



Risc Valor



INFORME DE VALORACIÓN

Inmueble: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Solicitante: FUNDACIO LA MARATO DE TV3

Dirección: Calle MANOLO HUGUE, Nº 8,
08182 - SANT FELIU DE CODINES (BARCELONA)

Expediente: 007231 - 26

Referencia: RISC 186/26

INFORME DE VALORACIÓN

Calle MANOLO HUGUE, Nº 8

08182 - Sant Feliu de Codines - Barcelona

EXPEDIENTE 007231 - 26

INDICE GENERAL DEL INFORME

PORTADA	1
1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD.....	5
2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN.....	5
3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN.....	6
4. LOCALIDAD Y ENTORNO.....	6
5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO.....	7
6. DATOS DEL EDIFICIO.....	8
7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN.....	9
8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.....	10
9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN.....	10
10. ANÁLISIS DE MERCADO	11
11. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS.....	11
12. VALORES DE TASACIÓN.....	16
13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS	16
14. OBSERVACIONES.....	16
15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS.....	17
CERTIFICADO	18
INDICE DE ANEXOS (EXIGIDO NORMATIVA).....	21

FACHADA	22
SALON-COMEDOR.....	22
SALA	23
COCINA	23
BAÑO	2
4	
BAÑO	2
DORMITORIO 4	2
DORMITORIO	25
DORMITORIO	25
GARAJE	26
VISTA EXTERIOR.....	26
VISTA EXTERIOR.....	27
VISTA EXTERIOR.....	27
VISTA EXTERIOR.....	28
VISTA EXTERIOR.....	28
VISTA EXTERIOR.....	29
PLANO EMPLAZAMIENTO.....	29
PLANO SITUACION.....	30
PLANO URBANISTICO.....	31
PLANO URBANISTICO.....	32
PLANO URBANISTICO.....	33
CROQUIS	3
4	
NOTA SIMPLE	35
NORMATIVA URBANISTICA	36
INFORMACION URBANISTICA	



		4
NORMATIVA URBANISTICA		
CATASTRO		4
5		
		4
6		
		4
9		



1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

1.1. SOLICITANTE

Entidad solicitante: CLIENTES PARTICULARES, Oficina [0001]
Persona solicitante: FUNDACIO LA MARATO DE TV3
Dirección: CI/ORIOL MARTORELL.NR Población: SANT JOAN DESPI
NIF: G61209706 C.P.: 08970

1.2. FINALIDAD LEGAL DE LA TASACIÓN

VALOR DE MERCADO.

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

1.3. OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓN

La presente valoración se ha realizado conforme a las exigencias de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero y ECM/599/2025 de 10 de junio de 2025).

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

2.2. ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

2.3. DIRECCIÓN

Calle MANOLO HUGUE, Nº 8
LINDES: al Norte, en línea de cuarenta metros, con Jaime Palou Monsó; al Sur, en línea de cuarenta y cuatro metros noventa centímetros, con herederos de Nicomedes Ullar; al Este, en línea de diecisiete metros treinta centímetros, con María Nieves Oliver y doña Núria Grau Oliver; y al Oeste, en línea de dieciséis metros veinte centímetros, con Pedro Moratones Masoliver y paraje Gurugú.
En la documentación aportada no consta la Referencia catastral, siendo esta 0252318DG3105S0001KR, no presentando dudas sobre su identificación.
MUNICIPIO
08182 SANT FELIU DE CODINES (Barcelona)

2.4. DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 2 de GRANOLLERS

Elemento	Finca Registral	Tomo	Folio	Libro	Inscripción	Idufir
Vivienda Unifamiliar Aislada	1067	997	145	26	11	08078000421400



• IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Elemento	Finca Registral	Referencia Catastral
Vivienda Unifamiliar Aislada	1067	0252318DG3105S0001KR

Los datos registrales pertenecen a la Nota Simple con fecha 25 de Julio 2024.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

- Correspondencia con finca registral
- Régimen protección pública
- Comprobación Planeamiento Urbanístico
- Servidumbres visibles
- Estado de ocupación, uso y explotación
- Estado de conservación aparente
- Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico
- Correspondencia con finca catastral
- No existe procedimiento de expropiación
- No existe Plan o Proyecto de expropiación
- No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación
- No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación

3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- Plano de situación
- Plano urbanístico
- Croquis del inmueble
- Reportaje fotográfico
- Documentación catastral
- Planeamiento urbanístico vigente

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. LOCALIDAD

• TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NÚCLEO: Municipio independiente de la comarca del Vallés Oriental, en la provincia de Barcelona, en Catalunya.

DEPENDENCIA DE OTROS NÚCLEOS: No existe.

• OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

NIVEL DE RENTA El nivel de renta de la población es medio

OCUPACIÓN LABORAL La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo, como son el pequeño comercio y el turismo.

• POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2025: 6.827 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2025, es: Creciente

• EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: La tendencia, respecto al padrón de 2025, es creciente.

DENSIDAD DE LA POBLACIÓN: La superficie del municipio es de 15 Km2, teniendo una densidad de 455,13 habitantes/ Km2 en el año 2025.

4.2. ENTORNO

• DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

CARÁCTER PREDOMINANTE: Residencial.

ORDENACIÓN: Viviendas unifamiliares aisladas y adosadas.

ANTIGÜEDAD: Media.

CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES: Media.

CONSOLIDACIÓN: Alta.

NIVEL DE RENTA: Media

• CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTACIÓN: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras.

SANEAMIENTO: Dispone de red general de alcantarillado.

ALUMBRADO PÚBLICO: Dispone de alumbrado público.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Suministro mediante red general de abastecimiento de agua.

SUMINISTRO ELÉCTRICO: Suministro eléctrico mediante compañía.

CALIDAD INFRAESTRUCTURAS: La calidad de las infraestructuras es media.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Las infraestructuras de la vía pública de acceso al inmueble presentan un estado de conservación bueno.

• EQUIPAMIENTO

COMERCIAL: Suficiente, existe equipamiento básico de todo tipo.

ASISTENCIAL: Suficiente, existen ambulatorios en el entorno próximo.

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

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

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

APARCAMIENTO: Suficiente, existen suficientes plazas de aparcamiento, entre garajes y viales, para el nivel de vehículos existente.

• COMUNICACIONES

METROPOLITANO: No existe.

AUTOBUSES: Líneas de autobuses urbanos e interurbanos.

FERROCARRIL: No tiene estación propia, pero sí dispone de estaciones Cercanías relativamente próximas, siendo las más utilizadas:

- Llinars del Vallès (R2)

- Montcada i Reixac (R2/R3/R4)

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

CARRETERAS DE ACCESO: C-59, C-17, C-58, C-33, BV-5011, N-150.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1. SUPERFICIES

MEDICIÓN	CATASTRAL	REGISTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
----------	-----------	-----------	----------	----------

MEDICIÓN	CATASTRAL	REGISTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
- - -	729 m ²	700,5 m ²	- - -	700,5 m ²

5.2. DESCRIPCIÓN

MORFOLOGÍA. Parcela de forma poligonal.

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO. La superficie del terreno no se describe en el presente informe ya que se trata de un elemento de una división horizontal. (Artículo 70.2. Orden ECO/805/2003).

5.3. INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. Se trata de un terreno urbano consolidado y completamente urbanizado sin infraestructuras pendientes de ejecución.

6. DATOS DEL EDIFICIO

6.1. DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Calle MANOLO HUGUE, Nº 8

LINDES: al Norte, en línea de cuarenta metros, con Jaime Palou Monsó; al Sur, en línea de cuarenta y cuatro metros noventa centímetros, con herederos de Nicomedes Ullar; al Este, en línea de diecisiete metros treinta centímetros, con María Nieves Oliver y doña Núria Grau Oliver; y al Oeste, en línea de dieciséis metros veinte centímetros, con Pedro Moratones Masoliver y paraje Gurugú.

En la documentación aportada no consta la Referencia catastral, siendo esta 0252318DG3105S0001KR, no presentando dudas sobre su identificación.

08182 - SANT FELIU DE CODINES

BARCELONA

6.2. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

TIPOLOGIA: Vivienda unifamiliar aislada.

N.º DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 1

N.º DE PLANTAS BAJO RASANTE: 0

USO PREDOMINANTE: Residencial.

ESTADO DEL EDIFICIO: Terminado.

6.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACIÓN: Desconocida.

ESTRUCTURA: Pórticos y forjados de hormigón armado.

CERRAMIENTOS EXTERIORES: Fábrica de ladrillo enfoscado - pintada y ladrillo visto.

CUBIERTA: Cubierta inclinada de teja cerámica.

6.4. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Secundaria	Media	No

ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	1974	0	0

ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 50 A 100 AÑOS	0	x: 2.160870000 y: 41.684680000	1

7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

7.1. DISTRIBUCIÓN

Planta Baja

La vivienda se distribuye en: Recibidor, salón comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños, distribuidor y garaje.

7.2. SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Constru Catastral	Adoptada
Vivienda Unifamiliar Aislada	97,63	88,97	106,76	106,76	1,20	729,00	195,00	88,97

La superficie registral es de:

Sup. sin definir: 97,63 m²

La vivienda consta de una Planta Semisótano donde se ubica el Garaje, con una superficie útil de 35,24 m², la cual no está reflejada en la documentación registral, habiéndose valorado dentro de las muestras de homogeneización.

Se observa discrepancias entre la superficie registral con la catastral y comprobada.

7.3. ACABADOS DEL ELEMENTO

• RESIDENCIAL AISLADO

PLANTA BAJA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Salón comedor	Baldosa cerámica	Pintura	Pintura
Cocina	Baldosa cerámica	Alicatado	Pintura
Dormitorios	Terrazo	Pintura	Pintura
Baños	Baldosa cerámica	Alicatado	Pintura

CARPINTERÍA EXTERIOR:

Aluminio lacado blanco con vidrio doble y persianas.

CARPINTERÍA INTERIOR:

Madera chapada y barnizada.

7.4. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AGUA CALIENTE Y CALEFACCIÓN. El inmueble dispone de caldera de gasoil para el servicio de agua caliente sanitaria y calefacción con distribución mediante radiadores.

CLIMATIZACIÓN. No dispone.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS. El inmueble dispone de conexión a la red pública de suministro de agua, con instalaciones estándares de distribución de agua fría y caliente, con aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de calidad estándar.

PORTERO AUTOMÁTICO. No dispone. Hay timbre.

SEGURIDAD. Dispone de alarma.

OTROS: Dispone de alarma.

7.5. ESTADO ACTUAL

• SITUACIÓN ACTUAL

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado de conservación acorde a la antigüedad de la finca.

OBSERVACIÓN: La comprobación del estado del inmueble se limitó a una inspección ocular, sin ensayos específicos que tengan por objeto investigar el estado de la estructura, vicios ocultos o patologías de cualquier índole que pudiesen existir, ni es objeto de este estudio el análisis de las obligaciones de Inspección Técnica de la Edificación (ITE), si las tuviera o fuera necesario que dispusiera de esta.

• ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida útil
Vivienda Unifamiliar Aislada	1.974	- - -	Residencial/100

8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM) de Sant Feliu de Codines

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Se trata de un suelo urbano consolidado.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Clave 3b. Densificación en ordenación abierta Subzona de intensidad II. R6. Residencial, viviendas aisladas y adosadas.

USO CARACTERÍSTICO. Vivienda unifamiliar aislada.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Clave 3b.

- Altura máxima: 8,50m.
- Lindes: 3,00m.
- Ocupación: 40%
- Edificabilidad: 0,60m²/m²s
- Fachada mínima: 15,00m.
- Parcela mínima: 400 m²

OBSERVACIONES: El inmueble cumple con las normativas vigentes no teniéndose constancia de afectaciones urbanística y estimándose ejecutado con las pertinentes autorizaciones a la fecha de su edificación.

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

9.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: [REDACTED]

Propietario: [REDACTED]

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 50,00

% Propiedad: 50,00. Pleno Dominio

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: [REDACTED]

Propietario: [REDACTED]

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 50,00

% Propiedad: 50,00. Pleno Dominio

Ocupado:

No

Destino previsto:

Desconocido

10. ANÁLISIS DE MERCADO

10.1. OFERTA

ANÁLISIS DE LA OFERTA: Existe poca oferta de viviendas tanto en el mercado primario como especialmente en el mercado secundario.

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

10.2. DEMANDA

ANÁLISIS DE LA DEMANDA: La demanda de viviendas es de tipo medio.

10.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

INTERVALOS DE VARIACIÓN: El intervalo de variación zonal para viviendas de similares características oscila entre 1.200 €/m² y 1.500 €/m².

10.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

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

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

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

11. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

La Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero y ECM/599/2025 de 10 de junio de 2025), contempla los métodos de valoración que se deben aplicar para la determinación del valor de tasación de un inmueble dentro del ámbito de aplicación de la citada Norma.

A continuación se efectúa la valoración particularizada del inmueble objeto de estudio, al efecto de determinar su valor actual de tasación, mediante la aplicación de los métodos pertinentes.

11.1. VALOR DE REPOSICION

El Método del valor de reposición permite calcular el valor de reemplazamiento-reposición bruto o neto de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación, o terminados. Incluso para las hipótesis de terminación del edificio.

VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (V.R.B):

$$\text{V.R.B} = \text{Suelo} + \text{Construcción} + \text{Gastos Necesarios} = S + C + G_n$$

El V.R.B de un inmueble se determinará sumando al valor de mercado del terreno en el que está edificado, el de cada uno de los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha un inmueble de dichas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero en el que se utilice tecnología y materiales de construcción actuales.

VALOR DE REPOSICIÓN NETO (V.R.N):

$$V.R.N = \text{Suelo} + \text{Construcción} + \text{Gastos Necesarios} - \text{Depreciación} = S + Ccc + Gn - D$$

El V.R.N es aplicable exclusivamente a los edificios o elementos de un edificio terminado. Su determinación se realizará deduciendo del V.R.B, calculado de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, la depreciación física y funcional de la edificación.

• **CÁLCULO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO ABREVIADO NORMATIVA (€/m²)**

Para el cálculo de la repercusión se ha adoptado la superficie construida con partes comunes comprobada para Vivienda Unifamiliar Aislada.

USO CONSIDERADO	VALOR MERCADO (€/m ²)	COSTE CONSTRUC. (€/m ²)	GASTOS NECESARI. (€/m ²)	GASTOS FINANC. (€/m ²)	GASTOS PROMO. (€/m ²)	BENEFICIO PROMOTOR (%)	REPERC. (€/m ²)
Vivienda Unifamiliar Aislada	2.050,00	936,00	187,20	61,50	41,00	18	455,30

• **CÁLCULO DEL VR (€/m²)**

MÉTODO DEL COSTE

Para el cálculo del método de coste se ha adoptado la superficie construida con partes comunes comprobada para Vivienda Unifamiliar Aislada.

USO CONSIDERADO	REPERC(1) (€/m ²)	C.CONST. (€/m ²)	G.NECES. (€/m ²)	E.RECUP. (€/m ²)	%Df+fu (%)	%D ER (%)	VRBf/VRN (€/m ²)
Vivienda Unifamiliar Aislada	455,30	936,00	187,20	- - -	52,0	- - -	994,44

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

11.2. VALOR DE MERCADO

CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO: "Es el valor de transacción entre un libre comprador y un libre vendedor, teniendo ambos conocimiento de todos los actos pertinentes y sin actuar, en ningún caso, bajo presión indebida"

• **MÉTODO DE COMPARACIÓN**

Este método está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles. Su aplicación requiere:

1º Establecer las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor. En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.

2º Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparables, por localización, uso y tipología, al que se valora y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes (apropiadamente corregidas en su caso), obtener precios de compraventa al contado de dichos inmuebles en la fecha de la tasación.

3º Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de los precios de los inmuebles comparables al que se valora (corrigiendo o desechando las desviaciones producidas por los precios anormales o datos no comparables), y homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con el inmueble objeto de tasación, atendiendo a la fecha de los datos seleccionados y a las diferencias o analogías observadas entre las características (superficie, tipología, y antigüedad de la edificación, entorno, condiciones de pago o cualesquiera otras relevantes) de aquellos inmuebles y las del inmueble a tasar.

4º Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido

tenidas en los pasos precedentes.

• RESIDENCIAL AISLADO

Para la homogeneización se ha adoptado la superficie util comprobada.

Para la homogeneización se ha utilizado el valor unitario.

Se ha adoptado la misma ponderación para todos los testigos seleccionados el tener todos un porcentaje de similitud muy alto.

• COMPARABLES (€/m²)

Referencia 0300326300086 Fecha 25/03/2026 Dirección VINYETES, Nº 6, SANT FELIU DE CODINES, Barcelona, (08182)											
Tipología	Fuente	Visitado	Referencia catastral	m ² Útil (Estimada)	m ² CCC (Estimada)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Tipo	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Aislado	https://www.idealista.com/inmueble/11078324	No	0160106DG3106S0001IZ	167,45	197,00	1,18	280.000,00	263.200,00	Portal de Internet	---	---
3/											

Referencia 0300326300087 Fecha 25/03/2026 Dirección POMPEU FABRA, Nº 8, SANT FELIU DE CODINES, Barcelona, (08182)											
Tipología	Fuente	Visitado	Referencia catastral	m ² Útil (Estimada)	m ² CCC (Estimada)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Tipo	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Aislado	https://www.idealista.com/inmueble/10618893	No	0354541DG3105S0001HR	170,00	200,00	1,18	285.000,00	267.900,00	Particular	---	---
1/											

Referencia 0300326300089 Fecha 25/03/2026 Dirección MONTSERRAT, Nº S/N, SANT FELIU DE CODINES, Barcelona, (08182)											
Tipología	Fuente	Visitado	Referencia catastral	m ² Útil (Estimada)	m ² CCC (Estimada)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Tipo	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Aislado	https://www.idealista.com/inmueble/11094064	No	0058607DG3105N0001RL	180,20	212,00	1,18	209.000,00	196.460,00	Portal de Internet	---	---
8/											

Referencia 0300326300090 Fecha 25/03/2026 Dirección HAVANA, Nº 14, SANT FELIU DE CODINES, Barcelona, (08182)											
Tipología	Fuente	Visitado	Referencia catastral	m ² Útil (Estimada)	m ² CCC (Estimada)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Tipo	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Aislado	https://www.idealista.com/inmueble/11076903	No	0660304DG3106S0001RZ	214,20	252,00	1,18	310.000,00	291.400,00	Portal de Internet	---	---
7/											

Referencia 0300326300091 Fecha 25/03/2026 Dirección SANT FELIU DE CODINES, Nº S/N, SANT FELIU DE CODINES, Barcelona, (08182)											
Tipología	Fuente	Visitado	Referencia catastral	m ² Útil (Estimada)	m ² CCC (Estimada)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Tipo	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Aislado	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/sant-feliu-de-codines/sant-feliu-de-codines/186355719/d	No	0458433DG3105N	136,00	160,00	1,18	215.000,00	202.100,80	Portal de Internet	---	---

Referencia 0300326300094 Fecha 25/03/2026 Dirección ANTONI GAUDÍ, Nº 33, SANT FELIU DE CODINES, Barcelona, (08182)											
Tipología	Fuente	Visitado	Referencia catastral	m ² Útil (Estimada)	m ² CCC (Estimada)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Tipo	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Aislado	https://www.idealista.com/inmueble/11076903	No	0660304DG3106S0001RZ	214,20	252,00	1,18	310.000,00	291.400,00	Portal de Internet	---	---
7/											

• CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN. RESIDENCIAL AISLADO

ORDEN	TASACIÓN	T01 0300326300086		T02 0300326300087		T03 0300326300089		T04 0300326300090		T05 0300326300091		T06 0300326300094	
Concepto	Datos	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.
Superficie	88,97 m ²	167,45 m ²	1,00	170,00 m ²	1,00	180,20 m ²	1,00	214,20 m ²	1,00	136,00 m ²	1,00	214,20 m ²	1,00

ORDEN	TASACIÓN	T01 0300326300086	T02 0300326300087	T03 0300326300089	T04 0300326300090	T05 0300326300091	T06 0300326300094
Infraestructura de la Parcela		--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00
Antigüedad del Edificio	1974	1992 1,00	1980 1,00	1958 1,10	1972 1,00	1996 1,00	1996 1,00
Superficie de la Parcela	m ²	m ² 1,00	m ² 1,00	m ² 1,00	m ² 1,00	m ² 1,00	m ² 1,00
Anexos		--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00
Otros		--- 1,00	--- 1,02	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00
TOTAL		1,00	1,02	1,10	1,00	1,00	1,00
Ponderación		10	10	10	10	10	10
Valor considerado		1.571,81	1.575,88	1.090,23	1.360,41	1.486,04	1.360,41
Coef. homogeneización		1,00	1,02	1,10	1,00	1,00	1,00
Valor homogeneizado	1.430,89	1.571,81	1.607,40	1.199,25	1.360,41	1.486,04	1.360,41

• VALOR DE MERCADO (€/m²)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Vivienda Unifamiliar Aislada	1.430,89	---	---	---	1,199	1.430,89

11.3. OTROS MÉTODOS

USO CONSIDERADO	METODO	M2	SUELO	VUELO	TOTAL
Vivienda Unifamiliar Aislada		88,97	---	---	108.210,34

El encargo de tasación se corresponde con la determinación del valor de subasta del pleno dominio del inmueble. Estas circunstancias conllevan que NO se cumplan con las prescripciones de determinación del valor de mercado definido en el Artículo 4 de la Orden ECO/805/2003, estableciéndose de la siguiente manera:

"Valor de mercado o venal de un 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 permitieren 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.

Ante esta tesitura, el valor de la subasta se encontraría dentro del supuesto de reducción establecido por la Orden ECO/805/2003 de determinación del Valor Hipotecario:

"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 esta, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes."

En vista a esas circunstancias, se establece que el valor de mercado por comparación requiere un ajuste de su valor equivalente al 15 % descrito en la Orden ECO/805/2003 por inculcarse los principios de libre mercado y la consecuente minusvaloración del activo. Por tanto, estableciéndose un valor de mercado ajustado del pleno dominio de la finca en el valor de 127.306,28 € y el valor de SUBASTA en el importe de 108.210,34 €.



11.4. RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	OTRO MÉTODO	SUELO	SEGURO
1067	Vivienda Unifamiliar Aislada	106.166,41	127.306,28	108.210,34	48.607,83	78.698,45



12. VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Vivienda Unifamiliar Aislada	OM	88,97	1.216,26	108.210,34	108.210,34
TOTAL					108.210,34 €

Método (M):

(OM): Otro método

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de: 108.210,34 € (CIENTO OCHO MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS CON TREINTA Y CUATRO CENT.)

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 78.698,45 €

13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

13.1. CONDICIONANTES

Aportación de Certificación registral. Se CONDICIONA esta tasación a la aportación de la documentación legal exigida en el artículo 8 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para fines financieros (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero), al haberse aportado una Nota Simple Informativa sin la vigencia exigida.

13.2. ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que no se ha aportado el certificado de eficiencia energética, conforme a lo exigido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, y sus posteriores modificaciones mediante la Orden EHA 3011/2007, de 4 de octubre, y la Orden ECM/599/2025, de 10 de junio.

Se ADVIERTE que la descripción registral no incluye la referencia catastral de la finca, no se duda sobre su identificación al delimitarse con los lindes de la finca, a pesar de ello se recomienda la inclusión de la referencia y su coordinación con el Catastro.

14. OBSERVACIONES

Observaciones: Se observa que en la documentación registral no consta el número de referencia catastral siendo este 0252318DG3105S0001KR.

En la documentación registral consta como carga al Derecho de opcion de compra a favor de Banco de Sabadell.

El presente encargo se corresponde con la necesidad de establecer el valor de Subasta del inmueble, al no cumplirse con las condiciones de comercialización del activo que requiere la aplicación del método de comparación se estima aplicable las condiciones de ajuste del mercado del 15 % descrito en la Orden ECO/805/2003 por inculcarse los principios de libre mercado y la consecuente minusvaloración del activo. Por tanto, estableciéndose un valor de mercado ajustado del pleno dominio de la finca en el valor de 127.306,28 € y el valor de SUBASTA en el importe de 108.210,34 €.

JUICIO CRÍTICO: Se valoran en el presente informe una vivienda unifamiliar aislada. Construido en el año 1974 según catastro,

De acuerdo con la normativa vigente, se ha elegido el menor de los posibles valores unitarios para la unidad Vivienda Unifamiliar Aislada.

El valor elegido ha sido el obtenido por el método de: Otro método.

El valor de comparación obtenido por el método de comparación asciende a: 127.306,28€.

• OTROS TÉCNICOS

15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe se emite con fecha 25 de Marzo de 2026 y consta de 16 páginas mas 28 páginas de anexos

Fecha límite de validez: 25 de Septiembre de 2026

El inmueble ha sido visitado por última vez el 25/03/2026

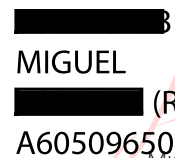
Tasador

H. Aleixandre.

Arquitecto Técnico

Col. Nº 10669, C.O.A.A.T.E.E de Barcelona

Firma del Representante de Risc Valor, S.A.


Firmado digitalmente
por **MIGUEL** (R:
A60509650)
Fecha: 2026.03.25
14:22:57 +01'00'
Miguel
Representante de Risc Valor, S.A.

16. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

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

CERTIFICA

Que, D. [REDACTED] ARQUITECTO TÉCNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por CLIENTES PARTICULARES a instancias de FUNDACIO LA MARATO DE TV3, referenciado con nº 007231 - 26 cuya redacción se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003 (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero y ECM/599/2025 de 10 de junio de 2025), y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como VALOR DE MERCADO del Vivienda Unifamiliar Aislada en Calle Manolo Hugue, Nº 8 de Sant Feliu de Codines, Barcelona y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 2 GRANOLLERS, son detallados a continuación

ELEMENTO	Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Idufir
Vivienda Unifamiliar Aislada	1067	997	26	145	11	08078000421400

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

ELEMENTO	Finca Registral	Referencia Catastral
Vivienda Unifamiliar Aislada	1067	0252318DG3105S0001KR

Visitada el día 25 de marzo de 2026, se encuentra actualmente en desuso y a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

108.210,34 € (CIENTO OCHO MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS CON TREINTA Y CUATRO CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	OTROS MÉTODOS	SUELO	SEGURO
1067	Vivienda Unifamiliar Aislada	106.166,41	127.306,28	108.210,34	48.607,83	78.698,45

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
1067	Vivienda Unifamiliar Aislada	88,97 m ²	88,97 m ²	108.210,34 €
TOTAL				108.210,34 €

De estas cantidades habrá que deducir, en su caso, cuantas cargas y gravámenes de procedencia económica pudieran recaer sobre el inmueble.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 78.698,45 €

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: [REDACTED]

Propietario: [REDACTED]

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 50,00

% Propiedad: 50,00. Pleno Dominio

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: [REDACTED]

Propietario: [REDACTED]

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 50,00

% Propiedad: 50,00. Pleno Dominio

CONDICIONANTES

Aportación de Certificación registral. Se CONDICIONA esta tasación a la aportación de la documentación legal exigida en el artículo 8 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para fines financieros (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero), al haberse aportado una Nota Simple Informativa sin la vigencia exigida.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que no se ha aportado el certificado de eficiencia energética, conforme a lo exigido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, y sus posteriores modificaciones mediante la Orden EHA 3011/2007, de 4 de octubre, y la Orden ECM/599/2025, de 10 de junio.

Se ADVIERTE que la descripción registral no incluye la referencia catastral de la finca, no se duda sobre su identificación al delimitarse con los lindes de la finca, a pesar de ello se recomienda la inclusión de la referencia y su coordinación con el Catastro.

OBSERVACIONES

Observaciones: Se observa que en la documentación registral no consta el número de referencia catastral siendo este 0252318DG3105S0001KR.

En la documentación registral consta como carga al Derecho de opción de compra a favor de Banco de Sabadell.

El presente encargo se corresponde con la necesidad de establecer el valor de Subasta del inmueble, al no cumplirse con las condiciones de comercialización del activo que requiere la aplicación del método de comparación se estima aplicable las condiciones de ajuste del mercado del 15 % descrito en la Orden ECO/805/2003 por inculcarse los principios de libre mercado y la consecuente minusvaloración del activo. Por tanto, estableciéndose un valor de mercado ajustado del pleno dominio de la finca en el valor de 127.306,28 € y el valor de SUBASTA en el importe de 108.210,34 €.

JUICIO CRÍTICO: Se valoran en el presente informe una vivienda unifamiliar aislada. Construido en el año 1974 según catastro,

De acuerdo con la normativa vigente, se ha elegido el menor de los posibles valores unitarios para la unidad Vivienda Unifamiliar Aislada.

El valor elegido ha sido el obtenido por el método de: Otro método.

El valor de comparación obtenido por el método de comparación asciende a: 127.306,28€.

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

Este certificado de tasación es un documento independiente a modo de resumen del informe de tasación compuesto por 16 páginas más 28 páginas de anexos.

Fecha límite de validez: 25 de Septiembre de 2026

Fecha de emisión: 25 de Marzo de 2026

Tasador

H. Alexandre.

██████████ ARQUITECTO TÉCNICO
Nº de Colegiado: 10669

Firma del Representante de Risc Valor, S.A.

██████████ Firmado
digitalmente por
MIGUEL ██████████ MIGUEL
██████████ (R: ██████████
A60509650) (R: A60509650)
Fecha: 2026.03.25
14:22:47 +01'00'
Miguel ██████████
Representante de Risc Valor, S.A.

ANEXOS

- PLANO EMPLAZAMIENTO	1 Pag.
- PLANO URBANISTICO	2 Pag.
- PLANO SITUACION	3 Pag.
- PLANO URBANISTICO	4 Pag.
- PLANO URBANISTICO	5 Pag.
- FACHADA	5 Pag.
- SALON-COMEDOR	6 Pag.
- SALA	6 Pag.
- COCINA	7 Pag.
- BAÑO	7 Pag.
- BAÑO	8 Pag.
- DORMITORIO	8 Pag.
- DORMITORIO	9 Pag.
- DORMITORIO	9 Pag.
- GARAJE	10 Pag.
- VISTA EXTERIOR	10 Pag.
- VISTA EXTERIOR	11 Pag.
- VISTA EXTERIOR	11 Pag.
- VISTA EXTERIOR	12 Pag.
- VISTA EXTERIOR	12 Pag.
- VISTA EXTERIOR	13 Pag.
- CROQUIS	14 Pag.
- NOTA SIMPLE	15 Pag.
- CATASTRO	19 Pag.
- NORMATIVA URBANISTICA	20 Pag.
- INFORMACION URBANISTICA	25 Pag.
- NORMATIVA URBANISTICA	26 Pag.

DOCUMENTACION GRÁFICA



FACHADA



SALON-COMEDOR

DOCUMENTACION GRÁFICA



SALA



COCINA

DOCUMENTACION GRÁFICA



BAÑO



BAÑO

DOCUMENTACION GRÁFICA



DORMITORIO



DORMITORIO

DOCUMENTACION GRÁFICA



DORMITORIO



GARAJE

DOCUMENTACION GRÁFICA



VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR

DOCUMENTACION GRÁFICA



VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR

DOCUMENTACION GRÁFICA



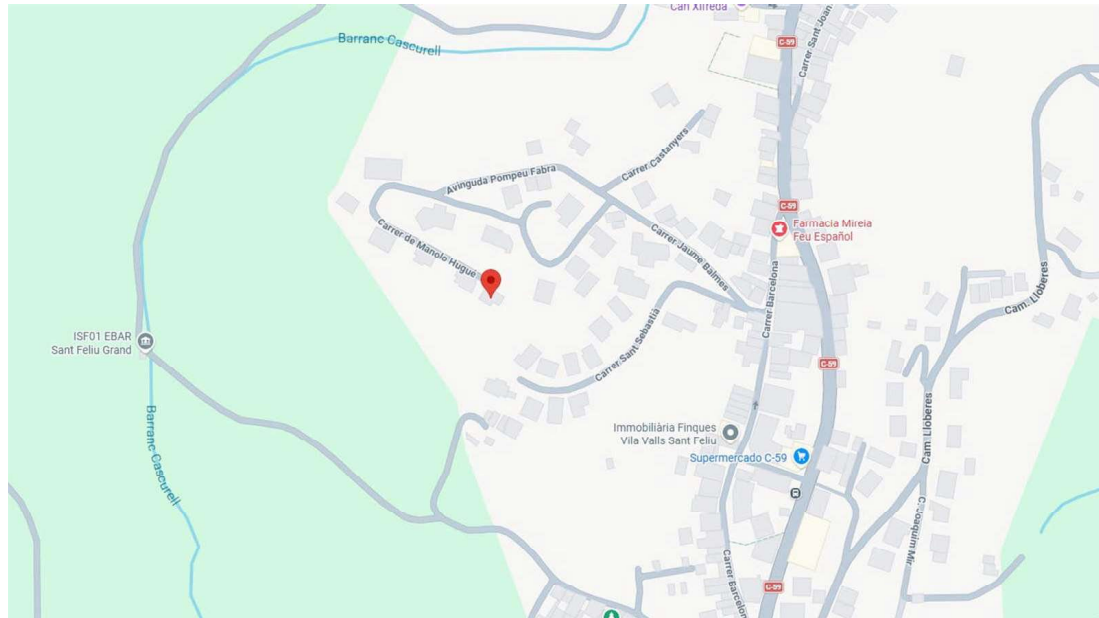
VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR

DOCUMENTACION APORTADA

PLANO EMPLAZAMIENTO

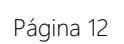


DOCUMENTACION APORTADA

PLANO URBANISTICO

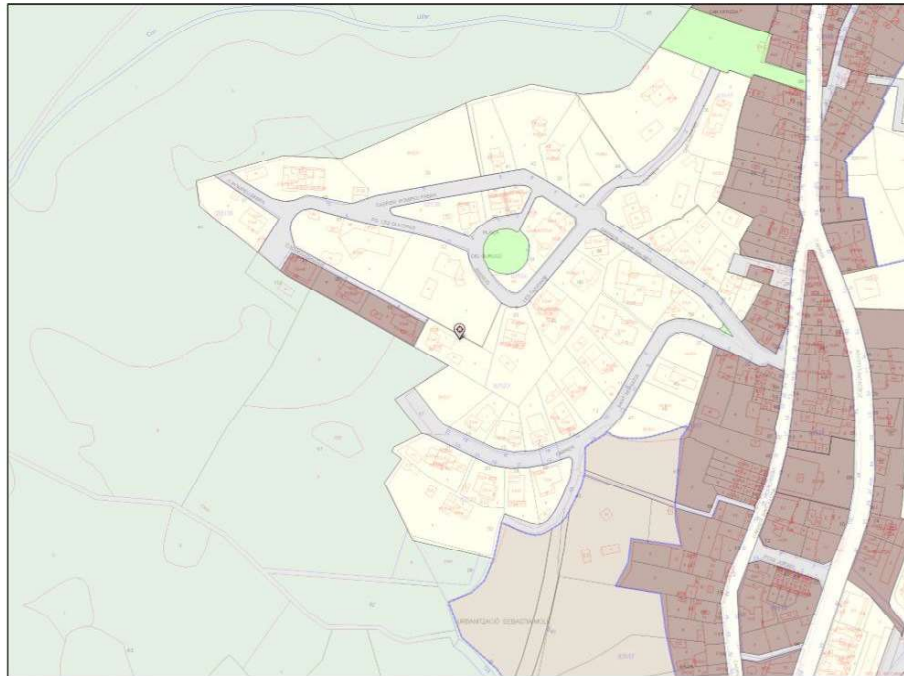


PLANO URBANISTICO



DOCUMENTACION APORTADA

PLANO URBANISTICO



Escala 1:2000 (a DIN-A4)

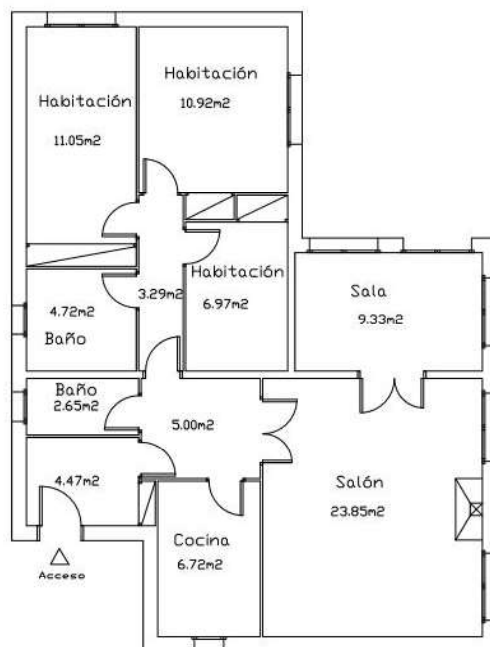
MUC. Mapa de valor informativo

Fecha impresión: 23/03/2026



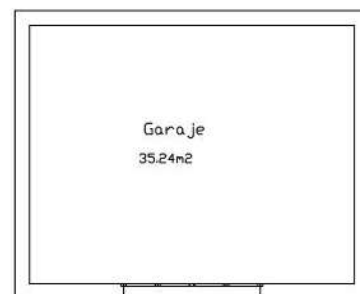
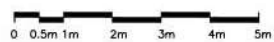
DOCUMENTACION APORTADA

CROQUIS



PLANTA BAJA

Superficie Útil - 88,97 m²



PLANTA SEMISÓTANO

Superficie Útil - 35,24 m²

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JOSE MANUEL MUÑOZ RONCERO

Registrador de la Propiedad de GRANOLLERS-DOS

AVINGUDA SANT ESTEVE, 88, BAJOS LOCAL 2
08402 - GRANOLLERS (B)

Teléfono: 938795558

Fax: 938795755

Correo electrónico: granollers2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

FRANCESCA XAVIER [REDACTED]

con DNI/CIF: [REDACTED]

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F46CP38T2

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



C.S.V.: 2080782843290F29

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GRANOLLERS-2
AVINGUDA SANT ESTEVE, 88, LOCAL 2
08402 - GRANOLLERS
Tel.: 938793458 - Fax: 938794234

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
EXPEDIDA A INSTANCIA DE FRANCESC XAVIER BESCOS CASADEMUNT

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 sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISIÓN: 25/07/2024 16:02:21
FINCA DE Sant Feliu de Codines N°: 1067
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08078000421400

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA.- CASA TORRE, sita en Sant Feliu de Codines, con frente a un pasaje particular, que conduce a la Plaza Circunvalación, paraje denominado "Gurugú", consta de planta baja solamente, distribuida en recibidor, distribuidor, comedor, estar, cocina, baño, aseo, tres dormitorios y una terraza, y ocupa una superficie de noventa y siete metros y sesenta y tres decímetros cuadrados. Dicha casa se halla situada en el centro de un solar que mide dieciocho mil quinientos cuarenta palmos cuadrados con ochenta y tres décimos de otro, iguales a SETECIENTOS METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS. LINDANTE: al Norte, en línea de cuarenta metros, con Jaime Palou Monsó; al Sur, en línea de cuarenta y cuatro metros noventa centímetros, con herederos de Nicomedes Ullar; al Este, en línea de diecisiete metros treinta centímetros, con Maria Nieves Oliver y doña Núria Grau Oliver; y al Oeste, en línea de dieciséis metros veinte centímetros, con Pedro Moratones Masoliver y paraje Gurugú. La edificación está provista de las correspondientes instalaciones eléctricas, sanitarias y desagües, y demás adecuadas a su destino.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA
Coordinación con el Catastro: No coordinado con catastro
Coordenadas georreferenciadas de la parcela: No constan

TITULARIDADES

RAMON PALLARES SABARICH con DNI 40123112A, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa por título de Compraventa, según escritura de fecha 28/02/85, por el notario de CARDEDEU, DON IGNACIO CASANOVAS PERMANYER CASAS, que motivó, en fecha 10/04/1985, la inscripción 11ª, al folio 145, del tomo 997 del Archivo, libro 26.

MARIA PALLARES SABARICH con DNI 40761455G, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una mitad indivisa por título de Compraventa, según escritura de fecha 28/02/85, por el notario de CARDEDEU, DON IGNACIO CASANOVAS PERMANYER


C.S.V.: 2080782843290F29

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

CASAS, que motivó, en fecha 10/04/1985 , la inscripción 11ª, al folio 145, del tomo 997 del Archivo, libro 26.

CARGASCARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

Está afecta al DERECHO DE OPCION DE COMPRA a favor de Banco de Sabadell, por el plazo de cuatro años contados a partir del día de la fecha de la escritura, para que pueda adquirir la finca por el precio de trescientas mil pesetas, constituido en escritura autorizada el día 5 de febrero de 1971 por el Notario de Sabadell don Alfonso Fernández Hernández, que motivó, en fecha 5 de junio de 1971, la inscripción 4ª de dicha finca.

EL PLAZO PARA EL EJERCICIO DE DICHO DERECHO DE COMPRA ESTÁ CADUCADO, SI BIEN NO CONSTA EXPRESAMENTE CANCELADO EN EL REGISTRO.

ASIENTOS VIGENTES

NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 25/07/2024 16:02:21, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos sólo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; E.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-2a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a) Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el



C.S.V.: 2080782843290F29

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 3 de 4

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Registrador.

- b) En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GRANOLLERS 2 a día veinticinco de julio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V.: 2080782843290F29

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

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



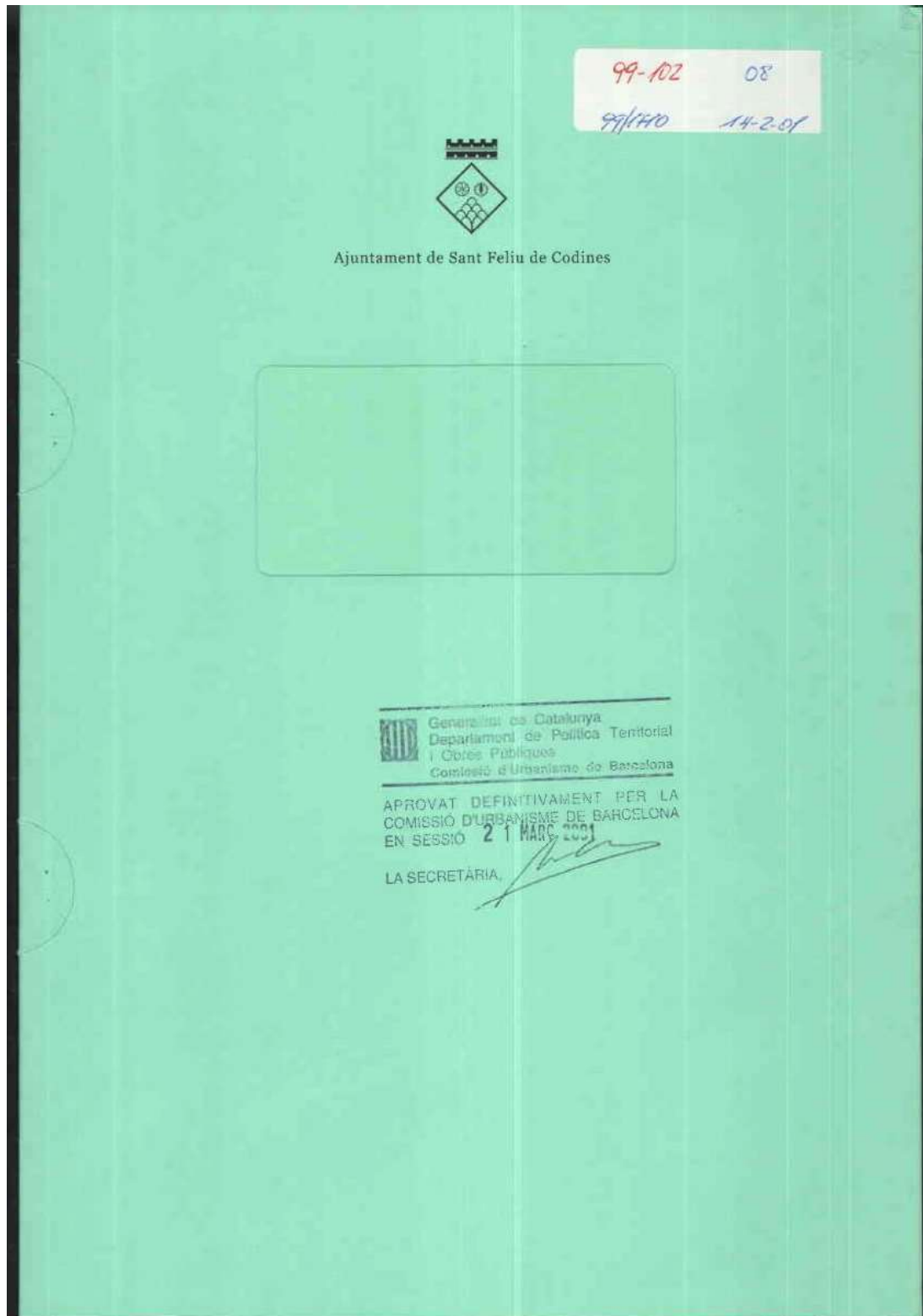
C.S.V.: 2080782843290F29

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA



DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA

99


Ajuntament de Sant Feliu de Codines

**Modificació Normes Subsidiàries de
Planejament
Usos Admesos Zona 3 b (Residencial)**

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

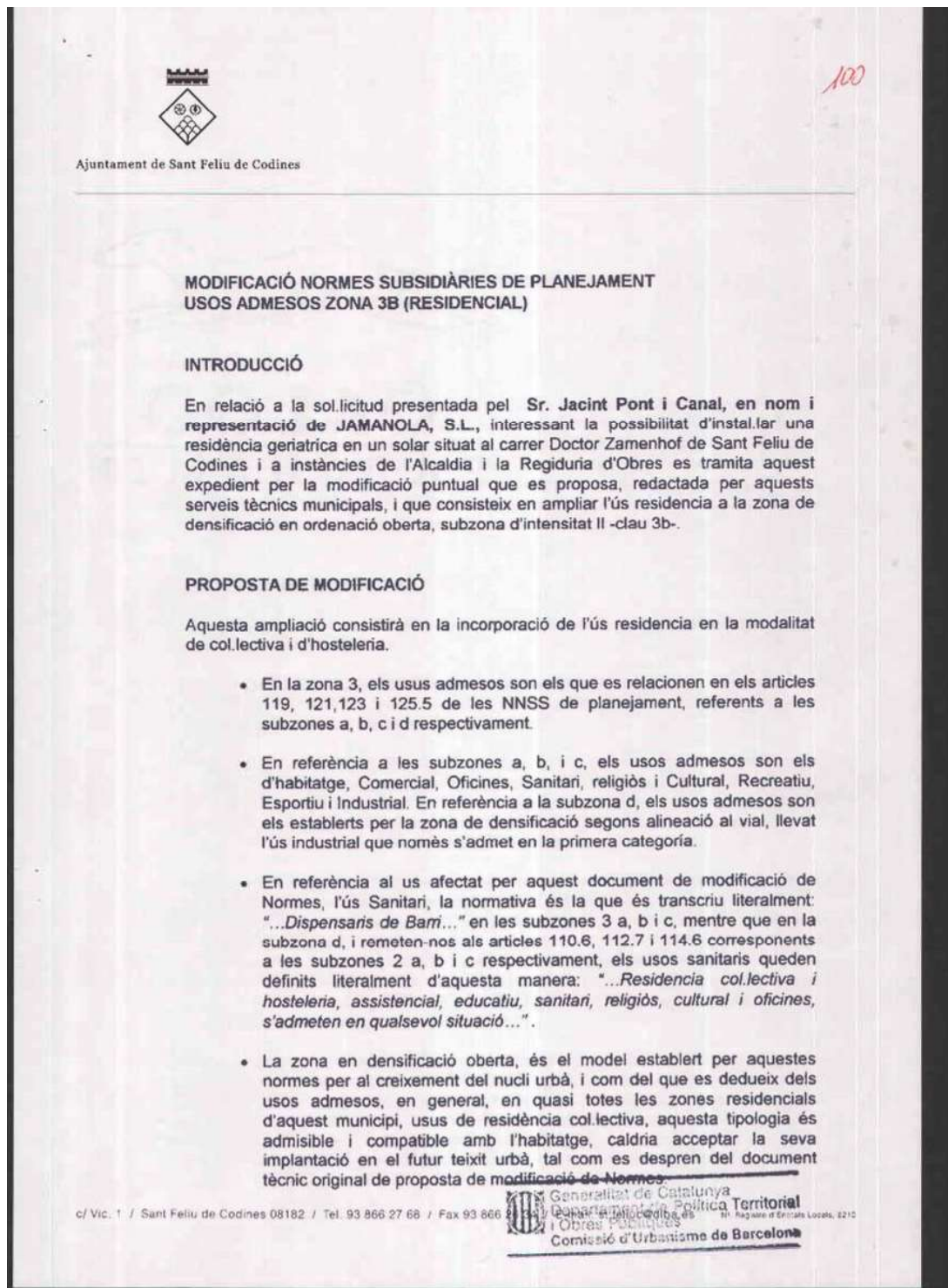
APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESSIÓ **21 MARÇ 2001**

LA SECRETÀRIA, 

c/ Vic, 1 / Sant Feliu de Codines 08182 / Tel. 93 866 27 68 / Fax 93 866 26 34 / E-mail: st.feliuc@diba.es Nº. Registre d'Entitats Locals: 6210

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA



DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA

101



Ajuntament de Sant Feliu de Codines

- En qualsevol cas, aquests usos que es plantejen per la seva admissió en les zones de densificació oberta, no poden quedar separats de la resta de zones, com a qualificació diferenciada, ja que aleshores, el perill de formació de nuclis específics podria conduir a la creació de barris especialitzats en edats concretes, i en conseqüència es podrien formular situacions de caràcter marginal. Aquestes activitats són compatibles amb el teixit urbà d'ús principal d'habitatge, i entenc que es aconsella la seva implantació en aquests nuclis, per tal d'evitar les situacions abans exposades. Cal cosir la ciutat, i només amb la implantació d'equipaments compatibles amb l'habitatge, és pot aconseguir aquest objectiu, allunyant d'aquesta manera la formació de barris o ciutats dormitori.
- El document tècnic original, si bé recullia l'esperit de la modificació, amb la inclusió del redactat de l'article 47, apartat R3 de les Normes Subsidiàries de Planejament, caldria complementar-lo amb les condicions específiques i permenoritzades per a la seva edificació, atenent a les al·legacions formulades i en benefici de la preservació d'una raonable intimitat en vers de les parcel·les veïnes, i a l'inversa, i d'aquesta manera l'articulat referent als usos admesos en la zona 3 que es preten modificar quedaria de la següent manera:

Articles 119, 121,123 de les NNSS de planejament, referents a les subzones a, b, c respectivament.

"...Residència col·lectiva i hosteleria, assistencial, educatiu, sanitari, religiós, cultural i oficines, s'admeten en qualsevol situació..."

Condicions d'edificació:

1. Parcel·la mínima 800M²
2. Edificabilitat: 0,30M²S/M²S. (mètre quadrat de sostre per mètre quadrat de sòl).
3. Ocupació màxima 20%
4. Separacions a vial 10M
5. Separacions a altres límits 5M.

- Aquest articulat caldria complementar-lo amb el redactat corresponent a l'art 47, apartat R3 de les Normes Subsidiàries de Planejament, el qual es transcriu literalment:

"Residència col·lectiva i hosteleria. És l'ús que correspon als edificis que serveixen d'allotjaments comunitaris com residències, convents, llars de vells, de matrimonis o de joventut, i l'allotjament temporal per a transeünts com hotels, apart-hotels, motels, i en general tots els del ram d'hosteleria destinats a allotjament..."

- En resum, el creixement d'aquesta ciutat compren un creixement integral de la mateixa, desde els usos d'habitatge, fins als comercials,

c/ Vic. 1 / Sant Feliu de Codines 08162 / Tel. 93 866 27 68 / Fax 93 866 26 26

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

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA


 Ajuntament de Sant Feliu de Codines

APROVAT EN SESSIÓ 27.11.99 102
 EL SECRETARI


 AJUNTAMENT DE
 SANT FELIU DE CODINES

assistencials, etc, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús principal d'habitatge. Qualsevol selecció per motius aliens a l'expressa compatibilitat amb l'ús de l'habitatge seria discriminatori, i possiblement condicionaria el creixement lliure, amb la formunlació de sectors específics i marginals.

- El redactat últim dels articles 119, 121,123 i 125.5 de les NNSS de planejament, referents a les subzones a, b, c i d respectivament quedaria literalment de la següent manera:
 Art. 119, 121 i 123 NNSS.

Condicions d'ús.
 En aquesta subzona s'admeten els usos següents:

- Habitatge. Es permet l'habitatge unifamiliar aïllat i en filera
- Comercial. Es poden autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir les necessitats quotidianes, fins a una superfície de dos-cents cinquanta metres quadrats (250M2).
- Oficines. S'admeten fins a un màxim de vint-i-cinc per cent (25%) de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos professionals sense limitació.
- Sanitari. Dispensaris de barri
- Religiós i Cultural. S'admet.
- Recreatiu. S'admet en locals tancats amb un límit màxim de dos-cents metres quadrats (200M2) per establiment o instal·lació.
- Esportiu. S'admet.
- Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera reduïda a petits tallers artesanals.
- Residència col·lectiva i hosteleria.
 S'admet en les següents condicions d'edificació:
 1. Parcel·la mínima 800M2
 2. Edificabilitat: 0.30M2S/M2S. (m2 de sostre per m2 de sòl).
 3. Ocupació màxima 20%
 4. Separacions a vial 10M

Separacions a altres límits 5M.

Sant Feliu de Codines, a 24 de maig de 1999
 Els tècnics municipals


 AJUNTAMENT DE
 SANT FELIU DE CODINES

c/ Vic. 1 / Sant Feliu de Codines 08182 / Tel. 93 866 27 68 / Fax 93 866 26 34
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

DOCUMENTACION APORTADA

INFORMACION URBANISTICA



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

**Informació Urbanística**

Coordenades UTM: 430177,17 - 4615099,28

Municipi 08210 Sant Feliu de
Codines

Classificació

Codi Ajuntament	SUC	
Codi MUC	SUC	Sòl urbà

Qualificació

Codi Ajuntament	3b	Densificació en ordenació oberta. Subzona d'intensitat II
Codi MUC	R6	Residencial, Habitatges aïllats o adossats

Planejament territorial

Pla territorial metropolità de Barcelona

Planejament general

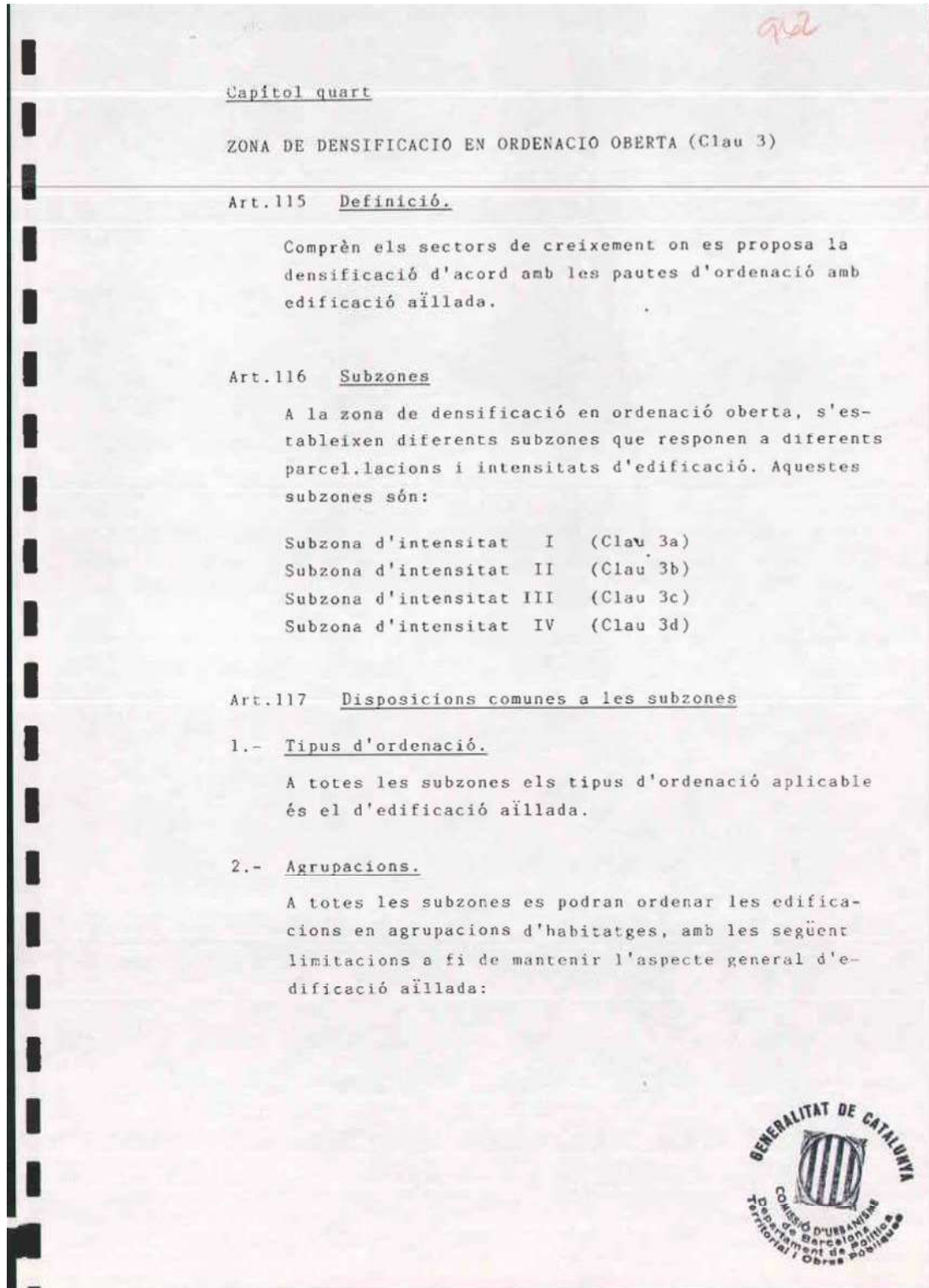
Expedient	Tipus
2010/41406/B	Pla territorial general
2018/67068/C	Pla director urbanístic
1989/387/B	Normes subsidiàries tipus a i tipus b
2011/43550/B	Modificació normes subsidiàries

Cadastre

Referència Cadastral: 0252302DG3105S
PS LES OLIVERES 11 SANT FELIU DE CODINES (BARCELONA)

DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA



DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA

973

SUBZONA D'INTENSITAT II (CLAU 3b)

Art. 120 Paràmetres específics d'ordenació.

- 1.- Parcel·la mínima edificable.
La superfície mínima que ha de tenir la parcel·la perquè es pugui autoritzar l'edificació es fixa en 400 m².
- 2.- Intensitat d'edificació.
L'índex d'intensitat d'edificació neta per parcel·la es fixa en 0,6 m²st/n²s. (metres quadrats de sostre per metres quadrats de parcel·la).
- 3.- Façana o amplada mínima.
La longitud de façana que com a mínim han de tenir les parcel·les es fixa en quinze metres (15 mts.).
- 4.- Separacions mínimes.
Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a l'alineació del vial serà de tres metres (3 mts.).
La separació respecte a les partions de la parcel·la seran de tres metres (3 mts.).
- 5.- Ocupació màxima de parcel·la.
L'ocupació màxima de la parcel·la incloses les edificacions complementaries, en aquesta subzona s'estableix en el quaranta per cent (40%).
- 6.- Intensitat d'edificació complementària.
L'índex d'intensitat d'edificació complementària es fixa en 0,10 m²st/m²s amb un màxim de 50 mts. quadrats per unitat de residència.
- 7.- Alçada màxima i nombre de plantes.
L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 8,50 m.



DOCUMENTACION APORTADA

NORMATIVA URBANISTICA

metres, corresponents a planta baixa, una planta pis i golfes.

Art. 121 Condicions d'ús

En aquesta subzona s'admeten els usos següents:

a) Habitatge.

Es permet l'habitatge unifamiliar aïllat i en filera.

b) Comercial

Es poden autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir les necessitats quotidianes, fins a una superfície de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²).

c) Oficines.

S'admeten fins a un màxim de vint-i-cinc per cent (25%) de la superfície de sòstre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos professionals sense limitació.

e) Sanitari

Dispensaris de barri

f) Religió i cultural

S'admet.

g) Recreatiu

S'admet en locals tancats amb un límit màxim de dos cents metres quadrats (200 m²) per establiment o instal·lació.

h) Esportiu

S'admet.

i) Industrial

S'admeten únicament les indústries de categoria primera reduïda a petits tallers artesanals.



DOCUMENTACION APORTADA

CATASTRO



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0252318DG3105S0001KR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

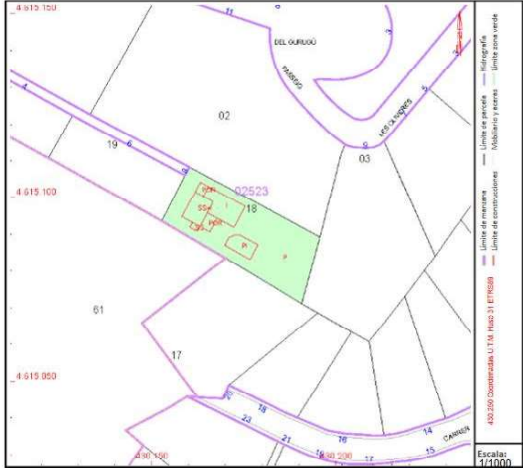
Localización:
CL MANOLO HUGUE 8
08182 SANT FELIU DE CODINES [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 195 m2
Año construcción: 1974

CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/00/01	45
VIVIENDA	1/00/02	105
SOPORT. 50%	1/00/02	11
DEPORTIVO	1/00/03	33

PARCELA

Superficie gráfica: 729 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Martes , 24 de Marzo de 2026

Página 28