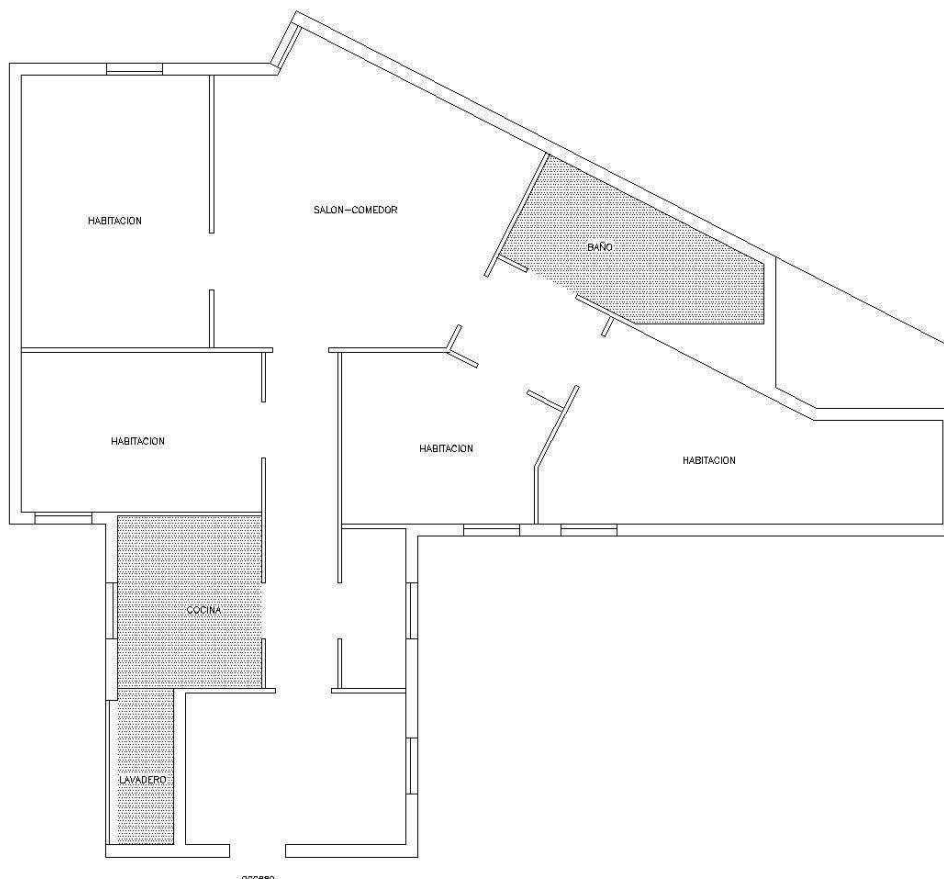
SITUACIÓN: Avenida PARAL.LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



Detalle

## CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
 SITUACIÓN: Avenida PARAL.LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



Planta (general)



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
 SITUACIÓN: Avenida PARAL.LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

**AURORA DEL MONTE ARRIETA**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA Nº 3

PASEO ZONA FRANCA 109  
 08038 - BARCELONA (Barcelona)  
 Teléfono: 93 221 23 80  
 Fax: 93 221 63 72  
 Correo electrónico: barcelona3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**ALEX RANCAÑO DÍAZ**

con DNI/CIF: 47996088X

### INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Soy trabajador de los Servicios Jurídicos del Consorci Mar Parc de Salut de Barcelona (Hospital del Mar) e investigo los bienes de la Sra. Montserrat a causa de su herencia a favor nuestro.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F23NT37Z**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)  
 Su referencia:



C. S. V. : 2080562819845FCA

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 8

Nota simple registral



11/22

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
 SITUACIÓN: Avenida PARAL. LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del reglamento Hipotecario, y que solo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**SOLICITANTE:** RANCAÑO DÍAZ, ALEX

#### NOTA SIMPLE INFORMATIVA

##### DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. NUMERO CUARENTA Y SIETE. PISO TERCERO PUERTA CUARTA, sito en la cuarta planta del edificio número cincuenta y dos - cincuenta y ocho de la calle MARQUES DEL DUERO y ciento cinco de la calle CONDE DEL ASALTO de esta ciudad, recayente en la casa número cincuenta y dos cincuenta y cuatro de la primera de dichas calles. Ocupa una superficie de sesenta y tres metros treinta y ocho decímetros cuadrados. Linda por su frente, en parte con caja y rellano de la escalera donde tiene la puerta de acceso, parte con patio de luces y parte con el piso tercero primera, por la derecha con la finca colindante número cincuenta de la calle; por la izquierda parte con patio de luces y parte con el tercero primera, por el fondo con la vertical del patio interior de manzana; por arriba con el piso cuarto puerta cuarta y por debajo con el piso segundo puerta cuarta. CUOTA: SESENTA Y NUEVE CENTESIMAS POR CIENTO.  
 Referencia Catastral: NO CONSTA

##### LOCALIZACION REGISTRAL

**FINCA DE SECCIÓN 1 N°:** 990  
**Tomo:** 1066 **Libro:** 52 **Folio:** 234 **Inscripción:** 3  
**IDUFIR:** 08056000011210

##### TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
SANCHEZ OLIVAN, PEDRO	17252920E	1066	52	234
BOLIVAR IÑARRA, CARMEN	17023489Q			
100,000000% del usufructo con carácter privativo por título de compraventa.				

**TITULO:** Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Mandamiento administrativo, con nº de procedimiento 0.  
**Inscripción:** 3ª **Tomo:** 1.066 **Libro:** 52 **Folio:** 234 **Fecha:** 01 de diciembre de 1984.

EL USUFRUCTO ES CONJUNTO Y LA TOTALIDAD POR EL SOBREVIVIENTE



C.S.V. : 2080562819845FCA

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 8

Nota simple registral



12/22

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
 SITUACIÓN: Avenida PARAL·LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

**SANCHEZ BOLIVAR, MONTSERRAT** 36561220Y 1066 52 234  
 100,000000% de la nuda propiedad con carácter privativo por título de compraventa.

TITULO: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Mandamiento administrativo, con nº de procedimiento 0.  
 Inscripción: 3ª Tomo: 1.066 Libro: 52 Folio: 234 Fecha: 01 de diciembre de 1984.

#### CARGAS

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/442 ASIENTO: 7 TOMO: 631 LIBRO: 22 FOLIO: 57 DE FECHA: 28/03/1951

Por razón de proceder de la finca 442 de la sección 1ª, al folio 57, del Libro 22 de la sección 1ª, Tomo 631 del archivo, como **predio sirviente**, la cual por agrupación pasó a formar parte de la finca 660, al folio 41, del Libro 48 de la sección 1ª, de la cual se segregó la finca 862, al folio 51, del Libro 51 de la sección 1ª, y de la cual se segregó la finca 1.144, al folio 208, del Libro 54 de la sección 1ª, se halla afecta a **SERVIDUMBRE de paso** a favor de la planta baja de la finca número 103 de la calle Conde del Asalto -hoy Nou de la Rambla-, registral 307 de la sección 1ª, viniendo formada la porción afectada por una faja de terreno de cabida de un metro de ancho por trece de largo, cuyos lindes son, al Norte con predio dominante -registral 307 de la sección 1ª-; al Sur y Este, con finca 442 de la sección 1ª -predio sirviente, casa en Marques del Duero -hoy Avinguda Paral·lel- 52-, y al Oeste con dicha calle; asimismo sobre la propia faja de terreno y en la misma planta se constituye **SERVIDUMBRE de luz y vistas** a favor de la casa número ciento tres de la calle del Conde del Asalto -hoy Nou de la Rambla-, registral 307 de la sección 1ª, como predio dominante, a cual efecto, de construirse la techumbre, deberá dejarse el pertinente tragaluz en forma de claraboya en el tramo que coincide con las aberturas existentes en la planta baja de la finca número ciento tres de la calle Conde del Asalto -hoy Nou de la Rambla-, registral 307 de la sección 1ª, según resulta de escritura autorizada el veintitres de Mayo de mil novecientos cuarenta y nueve, rectificada por otra de fecha treinta de Enero de mil novecientos cincuenta y uno, autorizadas por el Notario de Barcelona, Don Federico Trias de Bes, que causó la inscripción 7ª de la finca 442, al folio 57, del Libro 22 de la sección 1ª, Tomo 631 del archivo.

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/943 ASIENTO: 2 TOMO: 1066 LIBRO: 52 FOLIO: 93 DE FECHA: 16/11/1965

Limitaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal en que se halla constituido el total edificio.

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 861 DE SECCION 1, ASIENTO DE INSCRIPCIÓN 2 CON FECHA 16/11/1965, TOMO: 3894, LIBRO: 195, FOLIO: 11, TITULO CERTIFICACION



C.S.V.: 2080562819845FCA

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 8

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
 SITUACIÓN: Avenida PARAL·LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

**JUDICIAL ASIENTO Y DIARIO , DEL JUZGADO JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 5 DE MATARO, Nº DE JUICIO 505/2021, FECHA DE DOCUMENTO 16/06/2021**

**SERVIDUMBRE de paso** sobre esta finca, como predio sirviente, a favor del departamento número 19 o local comercial, sito en la primera planta alta denominada entresuelo de la casa números 52-58 de la calle Marqués del Duero, hoy Avinguda Paral·lel, y 105 de la calle Conde del Asalto, hoy calle Nou de la Rambla, recayente en esta última calle, registral 962, al folio 150, del Libro 52 de la sección 1ª, Tomo 1066 del archivo, que quedará como predio dominante. La servidumbre de paso consiste que en que podrá tener acceso al predio dominante personas las cuales transitarán para llegar al mismo por dentro del predio sirviente y siempre por el lugar y forma que el predio sirviente designe. Así resulta de una escritura autorizada el veintidós de Julio de mil novecientos sesenta y cinco por el Notario de Barcelona Don Joaquín Jordá de Pedrol, que causó la inscripción 2ª de la finca 861, al folio 48º, del Libro 51 de la sección 1ª, Tomo 1035 del archivo, y la inscripción 1ª de la finca 962, al folio 150, del Libro 52 de la sección 1ª, Tomo 1066 del archivo, ambas con fecha dieciséis de Noviembre de mil novecientos sesenta y cinco.

**- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 861 DE SECCIÓN 1, ASIENTO DE INSCRIPCIÓN 1 CON FECHA 16/11/1965, TOMO: 1035, LIBRO: 51, FOLIO: 48, TITULO OTROS ASIENTO Y DIARIO , Nº DE PROTOCOLO 0/, FECHA DE DOCUMENTO**

**Por razón de proceder de la finca 861 de la sección 1ª, está afecta a una SERVIDUMBRE de paso** sobre esta finca, como predio sirviente, a favor del departamento número 19 o local comercial, sito en la primera planta alta denominada entresuelo de la casa números 52-58 de la calle Marqués del Duero, hoy Avinguda Paral·lel, y 105 de la calle Conde del Asalto, hoy calle Nou de la Rambla, recayente en esta última calle, registral 962, al folio 150, del Libro 52 de la sección 1ª, Tomo 1066 del archivo, que quedará como predio dominante. La servidumbre de paso consiste que en que podrá tener acceso al predio dominante personas las cuales transitarán para llegar al mismo por dentro del predio sirviente y siempre por el lugar y forma que el predio sirviente designe. Así resulta de una escritura autorizada el veintidós de Julio de mil novecientos sesenta y cinco por el Notario de Barcelona Don Joaquín Jordá de Pedrol, que causó la inscripción 2ª de la finca 861, al folio 48º, del Libro 51 de la sección 1ª, Tomo 1035 del archivo, y la inscripción 1ª de la finca 962, al folio 150, del Libro 52 de la sección 1ª, Tomo 1066 del archivo, ambas con fecha dieciséis de Noviembre de mil novecientos sesenta y cinco.

**- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 861 DE SECCIÓN 1, ASIENTO DE INSCRIPCIÓN 1 CON FECHA 16/11/1965, TOMO: 1035, LIBRO: 51, FOLIO: 48, TITULO OTROS ASIENTO Y DIARIO , Nº DE PROTOCOLO 0/, FECHA DE DOCUMENTO**

**Por razón de proceder de la finca 861 de la sección 1ª, está afecta a una SERVIDUMBRE de paso** sobre esta finca, como predio sirviente, a favor del departamento número 19 o local comercial, sito en la primera planta alta denominada entresuelo de la casa números 52-58 de la calle Marqués del Duero, hoy Avinguda Paral·lel, y 105 de la calle Conde del Asalto, hoy calle Nou de la Rambla, recayente en esta última calle, registral 962, al folio 150, del Libro 52 de la sección 1ª, Tomo 1066 del archivo, que quedará como predio dominante. La servidumbre de paso consiste que en que podrá tener acceso al predio dominante personas las cuales transitarán para llegar al mismo por dentro del predio sirviente y siempre por el lugar y forma que el predio sirviente designe. Así resulta de una escritura autorizada el veintidós de Julio de mil novecientos



C.S.V. : 2080562819845FCA

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 8

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
 SITUACIÓN: Avenida PARAL·LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

sesenta y cinco por el Notario de Barcelona Don Joaquín Jordá de Pedrolo, que causó la inscripción 2ª de la finca 861, al folio 48º, del Libro 51 de la sección 1ª, Tomo 1035 del archivo, y la inscripción 1ª de la finca 962, al folio 150, del Libro 52 de la sección 1ª, Tomo 1066 del archivo, ambas con fecha dieciséis de Noviembre de mil novecientos sesenta y cinco

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 442 DE SECCIÓN 1, ASIENTO DE INSCRIPCIÓN 7 CON FECHA 28/03/1951, TOMO: 631, LIBRO: 22, FOLIO: 57, TÍTULO SERVIDUMBRE ASIENTO Y DIARIO, Nº DE PROTOCOLO 0/, FECHA DE DOCUMENTO

Por razón de proceder de la finca 442 de la sección 1ª, al folio 57, del Libro 22 de la sección 1ª, Tomo 631 del archivo, como **predio sirviente**, la cual por agrupación pasó a formar parte de la finca 660, al folio 41, del Libro 48 de la sección 1ª, de la cual se segregó la finca 862, al folio 51, del Libro 51 de la sección 1ª, y de la cual se segregó la finca 1.144, al folio 208, del Libro 54 de la sección 1ª, se halla afecta a **SERVIDUMBRE de paso** a favor de la planta baja de la finca número 103 de la calle Conde del Asalto -hoy Nou de la Rambla-, registral 307 de la sección 1ª, viniendo formada la porción afectada por una faja de terreno de cabida de un metro de ancho por trece de largo, cuyos lindes son, al Norte con predio dominante -registral 307 de la sección 1ª-; al Sur y Este, con finca 442 de la sección 1ª -predio sirviente, casa en Marques del Duero -hoy Avinguda Paral·lel- 52-, y al Oeste con dicha calle; asimismo sobre la propia faja de terreno y en la misma planta se constituye **SERVIDUMBRE de luz y vistas** a favor de la casa número ciento tres de la calle del Conde del Asalto -hoy Nou de la Rambla-, registral 307 de la sección 1ª, como predio dominante, a cual efecto, de construirse la techumbre, deberá dejarse el pertinente tragaluz en forma de claraboya en el tramo que coincide con las aberturas existentes en la planta baja de la finca número ciento tres de la calle Conde del Asalto -hoy Nou de la Rambla-, registral 307 de la sección 1ª, según resulta de escritura autorizada el veintitres de Mayo de mil novecientos cuarenta y nueve, rectificada por otra de fecha treinta de Enero de mil novecientos cincuenta y uno, autorizadas por el Notario de Barcelona, Don Federico Trias de Bes, que causó la inscripción 7ª de la finca 442, al folio 57, del Libro 22 de la sección 1ª, Tomo 631 del archivo. .

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 861 DE SECCIÓN 1, ASIENTO DE INSCRIPCIÓN 1 CON FECHA 16/11/1965, TOMO: 1035, LIBRO: 51, FOLIO: 48, TÍTULO OTROS ASIENTO Y DIARIO, Nº DE PROTOCOLO 0/, FECHA DE DOCUMENTO

Por razón de proceder de la finca 861 de la sección 1ª, está afecta a una **SERVIDUMBRE de paso** sobre esta finca, como predio sirviente, a favor del departamento número 19 o local comercial, sito en la primera planta alta denominada entresuelo de la casa números 52-58 de la calle Marqués del Duero, hoy Avinguda Paral·lel, y 105 de la calle Conde del Asalto, hoy calle Nou de la Rambla, recayente en esta última calle, registral 962, al folio 150, del Libro 52 de la sección 1ª, Tomo 1066 del archivo, que quedará como predio dominante. La servidumbre de paso consiste que en que podrá tener acceso al predio dominante personas las cuales transitarán para llegar al mismo por dentro del predio sirviente y siempre por el lugar y forma que el predio sirviente designe. Así resulta de una escritura autorizada el veintidós de Julio de mil novecientos sesenta y cinco por el Notario de Barcelona Don Joaquín Jordá de Pedrolo, que causó la inscripción 2ª de la finca 861, al folio 48º, del Libro 51 de la



C.S.V. : 2080562819845FCA

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 8

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
 SITUACIÓN: Avenida PARAL·LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

sección 1ª, Tomo 1035 del archivo, y la inscripción 1ª de la finca 962, al folio 150, del Libro 52 de la sección 1ª, Tomo 1066 del archivo, ambas con fecha dieciséis de Noviembre de mil novecientos sesenta y cinco

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 861 DE SECCIÓN 1, ASIENTO DE INSCRIPCIÓN 6 CON FECHA 01/02/2023, TOMO: 3894, LIBRO: 195, FOLIO: 11, TÍTULO COMPRAVENTA ASIENTO 709 Y DIARIO 251, DEL NOTARIO DON LORENZO PÍO VALVERDE GARCÍA, Nº DE PROTOCOLO 2962/2022, FECHA DE DOCUMENTO 20/12/2022

Por razón de proceder de la finca 861 de la sección 1ª, está afecta a una **SERVIDUMBRE de paso** sobre esta finca, como predio sirviente, a favor del departamento número 19 o local comercial, sito en la primera planta alta denominada entresuelo de la casa números 52-58 de la calle Marqués del Duero, hoy Avinguda Paral·lel, y 105 de la calle Conde del Asalto, hoy calle Nou de la Rambla, recayente en esta última calle, registral 962, al folio 150, del Libro 52 de la sección 1ª, Tomo 1066 del archivo, que quedará como predio dominante. La servidumbre de paso consiste que en que podrá tener acceso al predio dominante personas las cuales transitarán para llegar al mismo por dentro del predio sirviente y siempre por el lugar y forma que el predio sirviente designe. Así resulta de una escritura autorizada el veintidós de Julio de mil novecientos sesenta y cinco por el Notario de Barcelona Don Joaquín Jordá de Pedrolo, que causó la inscripción 2ª de la finca 861, al folio 48º, del Libro 51 de la sección 1ª, Tomo 1035 del archivo, y la inscripción 1ª de la finca 962, al folio 150, del Libro 52 de la sección 1ª, Tomo 1066 del archivo, ambas con fecha dieciséis de Noviembre de mil novecientos sesenta y cinco

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 861 DE SECCIÓN 1, ASIENTO DE INSCRIPCIÓN 2 CON FECHA 16/11/1965, TOMO: 1035, LIBRO: 51, FOLIO: 11, TÍTULO DESCRIPCION DE RESTO Y SERVIDUMBRE ASIENTO Y DIARIO JOAQUIN JORDA DE PEDROLO /1965, FECHA DE DOCUMENTO 22/10/1965

Por razón de proceder de la finca 861 de la sección 1ª, está afecta a una **SERVIDUMBRE de paso** sobre esta finca, como predio sirviente, a favor del departamento número 19 o local comercial, sito en la primera planta alta denominada entresuelo de la casa números 52-58 de la calle Marqués del Duero, hoy Avinguda Paral·lel, y 105 de la calle Conde del Asalto, hoy calle Nou de la Rambla, recayente en esta última calle, registral 962, al folio 150, del Libro 52 de la sección 1ª, Tomo 1066 del archivo, que quedará como predio dominante. La servidumbre de paso consiste que en que podrá tener acceso al predio dominante personas las cuales transitarán para llegar al mismo por dentro del predio sirviente y siempre por el lugar y forma que el predio sirviente designe. Así resulta de una escritura autorizada el veintidós de Julio de mil novecientos sesenta y cinco por el Notario de Barcelona Don Joaquín Jordá de Pedrolo, que causó la inscripción 2ª de la finca 861, al folio 48º, del Libro 51 de la sección 1ª, Tomo 1035 del archivo, y la inscripción 1ª de la finca 962, al folio 150, del Libro 52 de la sección 1ª, Tomo 1066 del archivo, ambas con fecha dieciséis de Noviembre de mil novecientos sesenta y cinco

- HIPOTECA constituida a favor de "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BARCELONA" en garantía de un prestamo de 150.000 pesetas, equivalentes a 901,52 euros, intereses correspondientes y 80.000 pesetas, equivalentes a 480,81 euros para costas y gastos, por un plazo de 8 años a partir del 1 de marzo de 1966, mediante escritura autorizada el 1 de marzo de 1966 por el Notario de esta ciudad don Raimundo Noguera.



C.S.V. : 2080562819845FCA

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 6 de 8

Nota simple registral



16/22



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
 SITUACIÓN: Avenida PARAL. LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

Constituida en el tomo 1066, libro 52, folio 234, inscripción 2ª de fecha 05 de julio de 1966.

**ASIENTOS VIGENTES HASTA LA HORA DE APERTURA DEL DIARIO A DIA DE HOY, ES DECIR, LAS 9 HORAS**

NO hay documentos pendientes de despacho

**Barcelona a veintitrés de junio del año dos mil veintitrés.**

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día arriba señalado, antes de la apertura del diario.

### PROTECCION DE DATOS DE CARACTER PERSONAL

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

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación



C. S. V. : 2080562819845FCA

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 7 de 8

Nota simple registral



17/22



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
 SITUACIÓN: Avenida PARAL. LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

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](http://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](mailto:dpo@corpme.es).

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BARCELONA 3 a día veintitrés de junio del dos mil veintitrés.



(\*) C.S.V. : 2080562819845FCA

Servicio Web de Verificación: <https://www.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.).



C.S.V. : 2080562819845FCA

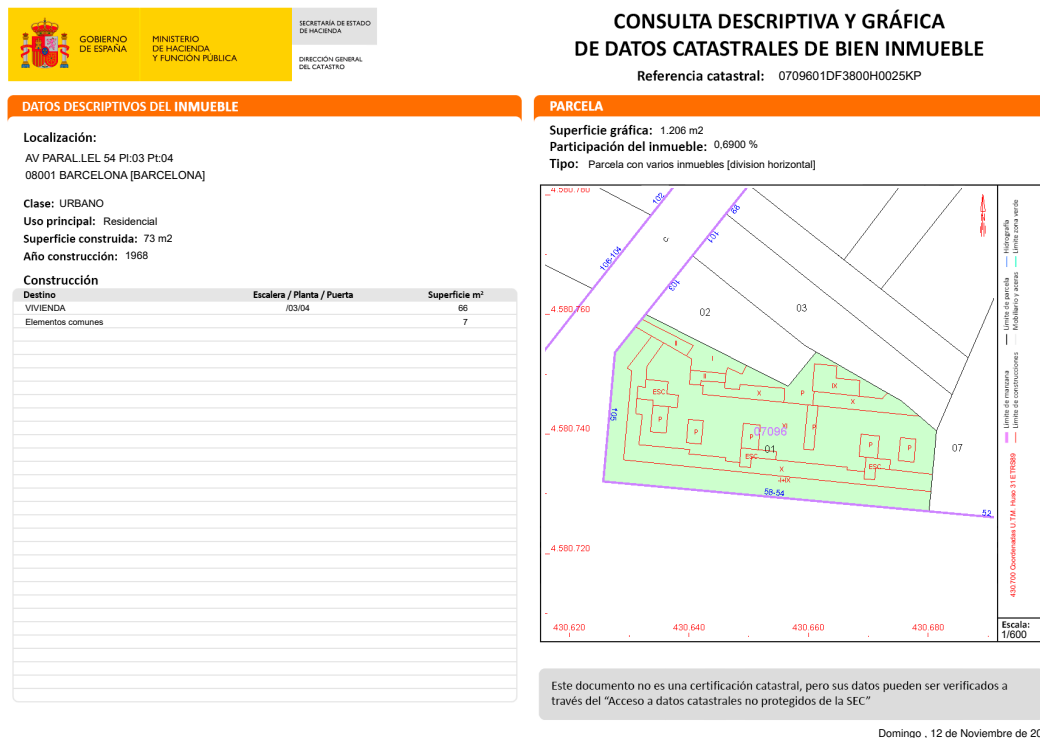
[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 8 de 8

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

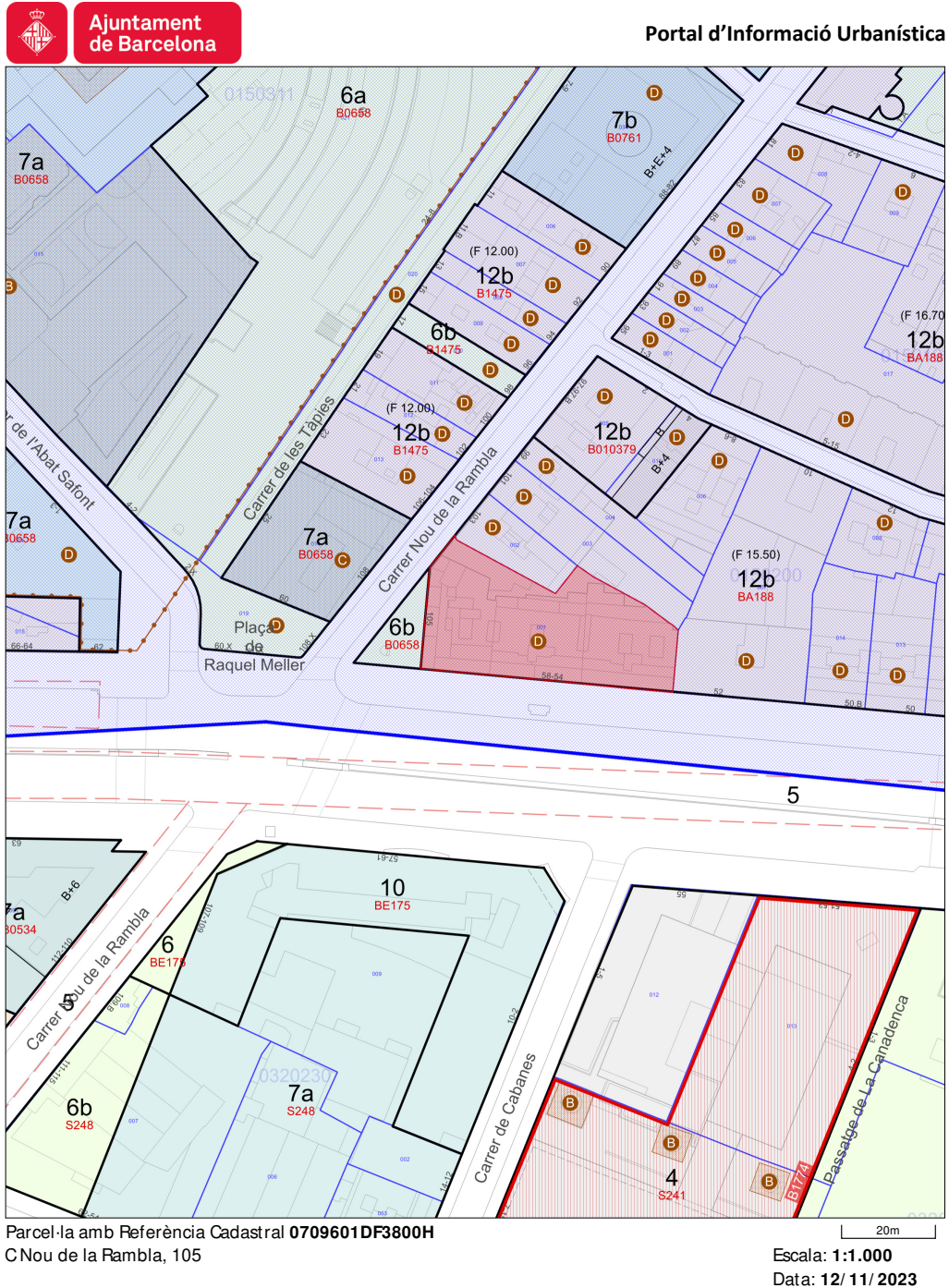
SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
SITUACIÓN: Avenida PARAL·LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



Ficha catastral (virtual)

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
 SITUACIÓN: Avenida PARAL·LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



DOCUMENT SENSE VALOR NORMATIU, vàlid només a efectes informatius

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓ

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA  
 SITUACIÓ: Avenida PARAL·LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)



Ajuntament  
de Barcelona

Portal d'Informació Urbanística

### Qualificació urbanística

#### Identificació

**Codi pla** BA188  
**Clau** 12b  
 Qualificació Casc antic de conservació del centre històric  
 Pla PERI del sector del Raval

VEURE MODIFICACIONS ORDENANCES D'EDIFICACIÓ AL BA188A

#### Detall de qualificació

**Tipus d'ord.** ALINEACIONS DE VIAL

**Usos** Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Esportiu, Religios i Cultural, Oficines, Industrial (Art. 6)  
 Per a canvi d'ús veure nota (8).

(0) (1)

**Alçades** - Av. Paral·lel, Pelai, Pça Universitat, Rda Universitat, Rda Sant Antoni, Pça Pes de la Palla i Rda Sant Pau: igual que 13a  
 - Rambles des de Pelai al carrer del Carme: 20,50m (PB+5)  
 - Resta de vials: 16,70m (PB+4)  
 (2) (3) (8)

#### Altres especificacions a l'ús d'habitatge

*Densitat d'habitatges*

sostre edificat / 80 m2

En actuacions de rehabilitació: superfície construïda / 80 (art. 180 modificat el 2003 de les OME)

#### Notes

(0) En aquesta zona i totes les subzones desenvolupades amb base a la clau d'aquesta zona, s'aplica la destinació parcial mínim del 30% del sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar de les parcel·les a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 285 ter i concordants. (art. 3 de la MPGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona B1600)

S'han inclòs les modificacions de les Ordenances d'edificació (arts. 4 i 7) del BA188A.

(1) La profunditat edificable d'una parcel·la vindrà regulada per les regles que marca l'Art. 4.3a (veure documentació adjunta)

(2) No obstant els edificis de nova planta que conserven la façana principal de l'edifici que substitueixen i que la conservació d'aquesta façana ha estat informada favorablement pel servei de Patrimoni, podran tenir una ARM superior a la fixada però sense que sigui superior a l'edifici substituït ni a 19,70m. En tot cas el nombre màxim de plantes edificables serà de PB+5. Només es considerarà la part de façana coincident amb l'alineació a vial que formi part de l'edificació original o que s'hagi integrat a ella d'una manera harmònica des dels aspectes compositius i constructius. La conservació de la façana de l'edificació que se substitueix no eximeix en cap cas de complir que l'alçada lliure de les plantes sigui com a mínim de 2,50m. (Art. 4a.2)

12b

DOCUMENT SENSE VALOR NORMATIU, vàlid només a efectes informatius

1/2

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Avenida PARAL.LEL, nº 54, Planta 3, Puerta 4, en el municipio de Barcelona, BARCELONA (08004)

(3) Per damunt de l'ARM es permetran els elements acceptats per les NNUU del PGM, excepte les cobertes en pendent superior al 8%. No obstant, en els casos de conservació de la façana de l'edifici substituït, es podrà mantenir la façana original completa per sobre d'aquesta alçada. (Art. 4a.3)

(4) La PB dels carrers: Av. Paral·lel, Rambles, Pelai, Pça Universitat, Rda Sant Antoni, Pça del Pes de la Palla i Rda Sant Pau; estarà regulada igual que la clau 13a. Per a la resta de vials: Alçada lliure mínima de PB serà de 3,70m. No obstant, si l'alçada de la PB dels 2 edificis confrontants és inferior a aquesta dimensió, l'alçada mínima de la PB serà la de la PB més alta dels dos edificis confrontants. (Art. 5a.1)

(5) Les porcions de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable han de formar part de l'espai interior d'illa i no seran edificables. (Art. 4.3af)

(6) Es permetrà la construcció de soterranis a l'espai interior d'illa sempre que s'asseguri la possibilitat d'enjardinament sobre la seva coberta. (Art. 4.3ah)

(7) Serà obligatòria la previsió d'aparcament en els edificis que donen front als vials que estructurin la circulació rodada i el sector, els quals es concreten en el plànol de Sstema Viari Pl. O4. (Art. 4.13)

(8) Obres de reparació, de rehabilitació, de reconversió i d'ampliació: veure article 7 modificat.

### Documents (1)

Documentacio adjunta.pdf.PDF (0,1 Mb)

### Referències a altres elements (1)