



INFORME DE TAXACIÓ	Referència: 5011528T24
Client	MARIE JOSE GUIX
Entitat	P.FISICAS CENTRAL, OFICINA 0001
Referència de l'entitat	--
Immoble	EDIFICI - HABITATGE ENTRE MITGERES
Ubicació	RAVAL PIETAT Nº5
Localitat	SANT LLORENÇ DE MORUNYS/SANT LLORENC DE MORUNYS (25282-LLEIDA)
Barri/Districte	--
Data de visita a l'immoble	19.07.2024
Valor de taxació	299.533,11 €

Societat de Taxació S.A. i el tècnic que fa aquesta valoració, mantenen una posició de independència i compleixen el règim d'obligacions i incompatibilitats previst en el RD 775/1997 per a les societats de taxació i els professionals que exerceixen activitats de valoració per a les mateixes.

Data visita/valoració	Arquitecte tècnic que realitza l'informe	Sociedad de Tasación S.A. , p.p:	Signatura manuscrita del:
19 de juli de 2024	BERTA MONTANER PEREZ	JOSE LUIS LOIS DIAZ	<input type="checkbox"/> Professional <input type="checkbox"/> Represent. ST

Data emissió  
02 de agosto de 2024  
Data límit de validesa  
02 de febrero de 2025



(C.v.f.: 1306950708)

SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. INSCRITA AMB EL Nº 1 (CODI 4301) DEL REGISTRE D'ENTITATS DE TAXACIÓ DEL BANCO DE ESPAÑA A 17 DE DESEMBRE DE 1982.

**1. SOL·LICITANT I FINALITAT**

Entitat.....P.FÍSCAS CENTRAL

Client.....MARIE JOSE GUIX

Finalitat....ASSESSORAMENT DE VALOR DE MERCAT

Criteri.....VALOR DE TAXACIÓ

Metodologia:

La finalitat de la present taxació es troba fora de les finalitats contemplades a l' article 2n de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, de 27 de març (i posteriors modificacions), sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, publicada al BOE de 9 d'abril de 2003.

Aquesta valoració s'ha realitzat d'acord amb les disposicions i els requisits continguts a l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, de 27 de març.

No obstant això, per petició expressa del client, s'han realitzat les comprovacions i s'ha seguit metodologia prevista per a la finalitat 2a, advertint-se que, per la seva finalitat, aquesta valoració no està inclosa en l'àmbit de vigilància del banc d'Espanya, atès que: i)) no tindrà efectes dins l'àmbit del mercat hipotecari; i ii) no ha estat requerida per complir les normes que regeixen les entitats de crèdit; per la qual cosa no entra a l'àmbit regulat en els articles 1 i 15.1 del Reial Decret 775/1997.

L'ús del present informe queda limitat a la finalitat indicada en aquest, i no és possible utilitzar-lo per a cap altre propòsit diferent de l'expressat. En particular, aquesta valoració NO és vàlida a l'efecte de la sol·licitud o concessió d'un crèdit hipotecari que pugui formar part de la cartera de cobertura dels títols hipotecaris contemplats al Reial decret llei 24/2021, ni podrà ser usada per una entitat de crèdit per complir requeriments de valoració que li requereixi la seva normativa específica. Als annexos adjunts a l'informe de taxació es detallen les definicions i abast del nostre treball.

**2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**
**EDIFICI - HABITATGE ENTRE MITGERES, DE PRIMERA RESIDÈNCIA, ESTAT CONSTRUCTIU ACABAT, IMMOBLE SENSE PROTECCIÓ PÚBLICA**

Localització..... RAVAL PIETAT Nº5

Província..... LLEIDA

Localitat / Municipi..... SANT LLORENÇ DE MORUNYS / SANT LLORENC DE MORUNYS

Districte Postal..... 25282

Barri / Districte..... --

Coordenades GPS (x ; y)..... (1.5931436818; 42.1358396011)

Nom conjunt/finca..... --

Registre Propietat..... SOLSONA

**Correspondència real-registral**

Identificació	Bloq	Esc	NºPlta	Nom.Plta	Porta	Finca reg	Inser.	Llibre	Volum	Foli	CRU / IDUFIR	% val.	Sup. Reg. m2	Naturalesa
1)Habitatge	--	--	--	--	--	2763	--	--	--	--	25006000194076	100,00	318,00	Construïda

**Titularitat registral**

Finca reg. / IDUFIR	Titular	NIF/CIF	Participació	% partic.
2763	MARIE JOSE GUIX	Y5976460Q	--	50,00%
	HERMINIA SOLE TORREBADELLA	41055095A	--	50,00%

**Correspondència real-cadastral**

Identificació	Bloq	Esc	NºPlta	Nom.Plta	Porta	Referència Cadastral	Sup. Cat. m2	Naturalesa
1)Habitatge	--	--	--	--	--	3860804CG8636S0001QD	337,00	Construïda

### 3. DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

	1)Viv		1)Viv
Doc. registral segons normativa .....	No	Pressupost i contracte d'obra .....	--
Proj. visat per col·legi professional .....	--	Assegurança desenal .....	--
Llicència d'obra .....	--	Documentació estat d'ocupació.....	--
Última certificació d'obra .....	--	Documentació cadastral.....	Si
Cèdula d'habitabilitat .....	No(*)	Data de la cèdula d'habitabilitat.....	--
Qualificació protecció pública .....	--	Altra: .....	--

(\*) Veure condicionants, advertències i observacions al capítol 13 del informe

### 4. COMPROVACIONS MÍNIMES

	1)Viv		1)Viv
Inspecció ocular interna.....	Si	Estat ocupació.....	Si
Descripció registral i superfícies .....	Si	Ús.....	Si
Servituds visibles.....	Si	Règim de protecció pública.....	--
Estat de conservació / construcció.....	Si	Règ. protecció urbanística històrica.....	Si
Altra: .....	--	Adequació al planejament urbanístic.....	Si

(\*) Veure condicionants, advertències i observacions al capítol 13 del informe

### 5. LOCALITAT I ENTORN

#### 5.1-LOCALITAT

Tipus de nucli.....	Autònom	Categoria.....	Villa
Població nucli.....	784 hab	Ocupació laboral nucli.....	Múltiple
Població municipi.....	949 hab	Evolució població municipi.....	Decreixent

#### 5.2-ENTORN

Caràcter.....	Urbà/illa tancada	Nivell de renda.....	Mig
Ús dominant.....	Residencial	Qualitat constructiva.....	Mitja
Antiguit./ renovació.....	40 anys/<10%	Ocupació.....	Mig
Grau de consolidació.....	>75%	Equipament comercial.....	Suficient
Infraestructures.....	Realitzades	Equipament escolar .....	Suficient
Conservació infraestructuras.....	Normal	Equipament esportiu.....	Suficient
Comunicacions.....	Suficients	Equipament assistencial.....	Suficient
Transport públic.....	Regular	Equipament lúdic.....	Suficient
Aparcament.....	Suficient	Equipament administratiu.....	Suficient

#### QUALIFICACIÓ ST:

Ubicació en el municipi (Qualitat zona).....	Nivell mitjà
Ubicació a la zona (Qualitat ubicació).....	Per sobre del nivell mitjà

### 6. TERRENY

#### 6.1-SUPERFÍCIE TERRENY (m²)

Registral	159,00
Cadastral	--
Comprovada	--
<b>Superfície Adoptada</b>	<b>159,00</b>

6.2-ESTAT ACTUAL D'INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

Pavimentació..... Si Xarxa de sanejament..... Si Estat conservació.....Normal  
 Voreres..... Si Electricitat..... Si % obra pendent.....--  
 Xarxa abastecimiento agua..... Si Enllumenat,públic..... Si Inversió pendent (€).....--

7. L'EDIFICACIÓ

7.1-SUPERFÍCIE (m² )

	1)Viv
Registral (naturalesa)	318,00 (Construïda)
Cadastral (naturalesa)	--
Comprovada útil (font)	294,00 (Mesura in-situ)
Comp. construïda (font)	330,83 (Mesura in-situ)
<b>Superfície adoptada</b>	<b>330,83</b>

Desglossament sup. const. compr1)Viv

Superfície tancada privada	330,83
50% terrasses cobertes priv.	--
Proporció zones comuns	--

Construcció privada per planta 1)Viv

Plantes superiors	170,30
Planta accés	160,53
Plantes inferiors	--

Construccions auxiliars

Element 1	Sota coberta (85,00)
-----------	----------------------

## 7.2-EDIFICI DEL QUE FORMA PART L'IMMOBLE

### Trets bàsics

Ús característic de l'edifici.....	Residencial	Representativitat.....	--
Nº plantes sobre rasant.....	2	Identificabilitat.....	--
Nº plantes sota rasant.....	--	Accesibilitat.....	--

### Elements fonamentals

Qualitat constructiva.....	Mitja
Cimentació.....	Es desconeix
Elements de contenció.....	--
Estructura.....	Es desconeix
Forjats.....	Unidireccional / Biguetes de formigó
Coberta.....	Inclinada / Teula de formigó
Tancaments.....	Fabrica amb revestiment continu / Sense cambra o amb cambra no ventilada / Sense aïllament
Fusteria exterior.....	Fusta / Doble vidre senzill

### Equipament de l'edifici

Qualitat de l'equipament.....	No té
Ascensors.....	-- Sala comunitària..... --
Aparcament.....	Sí, interior Jardins privats..... No té
Trasters.....	Diverses ubicacions Equip esport..... No té
Porteria i cambra de serveis.....	-- Piscina..... No té
Plantes tècniques.....	-- Un altre equipament..... --

### Instal·lacions de l'edifici

Qualitat de les instal·lacions.....	Mitja
Protecció contra incendis.....	-- Sistemes de comunicació..... --
Seguretat.....	-- Qualitat de les instal·lacions..... No té

## 7.3-ELEMENT

### Element 1: VIVENDA

Nivell sobre rasant.....	--	Assolellament.....	Favorable
Situació especial en alçada.....	--	Vistes.....	Espais oberts positius
Situació en planta.....	--	Sorolls a façana.....	Baix
Exterior / Interior.....	--	Orientació.....	Múltiple
Itinerari accessible des d'exterior.....	Baixa	Funcionalitat.....	Acceptable
Dormitoris / Banys.....	4 / 2	Domòtica.....	No disposa
Terrassa o estenedor.....	Sí	Porta de seguretat.....	No
Cuina equipada.....	Sí	Sistema d'alarma.....	No
Armaris de paret.....	Sí	CCTV seguretat.....	No
Calefacció.....		Individual / Radiadors / Caldera. Gasoil	
Refrigeració.....			No té
Aigua calenta sanitària.....		Individual / Caldera. GLP / Sense suport solar	
Certificat d'eficiència energètica (qualificació consum/emissions).....	-- / --		
Altres certificats.....	--		

Acabats interiors (*)	Parets	Sòls	Sostres
Estar / menjador	Arrebossat de guix o o pyl	Solat de rajola ceràmica	Pintura sobre arrebossat de guix
Dormitoris	Arrebossat de guix o o pyl	Solat de rajola ceràmica	Pintura sobre arrebossat de guix
Cuina	Revestimiento con piezas cerámicas	Solat de rajola ceràmica	Pintura sobre arrebossat de guix
Banyes	Revestimiento con piezas cerámicas	Solat de rajola ceràmica	Pintura sobre arrebossat de guix

Fusteria interior: Fusta - Massissa

Qualitat d'acabats interiors: Mitja

(\*) Veure annex "Límits i condicions de la taxació"

#### 7.4-SITUACION ACTUAL DE L'IMMOBLE

##### Element 1: HABITATGE

Estat constructiu.....	Acabat
Descripció de l'edifici on s'integra l'element:	
Any Construcció / Any rehabilitació integral.....	1984 / --
Edat o Antiguitat estimada (anys).....	40
Reformes (coef. antiguitat edifici).....	No es detecten (1)
Estat de conservació (coef. conservacion edifici).....	Normal (0)
% Depreciació de l'edifici (*).....	40
Descripció de l'immoble:	
Estat conservació.....	Adequat a la seva edat
Any reforma interior.....	--
% Correcció de la depreciaió (CD).....	--
% Depreciació final adoptada de l'immoble (**). .....	40
Vida útil romanent adoptada de l'immoble (***).....	60
Millores visibles / Deteriorament aparent: --	

Nota: (\*) Depreciació de l'edifici =  $1 - [(1 - (DL / \text{coef. antiguitat edifici}) \times (1 - \text{coef. conservacion edifici}))]$   
 DL: Depreciació lineal de l'edifici calculada a partir de la seva edat (any construcció/any de rehabilitació integral) i la vida útil de l'ús (s/ECO 805-2003)  
 (\*\*) Depreciació de l'immoble = Depreciació de l'edifici  
 (\*\*\*) Vida útil romanent = Vida útil de l'ús(s/ECO 805-2003) x (1 - Depreciació de l'immoble)

##### Construcció auxiliar: Sota coberta

Estat constructiu.....	Acabat
Edat o Antiguitat estimada (anys).....	40
% Depreciació adoptada (*).....	40

Nota: (\*) Depreciació calculada a partir de la seva edat i la vida útil (estimada)

#### 8. SITUACIÓ URBANÍSTICA

Planejament general del municipi.....	N.N.S.S.	Construït sobre zona verda .....	No
Requereix planejament de desenvolupament.....	No	Construït sobre domini públic .....	No
Classificació del sòl.....	Sòl urbà	Afectat per vial .....	No
Qualificació del sòl.....	4a Cases En Filera	Afectat per Llei de costes, FFCC o carreteres .....	No
Ús majoritari.....	Ús residencial		

##### CONCLUSIONS A LA SITUACIÓ URBANÍSTICA

Adequació de l'immoble a la normativa urbanística vigent .....	S'adequa
Immoble subjecte a protecció urbanística / històrica vigent .....	No
Compliment de terminis d'inici o fi de la construcció .....	--
Procés expropiatori .....	No procedeix



9. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

9.1-PROTECCIÓ PÚBLICA

Element 1: HABITATGE (NO APLICABLE)

9.2- TINENÇA I OCUPACIÓ

Element 1: HABITATGE

Estat d'ocupació..... Ocupat pel seu propietari  
Destinació d'ocupació..... Ús propi o venda  
Activitat econòmica.....No té  
Títol de la cessió.....--  
Antiguitat mitjana contractes (anys).....--  
Termini contracte (anys).....--

9.3-DRETS / LIMITACIONS DOMINI (NO APLICABLE)

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927. Inscripción 1ª - C.I.F. A-28-808145  
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

**10. ANÀLISI DEL MERCAT RESIDENCIAL COMPARABLE**
**ÀMBIT PROVÍNCIA/COMARCA**

Oferta  
 Producció.....Escassa  
 Stock actual.....Escàs  
 Tendència..... Manteniment  
 Preus actuals  
 Interval..... 633,33-1349,51 €/m<sup>2</sup>  
 Evolució..... Superior a l'ipc  
 Expectatives mercat..... Manteniment-neutra

Demandes, vendes, tendències  
 Nivell demanda..... Mig.  
 Velocitat vendes..... Flúides  
 Relació demanda-oferta..... Dem. superior a ofert.  
 Anàlisi, estimacions i ajustaments de valor  
 Volatilitat cicles passats.....  
 Conjuntura del mercat..... Inici de reactivació  
 Probabilitat reducció valor comparació.....  
 Ajust del valor de comparació --%

**11. MÈTODES DE VALORACIÓ**  
**HOMOGENEIZATION DE COMPARABLES**  
**COMPRAT D'IMMOBLES EN VENDA**

DADES I PREUS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Immoble taxat
Adreça	Vila-Seca	Vila-Seca	Serrat	Castell	Camp	Jaume Fuster	Pietat,5
Municipi	Baga	Baga	Casserres	Solsona	Esterri D'Aneu	Seu D'Urgell (La)	Sant Llorenç De Morunys
Codi postal	08695	08695	08693	25280	25580	25700	25282
Data informació	Julio-24	Febrero-24	Julio-24	Mayo-24	Agosto-23	Febrero-24	Julio-24
Font de la Dada (*)	Api	Api	Api	Eeff	Api	Particular	--
Modalitat de vivenda	Entre mitgeres	Adossada	Entre mitgeres	Entre mitgeres	Entre mitgeres	Adossada	Entre mitgeres
Qualitat edificació	Mitja	Mitja	Baixa	Baixa	Baixa	Mitja	Mig baixa
Superfície m <sup>2</sup> c	297	240	252	252	300	305	330,83
Vida útil mit. anys	75	69	52	70	50	81	60
Super. Parcel.la m <sup>2</sup> s	142	174	179	84	70	132	159
Uti. Parcel.la	0,8	0,4	0,9	1,2	1,2	1,5	1,4
Programa	Alta	Mitja	Mig alta	Mig alta	Mig alta	Mig alta	Mig alta
Qualitat ambiental	Mitja	Mitja	Mitja	Mig baixa	Mitja	Mitja	Mig alta
Calefacció	Individual	Individual	Individual	No té	Individual	Individual	Individual
Aire condicionat	No té	No té	No té	No té	No té	No té	No té
Preu unitari (€/m <sup>2</sup> )	1.151,52	1.000,00	633,33	913,89	906,97	1.349,51	
<b>CÀLCUL DEL VALOR</b>	<b>Comparable 1</b>	<b>Comparable 2</b>	<b>Comparable 3</b>	<b>Comparable 4</b>	<b>Comparable 5</b>	<b>Comparable 6</b>	<b>Immoble taxat</b>
Data informació	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Julio-24
Qualitat edificació	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Mig baixa
Superfície m <sup>2</sup> c	Millor	Millor	Millor	Millor	Millor	Millor	330,83
Vida útil mit. anys	Millor	Similar	Similar	Similar	Similar	Millor	60
Super. Parcel.la m <sup>2</sup> s	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	159
Uti. Parcel.la	Millor	Millor	Millor	Millor	Millor	Similar	1,4
Programa	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Mig alta
Qualitat ambiental	Similar	Similar	Similar	Pitjor	Pitjor	Pitjor	Mig alta
Calefacció	Similar	Similar	Similar	Pitjor	Similar	Similar	Individual
Aire condicionat	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	No té
Altres: Localitat	Similar	Similar	Pitjor	Pitjor	Millor	Millor	St llorenç m
Quocient homogen.	0,72	0,72	1,03	1,05	0,97	0,69	
Val.unit.homog.(€/m <sup>2</sup> )	829,09	720,00	652,33	959,58	879,76	931,15	

(\*) URLS:

Comparable 1 <https://www.idealista.com/inmueble/103915790/>  
 Comparable 2 <https://www.idealista.com/103561508>  
 Comparable 3 [https://www.habitacalia.com/comprar-casa-en\\_venta\\_en-casserres-il1358000001217.htm?f=&st=3,6,8,10,12,15&geo=p&from=list&lo=55](https://www.habitacalia.com/comprar-casa-en_venta_en-casserres-il1358000001217.htm?f=&st=3,6,8,10,12,15&geo=p&from=list&lo=55)  
 Comparable 4 <https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/solsona/solsona/183076742/d?from=list&isGalleryOpen=true>  
 Comparable 5 <https://www.idealista.com/inmueble/101249122/>  
 Comparable 6 <https://www.idealista.com/94097331>

**MÈTODE DE COMPARACIÓ:**

Element 1: HABITATGE

Superfície adoptada (m²).....	330,83		
V. Unitari homogeneïtzat mitjà (€/m²).....	828,32		
Valor homogeneïtzat (€).....	274.033,11		
Construccions auxiliars (€).....	25.500,00		
Acabats recuperables (€).....	--		
Valor per comparació (Vc) (€).....	299.533,11		
Afeccions (€).....	--		
<b>VALOR PER COMPARACIÓ(€)</b>			<b>299.533,11</b>

**MÈTODE D'ACTUALIZACIÓ DE RENDES:**

Element 1: HABITATGE (NO APLICABLE)

**MÈTODE DEL COST:**

Element 1: HABITATGE			
Cost brut / a nou (€).....	294.438,70	Pendents costos (€).....	--
Despeses necessàries bruts / a nou (€) (€).....	36.920,63	Pendents despeses (€).....	--
Altres cost a nou (€).....	42.500,00	Pendents altres costos (€).....	--
Depreciació cost (€).....	117.775,48	Cost de construcció utilitzat habitatge (€).....	176.663,22
Depreciació despeses (€).....	14.768,25	Despeses necessàries actuals (€).....	22.152,38
Depreciació altres costos (€).....	17.000,00	Altres costos utilitzats / constr.aux(€).....	25.500,00
Valor terreny brut/a nou (€).....	32.267,58	Valor terreny per mètode residual estàtic (€).....	32.267,58
Costos urb. / Càrregues pendents.....	--	<b>COST DE REEMPLAÇAMENT ACTUAL (€)</b>	<b>256.583,18</b>

**ALTRE MÈTODE NO INCLÒS EN LA NORMATIVA:**

Element 1: HABITATGE (NO APLICABLE)

**12. VALOR DE TAXACIÓ**

<b>VALOR DE TAXACIÓ(€)</b>	<b>299.533,11</b>
----------------------------	-------------------

VALORS TÈCNICS	VALORS EL 19/07/2024
Element valorat:	1) Viv
Superfície útil/adopt.(m²)	294,00/330,83
Finca registral / IDUFIR	2763
Valor del sòl (€)	32.267,58
Cost de construcció (€)	202.163,22
Despeses necessàries (€)	22.152,38
Valor del terreny ajustat (€) (3)	--
Cost reemplaçament actual (€)	256.583,18
Valor per comparació(€)	299.533,11
Valor per actualització (€)	--
Valor per altres mètodes (€)	--
Valor màxim legal (€)	--
Valor per comparació(€/m²)	905,40
<b>VAL.DE TAXACIÓ (€)</b>	<b>299.533,11</b>
Cost reemplaçament brut (€)	406.126,91
Valor mínim assegurança de danys (€) (1)	373.859,33
Valor mínim assegurança de danys (€) (2)	267.265,53
<b>VALOR DE TAXACIÓ de l'immoble al 19/07/2024 es:</b>	<b>299.533,11 €</b>

NOTA: (1) Valor per al segur contra danys calculat segons ECO 805/2003 (Vsegur = VRemBrut - Vsòl); (2) Valor per al segur contra danys calculat segons RD 716/2009 (Vsegur = Vtax - Vsòl); (3) Valor del terreny ajustat segons CIRBE 1/2013

**HIPÒTESI DE VALORACIÓ AMB VISITA INTERIOR**  
L'immoble s'ha visitat interiorment.**13. CAUTELES****13.1-CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES****Advertències:**

Codi ST: A1.50

Codi Estàndard AEV: [DIF1] [A1]

La descripció registral aportada es correspon aparentment amb l'Element valorat, encara que hi ha algunes discrepàncies que no indueixen a dubtes sobre la seva identificació, ni influeixen previsiblement sobre el seu valor. La identificació s'ha realitzat sobre la base d'altres comprovacions addicionals. S'adverteix que aquesta identificació no substitueix la coordinació registral establerta en els Arts.9 i 10 de la Llei Hipotecària, en la redacció que en fa la Llei 13/2015 de 24 de Juny.

**13.2-OBSERVACIONS**

Codi ST: OI.06

Professional que va realitzar la visita a l'immoble amb data 19/07/24: BERTA MONTANER PEREZ

Codi ST: OV.07

Per a la realització d'aquest informe no s'ha disposat de la cèdula d'habitabilitat, declaració responsable o comunicació prèvia, segons exigeix la legislació reguladora per al seu destí a l'ús valorat.

Codi ST: OC.02

No s'ha disposat de la superfície cadastral de l'immoble.

Codi ST: OI.18

En l'adreça postal de la documentació registral no consta el carrer i/o el núm. de policia en la qual se situa l'immoble.

Codi ST: OU.05

Per a l'elaboració d'aquest informe no s'ha disposat de la llicència de primera ocupació, declaració responsable o comunicació prèvia que acrediti el compliment dels requisits imposats per la legislació aplicable per al lliurament de l'obra, si escau, per a la seva destinació a l'ús previst i d'eficiència energètica.

Codi ST: OI.M08

L'adreça que figura en la documentació registral aportada i l'adreça postal no coincideixen, sent l'adreça actual de l'immoble la que figura en la taxació, segons s'ha pogut contrastar mediante la documentació catastral que se adjunta a dicho informe.

Codi ST: OV.03

El Valor mínim del Assegurança de danys (1) que apareix en les taules dels nostres informes i certificats de taxació s'ha calculat segons els criteris establerts en l'ECO 805/2003, la suma assegurada no serà inferior a la quantitat resultant de restar del valor de reemplaçament brut de l'immoble objecte de valoració, el valor del terreny que es troba. El Valor mínim del Assegurança de danys (2) que apareix en les taules dels nostres informes i certificats de taxació s'ha calculat segons els criteris establerts per el RD 716/2009, la suma assegurada hauria de coincidir amb el valor de taxació del bé assegurat excloent el valor dels béns no assegurables per naturalesa, en particular el valor del sòl.

Codi ST: OO.02

S'ha comprovat l'estat d'ocupació de l'immoble sobre la base de la informació que ha estat facilitada per la persona que ens acompanya en la visita el dia 26/07/24 .

Codi ST: OR.08

S'ha disposat de la documentació registral corresponent a les obres acabades

Codi ST: OR.103

A la documentació registral no figura el número de l'última inscripció al Registre de la Propietat.

Codi ST: OG.01

El valor adoptat i verificat correspon al valor ponderat més probable obtingut a partir de les metodologies desenvolupades a l'informe

Codi ST: OI.101

No s'ha comprovat físicament la superfície del terreny. S'adopta la superfície registral, d'acord



al que s'estableix a la normativa del mercat hipotecari, per no haver-se apreciat indicis de que sigui incorrecta.

Codi ST: OU.04

La comprovació de la situació urbanística de l'immoble s'ha realitzat sobre la informació que ha estat facilitada per consulta telemàtica del planejament municipal (registre electrònic) el dia 01/08/24 .

#### 14. PUNTS FORTS I DÈBILS DE L'IMMOBLE TAXAT

Habitatge unifamiliar ben situat dins del casc urbà de sant Llorenç de Morunys, amb bon accés tant per a vianants com per a vehicles.

Es un habitatge de dimensions generoses que es troba en bon estat de conservació, molt lluminós i espais ben distribuïts. Té una zona sense distribuïr a la planta sota coberta amb terrassa a la façana principal.



## ANNEXO - DESGLOSSAMENT DEL VALOR CERTIFICAT PER TITULARS REGISTRALS

A petició de l'entitat i a títol merament orientatiu, s'informa que hi ha diversos titulars registrals i que el resultat d'aplicar a la Valor de Taxació de la finca el tant per cent de participació de cada titular sobre el ple domini seria el següent:

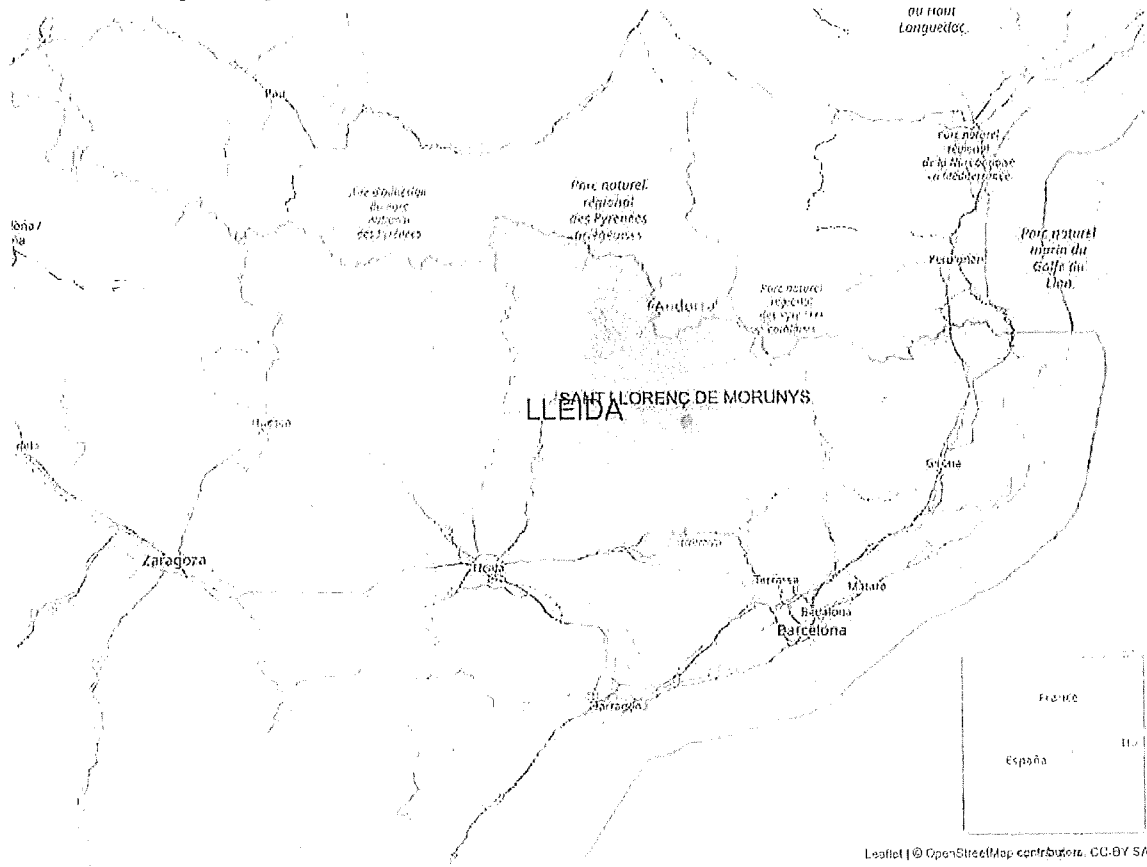
### VALORES ACTUALES

Finca reg. / IDUFIR	Titular	NIF/CIF	Participació	% partic.	Val. tit. reg. (€)
2763	MARIE JOSE GUIX	Y5976460Q	--	50,00%	149.766,56
	HERMINIA SOLE TORREBADELLA	41055095A	--	50,00%	149.766,56

El valor del percentatge de cada participació NO s'ha realitzat d'acord amb els criteris de l'Ordre ECO 805/2003 de 27 de març, i no s'han d'interpretar com Valors de Mercat, i Taxació o de Taxació-Hipotecari de cada participació.

En el supòsit d'arribar a constituir-se alguna hipoteca sobre la finca registral valorada s'ha d'establir sempre sobre la totalitat de la Finca Registra (ple domini), segons l'Art. 7.2. del RD 716/2009, i mai sobre les participacions indivises de manera independent.

ANNEX - Localització: mapa de la província

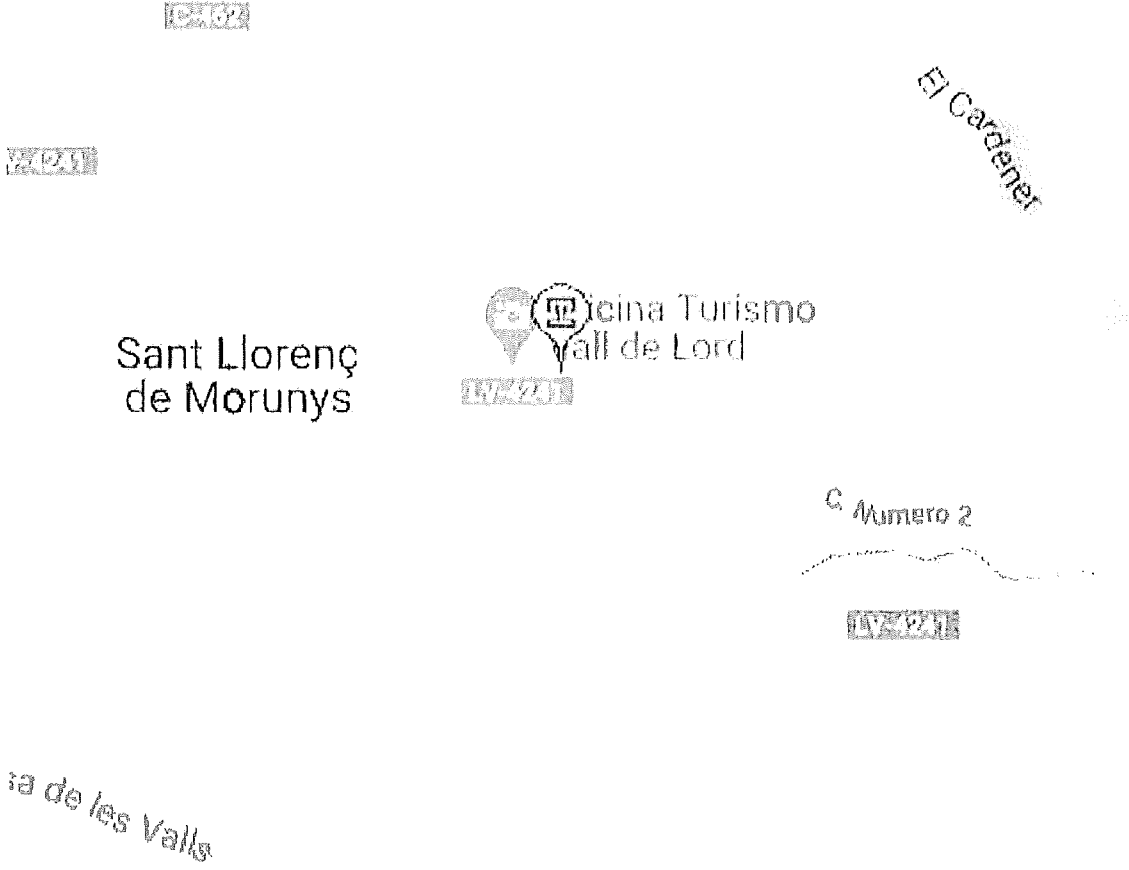


Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927. Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145  
 Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Leaflet | © OpenStreetMap contributors, CC-BY SA

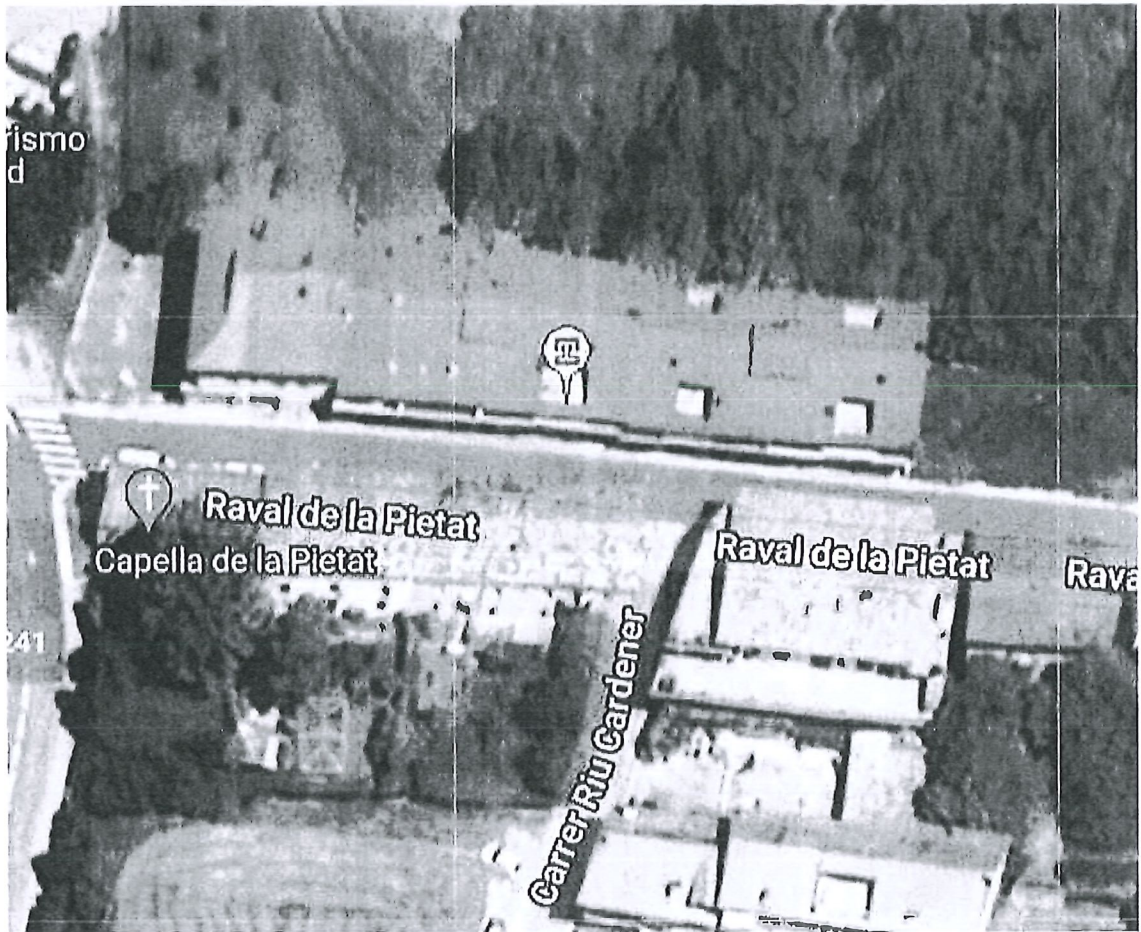


ANNEX - Localització: planol de ubicació



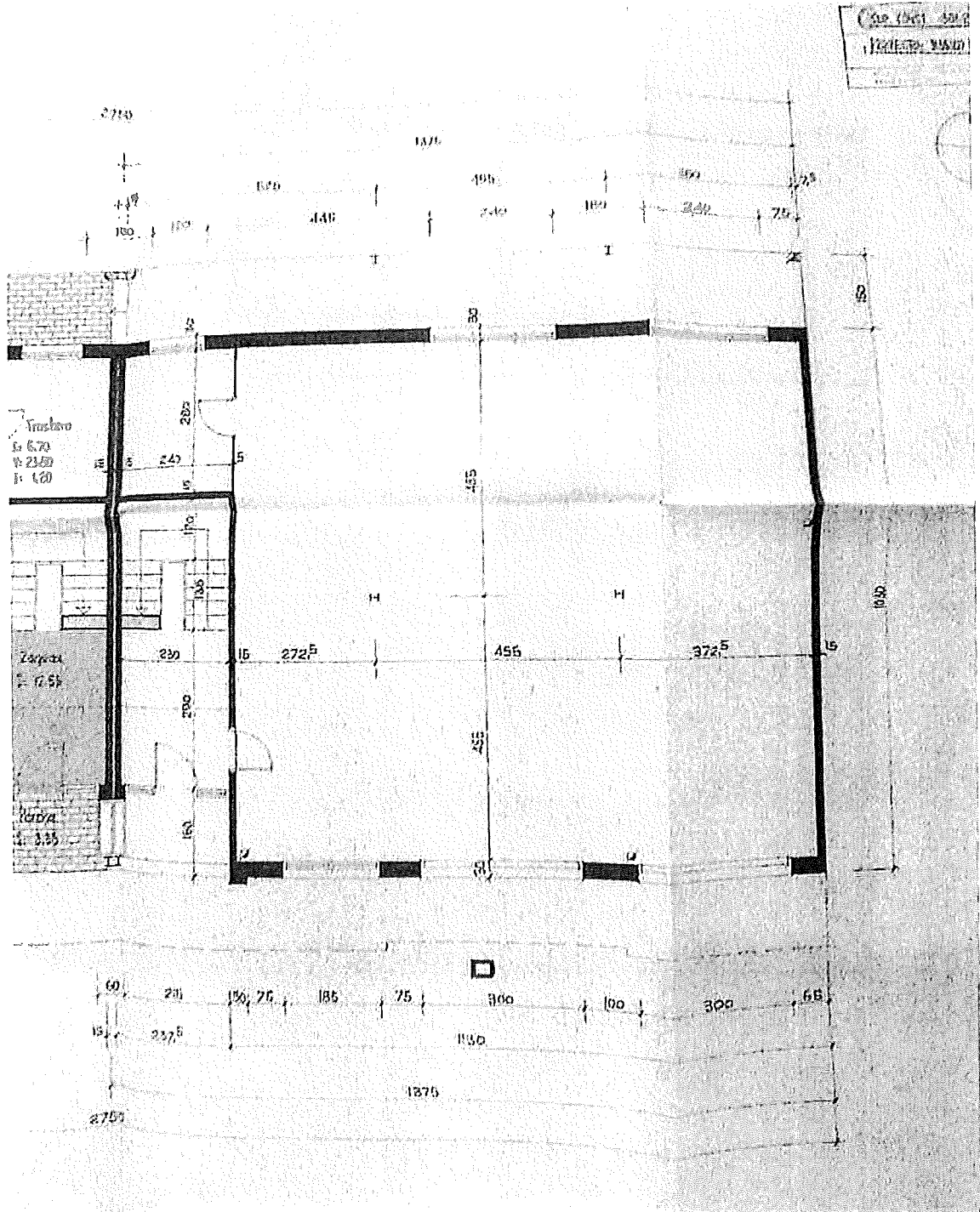
Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 1ª - C.I.F. A-28-808145  
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

ANNEX - Localització: plànol de l'entorn



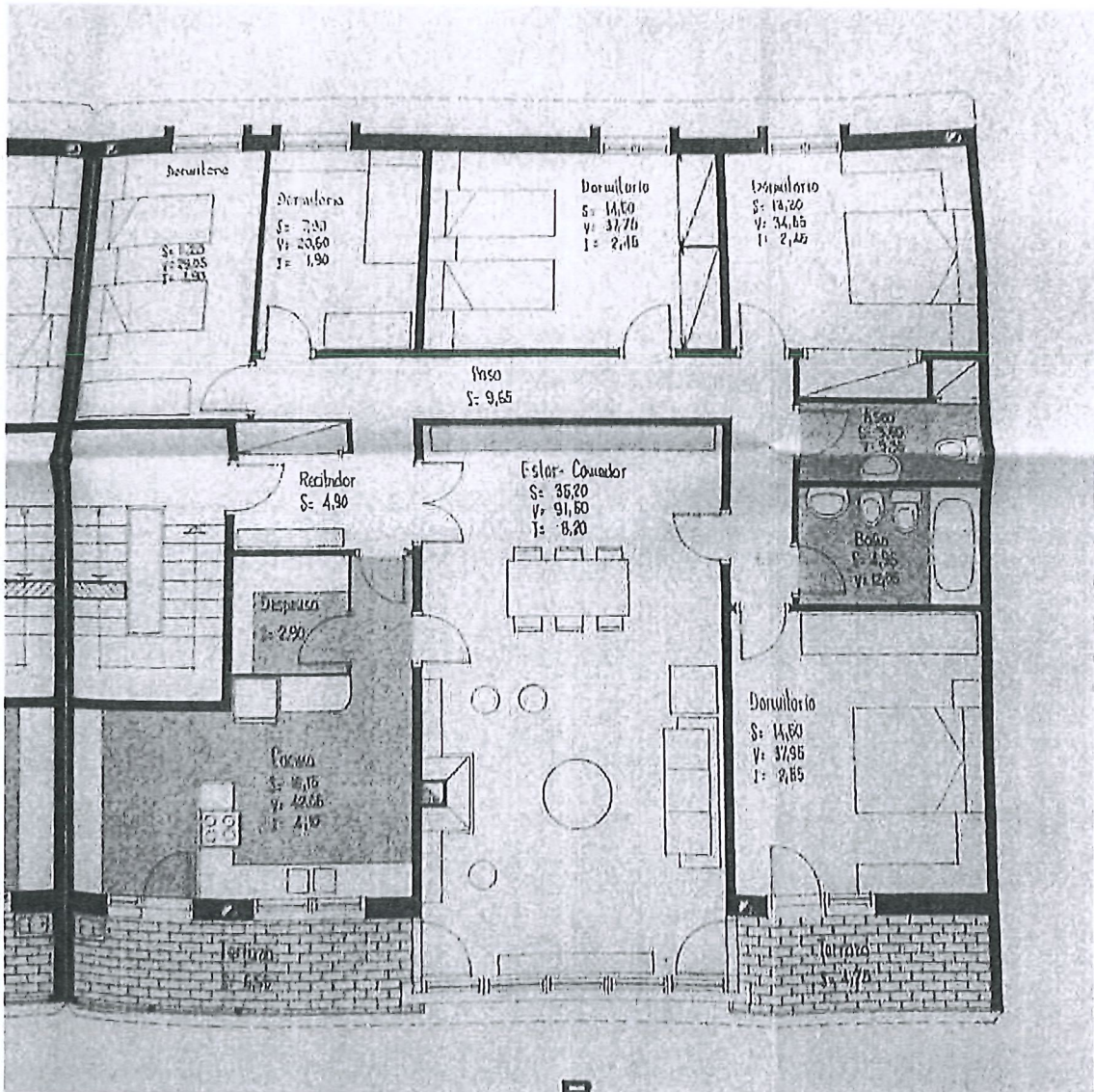
Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 1ª - C.I.F. A-28-808145  
Inscrita con el nº 1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación de España, con fecha 17/12/82

ANNEX - Plànol: croquis de l'immoble



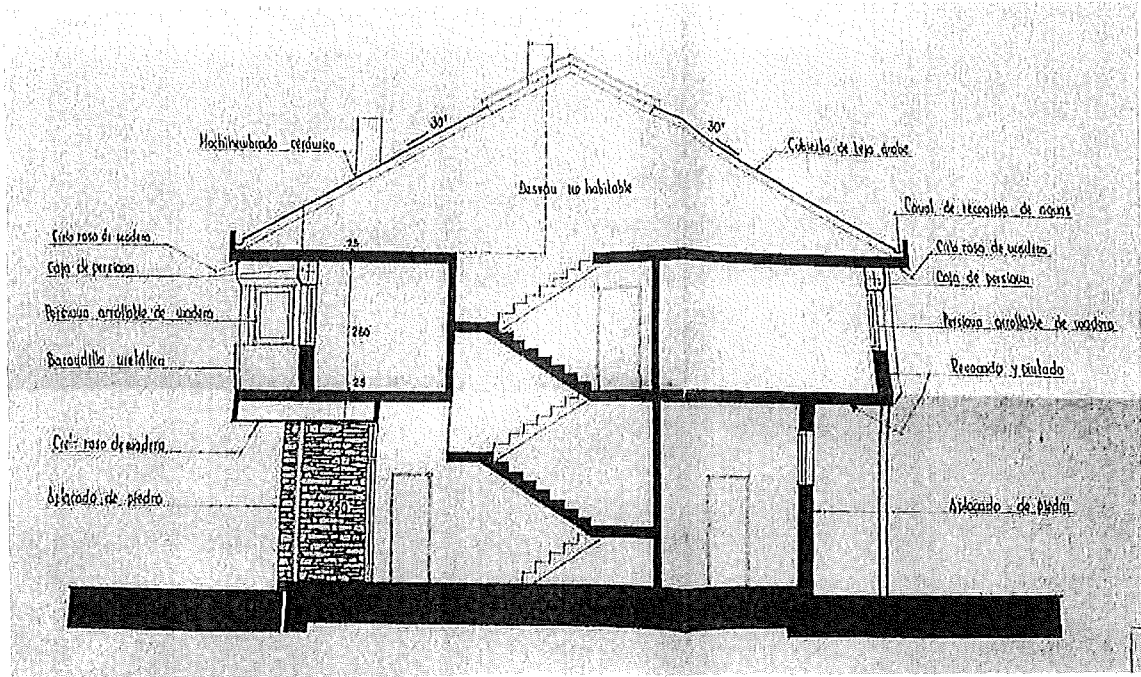
Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927. Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145  
 inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

ANNEX - Plànol: croquis de l'immoble



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145  
 Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

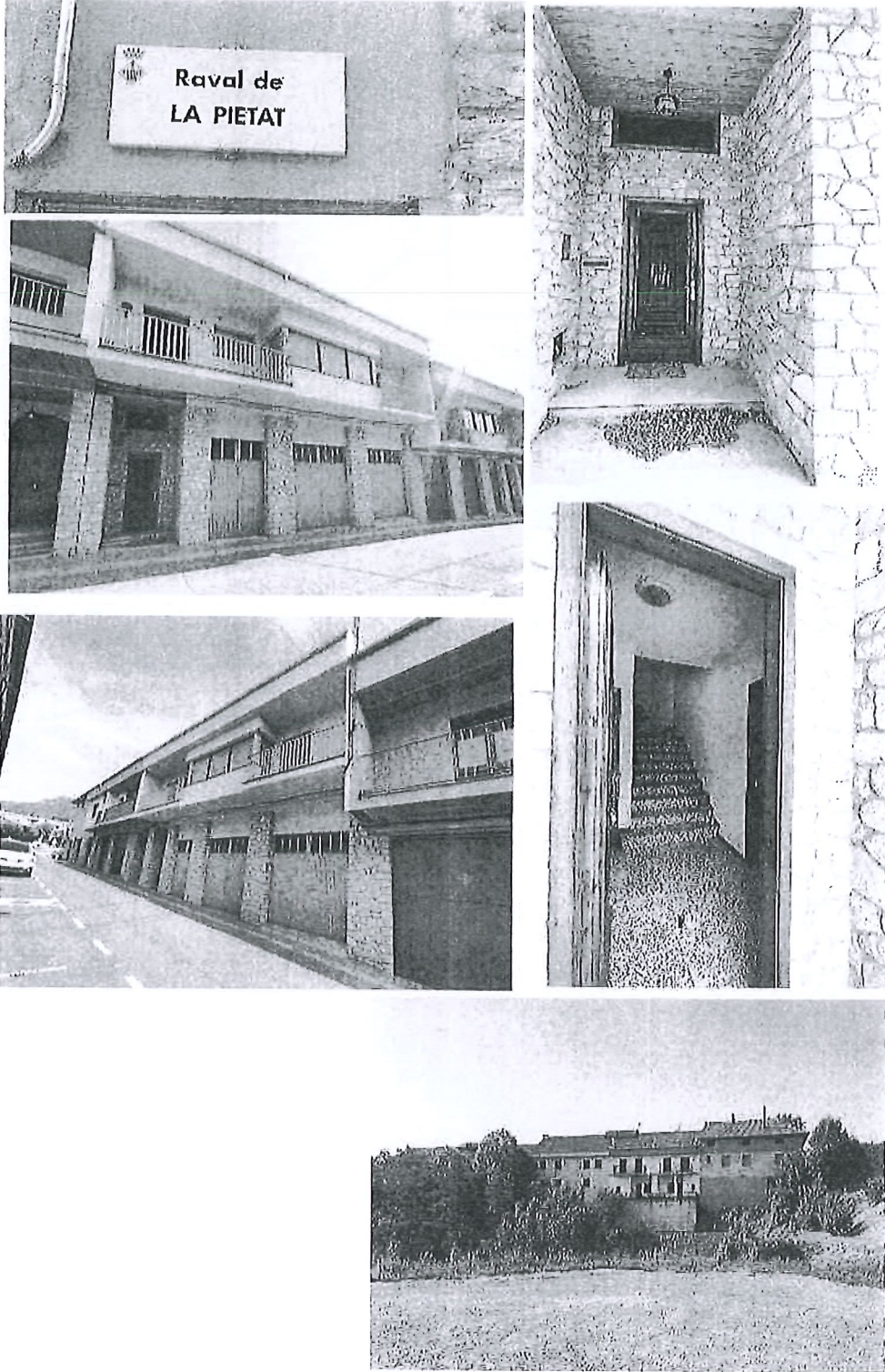
ANNEX - Plànol: croquis de l'immoble



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.258 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 5ª, hoja M-56.927, inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145  
 inscrita con el nº 1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

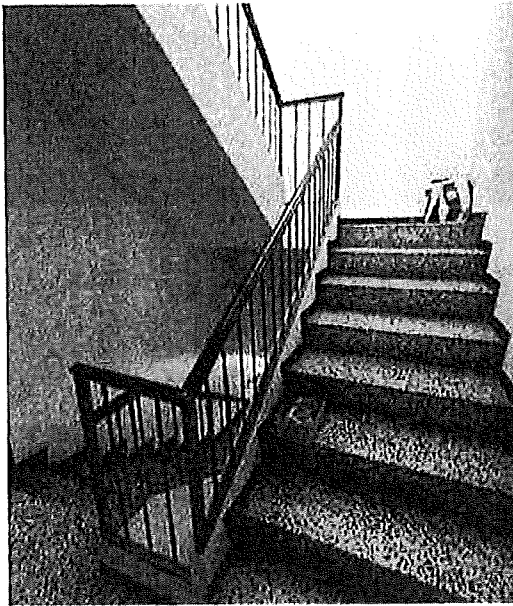
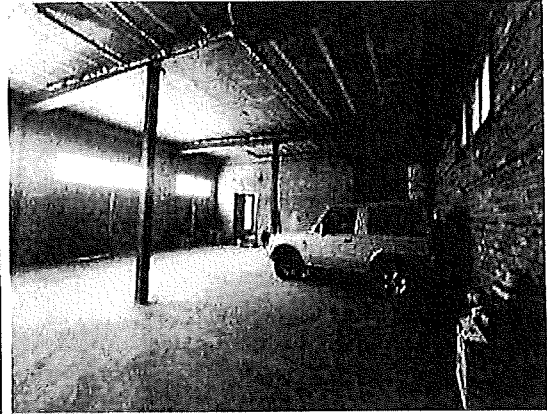
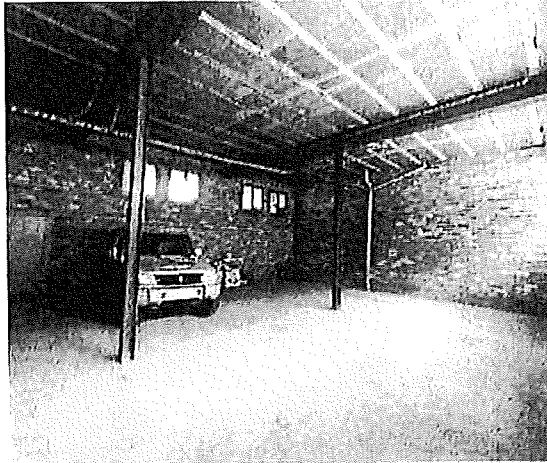


ANNEX - Aspecte: exterior



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927. Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145  
Inscrita con el nº 1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

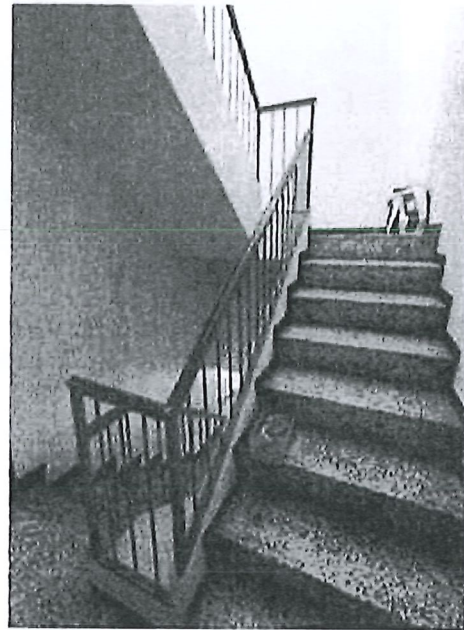
ANNEX - Aspecte: interior



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927. Inscripción 1ª - C.I.F. A-28-808145  
Inscrita con el nº 1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



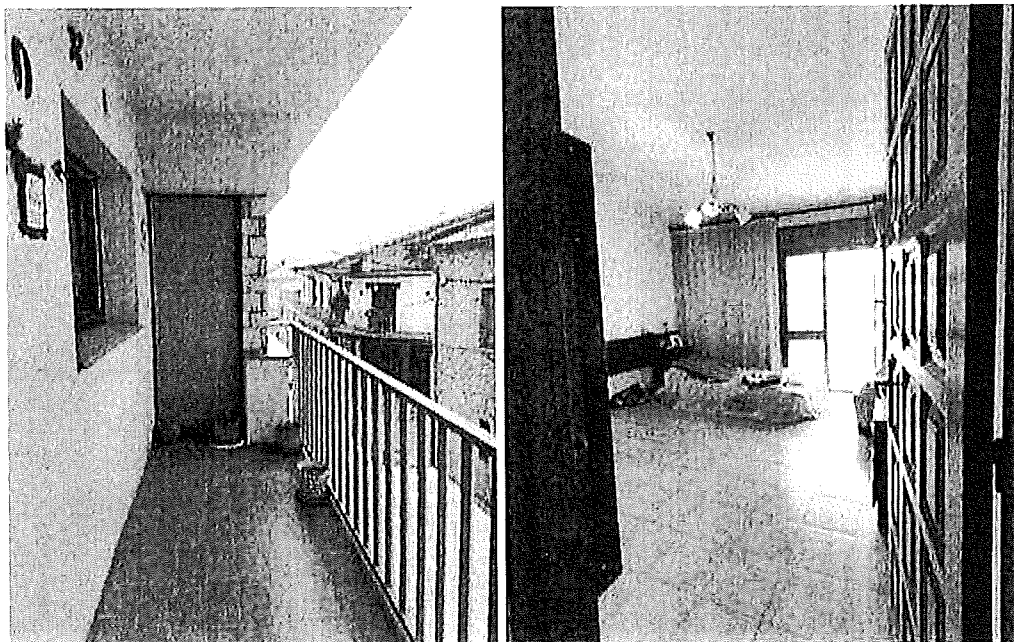
ANNEX - Aspecte: interior



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927. Inscripción 18ª - C.I.F A-28-808145  
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

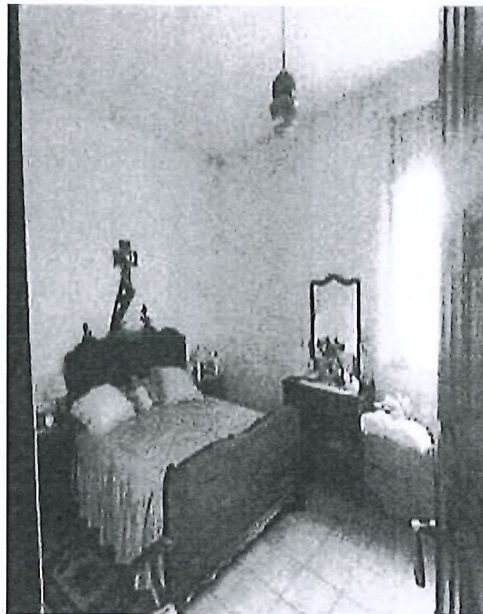
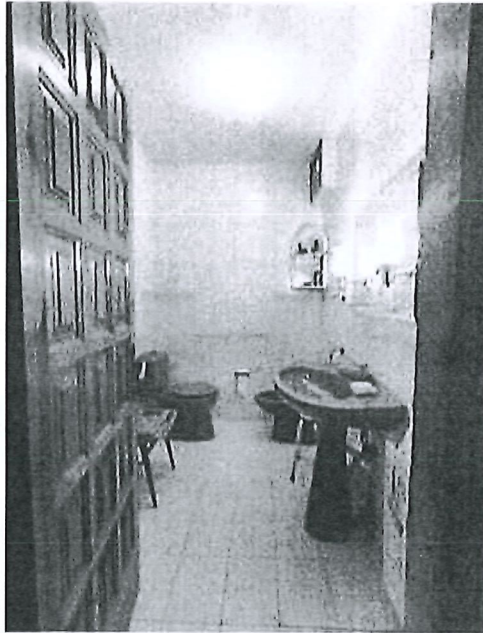


ANNEX - Aspecte: interior



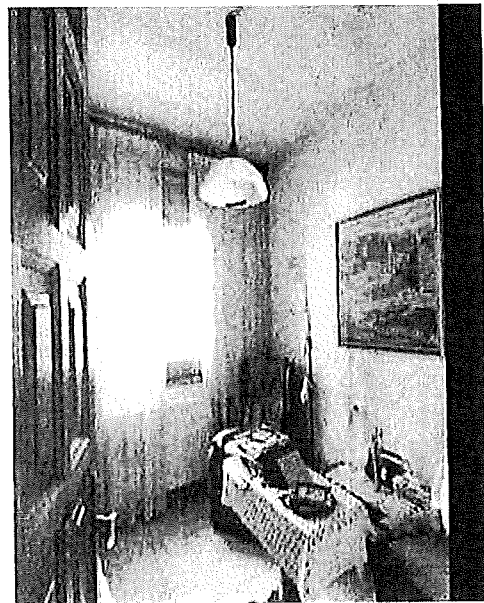
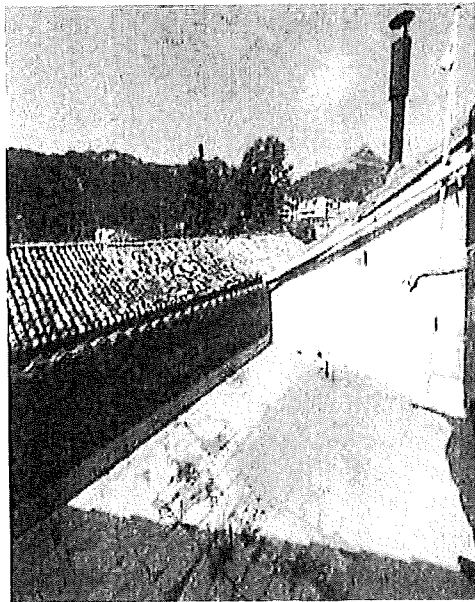
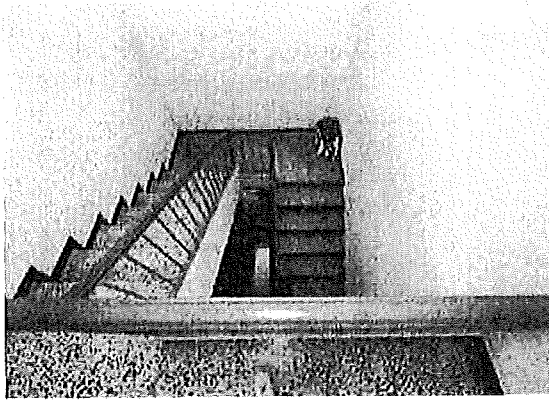


ANNEX - Aspecte: interior



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145  
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

ANNEX - Aspecte: interior



ANNEX - Doc. urbanística: plànol de classificació i qualificació

**Informació del punt**

Municipi 25193 Sant Llorenç de Morunys RPUC: R-1

**Classificació**

Codi Ajuntament	SU	Sòl Urbà
Codi M.C	SUC	Sòl urbà

**Qualificació**

Codi Ajuntament	4a	Casas en finca: Continua
Codi M.C	R5	Residencial, Habitatges en finca

**Planejament territorial**

Pla territorial: parcial de les Comarques Centrals Consulta: R-1

**Planejament general**

Expedient	Tipus	Mapa	RPUC	Normes
2007/25942/N	Pla territorial general	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2016/67068/C	Pla director urbanístic	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1997/785/N	Normes subsidiàries tipus a i tipus b	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.977, inscripción 1ª - C.I.F. A-28-808145  
 Inscrita con el nº (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

## ANNEX - Doc. urbanística: ordenances

## Article 91

**Zona de cases en filera, clau 4**

## 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres. Les Normes fixen les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada, bé sigui formant conjunts amb predomini de la continuïtat lineal (continua), bé sigui formant conjunts per agrupació d'un màxim de quatre habitatges (agrupada amb jardí).

## 2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- continua, clau 4a
- agrupada amb jardí, claus 4b i 4c

## 3. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

	clau 4a	clau 4b	clau 4c
Superfície de parcel·la mínima	75,- m <sup>2</sup>	90,- m <sup>2</sup>	150,- m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	5,- m.	5,- m.	6,- m.
Fondària mínima de parcel·la	15,- m.	18,- m.	18,- m.

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	clau 4a	clau 4b	clau 4c
Forma d'ordenació	alineada a vial	aïllada	aïllada
Tipologia	unifamil. entre mitgeres	unifamil. entre mitgeres, en conjunts de 4 habitatges, com a màxim.	
Índex d'edificabilitat net	2,7 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	2,- m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	1m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
Ocupació màxima	80%	70%	40%
Alçària reguladora màxima	6,50 m.	9,20 m.	6,50 m.
L'alçada reguladora es mesurarà d'acord amb les condicions establertes en l'article 39.			
Nombre màxim de plantes	P.B.+1P+ S.C.	P.B.+2P	P.B.+1P+S.C.



ANNEX - Doc. urbanística: ordenances

Densitat màxima d'habitatges	1 hab/parcel.la	1 hab/parcel.la
Separació al front de parcel.la	0,- m.	3,- m.
Separació al fons de parcel.la	>3,- m.	>3,- m.
Separació als laterals de parcel.la	0,- m.	0,- m. (cada habitatge) >3,- m. (cada conjunt)
Alçària lliure mínima p. soterrani	2,20 m.	2,20 m.
Alçària lliure mínima p. baixa	2,50 m.	2,50 m.
Alçària lliure planta pis	2,50 m.	2,50 m.
Ocupació màxima p. baixa	80%	70%
Ocupació màxima p. soterrani	Igual planta baixa	Igual planta baixa
Pendent màxima coberta	35%	35%
Material coberta	Teula	Teula

Sotacoberta habitable Sempre que formi part de l'habitatge immediatament inferior

6. CONDICIONS D'ÚS

Són les mateixes per a les tres subzones ( 4a , 4b, i 4c):

Ús global	Unifamiliar entre parets mitgeres
Usos admesos	Comerç en planta baixa Oficines i serveis privats Aparcament en planta baixa i soterrani

7. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Les tanques compliran les condicions de caràcter general establertes per les normes, i tindran un tractament unitari en la totalitat de cada zona.

El material de façana serà lliure, però s'haurà de mantenir un tractament unitari per a cada conjunt d'edificacions.



INDEX	CAPÍTOLS DE L'INFORME	Pàg.
1.	Sol·licitant i finalitat .....	1
2.	Identificació i localització .....	1
3.	Documentació necessària .....	2
4.	Comprovacions mínimes .....	2
5.	Localitat i entorn .....	2
5.1.	Localitat.....	2
5.2.	Entorn.....	2
6.	Terreny .....	2
6.1.	Superfície terreny.....	2
6.2.	Estat actual d'infraestructures existents.....	3
7.	L'edificació .....	3 y 4
7.1.	Superfície (m <sup>2</sup> ).....	3
7.2.	Edifici del que forma part l'immoble.....	4
7.3.	Element.....	4
7.4.	Situacion actual de l'immoble.....	5
8.	Situació urbanística .....	5
9.	Règim de protecció, tinença i ocupació .....	6
9.1.	Protecció pública.....	6
9.2.	Tinença i ocupació.....	6
9.3.	Drets / limitacions domini.....	6
10.	Mercat .....	7
11.	Mètodes de valoració .....	7 y 8
12.	Valor de taxació .....	8
13.	Cauteles .....	9 y 10
13.1.	Condicionants i advertències.....	9
13.2.	Observacions.....	9
14.	Punts forts i dèbils de l'immoble taxat .....	10
15.	Altres annex .....	11 a 27
	Indice.....	28
	Definicions i abast de la valoració.....	29
	Documentació Complementària	

## PRINCIPIS UTILITZATS PER ALS TREBALLS DE VALORACIÓ LÍMITS I CONDICIONS DELS MATEIXOS

**Ús del present Informe:** El present informe s'ha realitzat per a ús exclusiu del seu sol·licitant d'acord amb la seva finalitat, no podent ser considerat com una recomanació de compra o venda. SOCIEDAD DE TASACION, S.A no assumeix responsabilitats per l'ús del present informe per part de tercers, excepte en el supòsit que la finalitat sigui Garantia hipotecària de crèdits o préstecs (Art. 2 Ordre ECO / 805/2003, de 27 de març sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres) i respecte de les Entitats financeres al que es dirigeixi el mateix. La informació continguda en el present informe de taxació prevaldrà en cas de discrepància, sobre la transmesa en qualsevol altre format i / o document relatiu a la present valoració.

**Inspecció ocular limitada:** Les taxacions es realitzen en base a una inspecció ocular limitada dels immobles a valorar, sense dur-se a terme, respecte de les edificacions, assaigs específics per determinar l'estat de conservació de l'estructura, elements ocults o instal·lacions dels mateixos que a efectes de la valoració es presumeixen en estat d'ús normal, sense l'existència de defectes o vicis ocults. Respecte dels terrenys, no s'efectuen mesuraments topogràfics o estudis mediambientals, o sobre la seva estabilitat i composició llevat que en l'informe s'expressi una altra cosa.

**Càrregues o pagaments deguts:** Llevat que s'indiqui el contrari l'immoble es valora sota el supòsit que el mateix es troba lliure de càrregues, gravàmens i limitacions, així com al corrent d'impostos i pagaments deguts. Per tant, s'han de deduir del valor totes les càrregues o pagaments deguts que poguessin recaure sobre els mateixos.

**Procediments:** Llevat que s'indiqui el contrari es presumeix que no existeixen procediments administratius o judicials que alterin la legalitat, l'ús o la propietat de l'immoble valorat.

**Veracitat de la documentació:** La documentació i la informació utilitzada per al treball de valoració, subministrada per la persona que encarrega la valoració o per tercers, que s'indica a l'Informe de Taxació i / o l'acompanya com a pressupost d'aquest, es considera fidedigna i completa, i llevat que s'indiqui el contrari, no es verifica la certesa de la mateixa. Per tant SOCIEDAD DE TASACION, S.A, no assumeix cap responsabilitat sobre la seva veracitat i les conseqüències que la falta d'aquesta pogués tenir sobre el valor.

**Immobles arrendats:** En el cas d'immobles arrendats, no es porten a terme investigacions sobre l'estat financer o solvència dels llogaters, i es presumeix que aquests, poden fer front a les seves obligacions i que estan al corrent de les mateixes.

**Immobles en construcció:** En els immobles en construcció, o rehabilitació, es presumeix que el projecte d'edificació visat pel col·legi professional competent, és executable tècnica i legalment. Les tècniques constructives i materials s'estimen en base als projectes facilitats; els nostres informes reflecteixen el percentatge consumit respecte del pressupost total estimat; no realitzem mesuraments ni comprovem si la qualitat de les unitats acabades es correspon amb les projectades o amb les bones normes de la construcció, en conseqüència, el informes no substitueixen la certificació de l'obra, emesa per la direcció facultativa. En cas que els immobles es trobin en fase de construcció o s'hagi acabat recentment, no es realitza cap minoració en el valor, en consideració als pagaments pendents per les obres no satisfetes, o altres obligacions derivades d'aquesta construcció, llevat que expressament s'expressi el contrari.

**Característiques constructives:** Les característiques constructives, materials, instal·lacions i acabats són apreciats pel taxador a partir d'una inspecció ocular limitada. En el cas d'immobles ja edificats les tècniques constructives i materials no visualitzats s'han estimat en base als més usuals a la zona i probables per a l'immoble taxat. En els edificis en construcció o rehabilitació, les tècniques de construcció i materials s'estimen a partir dels projectes que se'ns faciliten, si escau, del client.

**Costos de construcció:** ST disposa d'una base de dades de costos de construcció d'ús residencial, elaborada a partir de l'estudi de promocions que s'executen a tot el territori nacional, amb característiques similars als immobles valorats en ubicació i atributs (tipologia, qualitat, nombre d'habitages, mida habitatge, nombre de plantes S/R i B/R o existència d'elements singulars). Aquesta informació es revisa anualment i serveix de referència per a l'elaboració i el control dels nostres treballs de valoració.

**Desglossament valor:** El desglossament de valor entre edificació i terreny - i, si s'escau annexes inseparables- es manifesta, a efectes merament informatius, i no poden utilitzar-se els valors parcials, de manera indistinta i separada, llevat que s'indiqui expressament un altre criteri en l'informe. Els valors que s'indiquen a la taxació es refereixen als immobles en el seu conjunt, i no a parts aïllades del mateix. Conclusions assolides mitjançant una anàlisi parcial de parts de l'informe poden desvirtuar les conclusions globals d'aquest.

**Mesura superfície:** Els valors es determinen sobre la base de la superfície construïda dels immobles amb inclusió, si s'escau, de la part proporcional d'elements comuns. La comprovació de superfícies en els terrenys es realitza en base als plànols i / o documentació registral o cadastral aportades, i en la seva absència mitjançant croquis realitzat durant la visita a l'immoble, sense que es realitzi per tant un aixecament topogràfic per part del tècnic taxador, llevat que s'indiqui una altra cosa. En conseqüència no s'assumeixen les alteracions del valor motivades per discrepàncies entre les superfícies indicades i la real, que no puguin ser constatades per una simple inspecció ocular.

**Llicències:** Es presumeix que totes les llicències, certificats d'ocupació o altres autoritzacions de les autoritats administratives locals, autonòmiques o estatals, o de qualsevol entitat privada, han estat, o poden ser, obtinguts i poden ser renovades per a l'ús que es considera en l'estimació de valors continguts en la taxació. Si és el cas la informació urbanística s'obté mitjançant, consulta verbal a les autoritats locals i examen de la informació pública del planejament, en la data de la taxació. Llevat que s'expressi el contrari i, si s'escau s'acompanyi a l'informe no s'han sol·licitat informes vinculants de l'administració competent sobre la situació urbanística de l'immoble. El resultat de la valoració es pot veure alterat si la informació recollida i explicada en l'informe no fos correcta.



## CLÀUSULES

**Document Electrònic / Verificació:** El present Informe i el Certificat de Taxació que ho sintetitza, són documents originats electrònicament i estan signats mitjançant signatura electrònica reconeguda, de conformitat amb el que disposa la Llei 59/2003, de 19 de desembre, de signatura electrònica. El contingut, autenticat i vàlida del Certificat de Taxació es pot comprovar, mitjançant connexió amb la pàgina web [www.st-tasacion.es](http://www.st-tasacion.es), de SOCIEDAD DE TASACION, S.A Utilitzant per a això el nombre d'informe de ST, i el codi verificador que figura a la zona de signatures del document. La còpia completa dels mateixos, obra en els nostres arxius, en forma electrònica, d'acord amb la disposició addicional quarta de l'Ordre ECO / 805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

**Sol·licitud d'aclariments o revisions:** Si l'encàrrec de valoració hagués estat sol·licitat per mediació d'un tercer, aquest últim haurà d'acreditar la seva condició de mandatari per efectuar, en nom seu, qualsevol consulta o reclamació, i per a la recepció de tota informació que sol·liciti al Grup ST. En cas que el mandatari sigui una Entitat Financera s'entendrà que aquesta disposa de l'autorització del client, tant per sol·licitar al Grup ST qualsevol aclariment o revisió de la valoració com per rebre del Grup ST la resposta corresponent. S'entendrà també que l'Entitat Financera informará puntualment i suficientment d'això el client.

**Confidencialitat i protecció de dades de caràcter personal:** El Grupo Sociedad de Tasación (d'ara en endavant, Grupo ST, (<https://www.grupo-st.es/es/organizacion-interna.php>), manifesta el seu compromís de compliment del Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (en endavant, GDPR ) i la resta de legislació que en el futur vingüés a complementar o substituir a aquest últim, en relació a les dades de caràcter personal (identificatives i de circumstàncies socials) que al Grupo ST, en qualitat de destinatari, li hagin estat comunicats per tal de poder dur a terme la valoració contractada.

El Grupo ST, a l'hora de realitzar el present informe, ha ostentat la condició de responsable o encarregat del tractament en funció del que preveu el contracte del qual aquest informe porta causa, havent-se complert, a l'hora de realitzar la present valoració, les previsions requerides pel GDPR i la resta de normativa vigent en matèria de protecció de dades, així com les contingudes en l'esmentat contracte, relatives al tractament i conservació de dades de caràcter personal.

Tot document i qualsevol altra informació a la que s'hagi pogut tenir accés com a conseqüència de la taxació contractada ha tingut la consideració de informació confidencial, mantenint-se el deure de secret respecte de la mateixa, no havent estat revelada a tercers aliens a la present relació contractual, sense perjudici del que disposa l'article 11 del RD 775/1997 de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i societats de taxació, i llevat dels supòsits que, si s'escau haguessin estat establerts en el contracte del qual el present informe porta causa, o en cas de requeriment legal, i implicant el tractament d'aquesta informació les operacions de consulta, conservació, confrontació i estructuració.

De conformitat amb el GDPR i la resta de normativa vigent, les dades de caràcter personal utilitzades per a la realització del present informe i facilitades pel SOL·LICITANT han estat recollides en fitxers titularitat del Grupo ST, per tal de poder suportar el contingut d'aquestes dades i realitzar gestions encaminades al compliment de la taxació contractada. El titular de les dades podrà efectuar una reclamació davant d'una Autoritat de Control si ho considera necessari, i així mateix exercitar els seus drets d'accés, rectificació, oposició, supressió, limitació al tractament i portabilitat, tot això mitjançant escrit dirigit a Grupo Sociedad de Tasación i enviat a C/ Príncipe de Vergara nº 43, planta 7ª, CP 28001 de Madrid, o mitjançant correu electrònic enviat a [dpo@st-tasacion.es](mailto:dpo@st-tasacion.es).



## DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA APORTADA

Per a l'elaboració d'aquest informe de valoració ens han aportat documents en text digitalitzats (PDFs).  
A continuació s'insereixen les pàgines d'aquests documents assemblant els PDFs aportats en origen a la resta de pàgines de l'expedient.

Els pdfs inclosos en l'informe són:

- DOC. IDENTIFICACIÓ: REGISTRAL
- DOC. IDENTIFICACIÓ: CADASTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SOLSONA  
AVENIDA PAÏSOS CATALANS, 3  
25280 SOLSONA  
Teléfono: 973 480308 Fax: 973 481641

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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.

Emitida en Solsona, 19 de julio de 2024

FINCA DE SANT LLORENÇ DE MORUNYS Nº: 2763  
Nº IDENTIFICADOR C.R.U.: 25006000194076

===== DESCRIPCIÓN DE LA FINCA =====

URBANA, Casa, aún sin número, en la calle de la Pietat, de **Sant Llorenç de Morunys**, que mide ciento cincuenta y nueve metros cuadrados, y consta de bajos, piso y desván, edificada sobre el solar número tres del grupo de siete de que forma parte, que LINDA: izquierda, entrando, con el solar número dos; derecha, con el número cuatro; y fondo, con terrenos del Ayuntamiento. -- Referencia Catastral: 3860804CG8636S0001QD, no coordinada con Catastro, conforme al artº 10 LH.

===== TITULARIDADES =====

NOMBRE TITULAR

N.I.F.

SOLE TORRABADELLA, HERMINIA

41.055.095-A

50,000000% (1/2) del pleno dominio en régimen de separación de bienes con carácter privativo por título de compra venta.

Formalizada en escritura con fecha 13 de febrero de 1988, autorizada ante el Notario de SOLSONA, Don PEDRO-BENJAMÍN ORTIZ BARQUERO.

Inscripción: 1ª Tomo: 588 Libro: 29 Folio: 23 Fecha: 08/03/1988

GUIX, MARIE JOSE

Y5976460Q

50,000000% (1/2) del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia.

Instancia privada de fecha 14 de febrero de 2020, junto con testamento otorgado en Solsona, el seis de agosto de dos mil diecinueve, ante la Notario doña Roser Berenguer Sabaté, nº 817 de protocolo,

Inscripción: 3ª Tomo: 588 Libro: 29 Folio: 23 Fecha: 08/04/2020

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Solsona, ante el Notario Don Pedro-Benjamín Ortiz Barquero, el día 9 de abril de 1988, según la Inscripción 2ª, de fecha 9 de mayo de 1988, al Folio 23, del Libro 29, Tomo 588 del Archivo.

===== CARGAS =====

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de AJD/TP. Según nota al margen de la inscripción 3ª, del tomo 588, libro 29, folio 23 con fecha 08/04/2020 .

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

NO hay documentos pendientes de despacho

===== AVISOS =====



C.S.V. : 22500610D4F1CABF



1. Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de su emisión, antes de la apertura del diario.
2. 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.
3. 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).
4. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.
5. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

6. **INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

---

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



(\*) C.S.V. : 22500610D4F1CABF



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. : 22500610D4F1CABF

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3860804CG8636S0001QD

MANZANA

Superficie gráfica: 162 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
	149
	10
	178



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"

Sábado, 27 de Julio de 2024



## CERTIFICAT DE TAXACIÓ

A petició de **MARIE JOSE GUIX** s'emet el present certificat de taxació, per a la finalitat de **ASSESSORAMENT DE VALOR DE MERCAT**.

La finalitat de la present taxació es troba fora de les finalitats contemplades a l'article 2n de l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, de 27 de març (i posteriors modificacions), sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, publicada al BOE de 9 d'abril de 2003.

Aquesta valoració s'ha realitzat d'acord amb les disposicions i els requisits continguts a l'Ordre Ministerial ECO 805/2003, de 27 de març.

No obstant això, per petició expressa del client, s'han realitzat les comprovacions i s'ha seguit metodologia prevista per a la finalitat 2a, advertint-se que, per la seva finalitat, aquesta valoració no està inclosa en l'àmbit de vigilància del banc d'Espanya, atès que: i) no tindrà efectes dins l'àmbit del mercat hipotecari; i ii) no ha estat requerida per complir les normes que regeixen les entitats de crèdit; per la qual cosa no entra a l'àmbit regulat en els articles 1 i 15.1 del Reial Decret 775/1997.

L'ús del present certificat queda limitat a la finalitat indicada en aquest, i no és possible utilitzar-lo per a cap altre propòsit diferent de l'expressat. En particular, aquesta valoració NO és vàlida a l'efecte de la sol·licitud o concessió d'un crèdit hipotecari que pugui formar part de la cartera de cobertura dels títols hipotecaris contemplats al Reial decret llei 24/2021, ni podrà ser usada per una entitat de crèdit per complir requeriments de valoració que li requereixi la seva normativa específica.

Als annexos adjunts a l'informe de taxació es detallen les definicions i abast del nostre treball.

Tipus d'immoble taxat ..... EDIFICI - HABITATGE ENTRE MITGERES, DE PRIMERA RESIDÈNCIA  
 Estat d'ocupació ..... OCUPAT PEL SEU PROPIETARI  
 Localització ..... RAVAL PIETAT N°5. SANT LLORENÇ DE MORUNYS, MUNICIPIO SANT LLORENÇ DE MORUNYS (25282-LLEIDA)  
 Registre Propietat ..... SOLSONA

### Correspondència real-registral

Identificació	Bloq	Esc	N°Plta	Nom.Plta	Porta	Finca reg	Inscr.	Llibre	Volum	Foli	CRU / IDUFIR	% Finca valorada
1)Habitatge	--	--	--	--	--	2763	--	--	--	--	25006000194076	100,00

### Titularitat registral

Finca reg. / IDUFIR	Titular	NIF/CIF	Participació	% partic.
2763	HERMINIA SOLE TORREBADELLA	41055095A	--	50,00%
	MARIE JOSE GUIX	Y5976460Q	--	50,00%

### Correspondència real-cadastral

Identificació	Bloq	Esc	N°Plta	Nom.Plta	Porta	Referència Cadastral
1)Habitatge	--	--	--	--	--	3860804CG8636S0001QD

**VALOR DE TAXACIÓ de l'immoble al 19/07/2024 es: 299.533,11 €**

**HIPÒTESI DE VALORACIÓ AMB VISITA INTERIOR**  
 L'immoble s'ha visitat interiorment.

### MÈTODES UTILIZATS VALORS EL 19/07/2024:

Element valorat:	1)Viv
Superfície útil/adopt.(m²)	294,00 / 330,83
Finca reg / IDUFIR	2763
Valor del sòl (€)	32.267,58
Valor del terreny ajustat (3)	--
Cost reemplaçament actual (€)	256.583,18
Valor per comparació(€)	299.533,11
Valor per comparació(€/m²)	905,40
VAL.DE TAXACIÓ (€)	299.533,11
Cost reemplaçament brut (€)	406.126,91
V.mínim assegurança danys(€) (1)	373.859,33
V.mínim assegurança danys(€) (2)	267.265,53

NOTA: (1) Valor per al segur contra danys calculat segons ECO 805/2003 (Vsegur = VRemBrut - Vsòl); (2) Valor per al segur contra danys calculat segons RD 716/2009 (Vsegur = Vtax - Vsòl); (3)Valor del terreny ajustat segons CIRBE 1/2013.

### ADVERTÈNCIES:

## CERTIFICAT DE TAXACIÓ

Codi ST: AI.50

Codi Estàndard AEV: [DIF1] [A1]

La descripció registral aportada es correspon aparentment amb l'Element valorat, encara que hi ha algunes discrepàncies que no indueixen a dubtes sobre la seva identificació, ni influeixen previsiblement sobre el seu valor. La identificació s'ha realitzat sobre la base d'altres comprovacions addicionals. S'adverteix que aquesta identificació no substitueix la coordinació registral establerta en els Arts.9 i 10 de la Llei Hipotecària, en la redacció que en fa la Llei 13/2015 de 24 de Juny.

### OBSERVACIONS:

Codi ST: OV.07

Per a la realització d'aquest informe no s'ha disposat de la cèdula d'habilitat, declaració responsable o comunicació prèvia, segons exigeix la legislació reguladora per al seu destí a l'ús valorat.

Codi ST: OC.02

No s'ha disposat de la superfície cadastral de l'immoble.

Codi ST: OI.18

En l'adreça postal de la documentació registral no consta el carrer i/o el núm. de policia en la qual se situa l'immoble.

Codi ST: OU.05

Per a l'elaboració d'aquest informe no s'ha disposat de la llicència de primera ocupació, declaració responsable o comunicació prèvia que acrediti el compliment dels requisits imposats per la legislació aplicable per al lliurament de l'obra, si escau, per a la seva destinació a l'ús previst i d'eficiència energètica.

Codi ST: OU.04

La comprovació de la situació urbanística de l'immoble s'ha realitzat sobre la informació que ha estat facilitada per consulta telemàtica del planejament municipal (registre electrònic) el dia 01/08/24 .

Codi ST: OV.03

El Valor mínim del Assegurança de danys (1) que apareix en les taules dels nostres informes i certificats de taxació s'ha calculat segons els criteris establerts en l'ECO 805/2003, la suma assegurada no serà inferior a la quantitat resultant de restar del valor de reemplaçament brut de l'immoble objecte de valoració, el valor del terreny que es troba. El Valor mínim del Assegurança de danys (2) que apareix en les taules dels nostres informes i certificats de taxació s'ha calculat segons els criteris establerts per el RD 716/2009, la suma assegurada hauria de coincidir amb el valor de taxació del bé assegurat exclouent el valor dels béns no assegurables per naturalesa, en particular el valor del sòl.

Codi ST: OO.02

S'ha comprovat l'estat d'ocupació de l'immoble sobre la base de la informació que ha estat facilitada per la persona que ens acompanya en la visita el dia 26/07/24 .

Codi ST: OR.08

S'ha disposat de la documentació registral corresponent a les obres acabades

Codi ST: OG.01

El valor adoptat i verificat correspon al valor ponderat més probable obtingut a partir de les metodologies desenvolupades a l'informe

Codi ST: OI.06

Professional que va realitzar la visita a l'immoble amb data 19/07/24: BERTA MONTANER PEREZ

Codi ST: OI.M08

L'adreça que figura en la documentació registral aportada i l'adreça postal no coincideixen, sent l'adreça actual de l'immoble la que figura en la taxació, segons s'ha pogut contrastar mediante la documentació catastral que se adjunta a dicho informe.

## CERTIFICAT DE TAXACIÓ

### CLÀUSULES

#### Document Electrònic / Verificació

Aquest certificat de Taxació és un document originat electrònicament, que es troba signat mitjançant signatura electrònica reconeguda, de conformitat amb el que disposa la Llei 59/2003, de 19 de desembre, de signatura electrònica. El contingut, autenticitat i validesa del Certificat de Taxació es pot comprovar, mitjançant connexió amb la pàgina [www.st-tasacion.es](http://www.st-tasacion.es), de Societat de taxació SA, utilitzant per a això el nombre d'informe de ST i el codi verificador que figura a la zona de signatures del document. La còpia completa dels mateixos, obra en els nostres arxius, en forma electrònica, d'acord amb la disposició addicional quarta de l'Ordre ECO / 805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

#### Sol·licitud de Aclariments o Revisions

Si l'encàrrec de valoració hagués estat sol·licitat per mediació d'un tercer, aquest últim ha d'acreditar la condició de mandatari per efectuar, en nom seu, qualsevol consulta o reclamació, i per a la recepció de tota informació que sol·liciti al grup ST.

En el cas que el mandatari sigui una entitat financera s'entendrà que aquesta disposa de l'autorització de client, tant per sol·licitar a Grup ST qualsevol aclariment o revisió de la valoració com per rebre del Grup ST la corresponent resposta. S'entén també que l'entitat financera informarà puntual i prou d'això al seu client.

#### Protecció de Dades de caràcter personal

D'acord amb el Reglament 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i legislació concordant, el Grupo Sociedad de Tasación (<https://www.grupo-st.es/es/organizacion-interna.php> d'ara endavant, Grupo ST), actua com a responsable del tractament de les dades de caràcter personal (identificatives i de circumstàncies socials), necessaris per a la realització del present certificat, i obtinguts de l'informe de taxació del qual aquest certificat porta causa.

El Grup ST informa que les dades de caràcter personal recollides en aquest document figuren en fitxers titularitat del Grupo, amb la finalitat exclusiva de suportar el contingut d'aquest certificat i de l'informe de taxació contractat. En tot cas, el titular de les dades pot exercir els drets d'accés, rectificació, oposició, supressió, limitació del tractament i portabilitat, mitjançant escrit dirigit a Grupo Sociedad de Tasación i enviat a C / Príncipe de Vergara nº 43, planta 7a, CP 28001 de Madrid, o enviant un correu electrònic a [dpo@st-tasacion.es](mailto:dpo@st-tasacion.es).

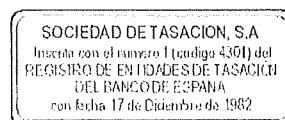
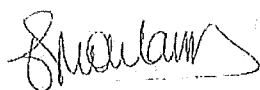
Igualment, el titular de les dades personals recollides en el mateix podrà presentar una reclamació davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades si considerés produïda una vulneració de les seves dades personals. Les dades personals objecte del present certificat no es comunicaran a tercers, excepte en els casos previstos legalment, i seran conservades durant el temps necessari per complir l'encàrrec contractat i durant els terminis establerts per la legislació aplicable a les societats de taxació, i en tant no prescrivuin les eventuals responsabilitats derivades de l'encàrrec professional.

Data visita/valoració:  
19 de julio de 2024

Arquitecte tècnic que realitza l'informe:  
BERTA MONTANER PEREZ

Sociedad de Tasación S.A. , p.p:  
JOSE LUIS LOIS DIAZ

Data emissió:  
02 de agosto de 2024  
Data límit de validesa:  
02 de febrero de 2025



(C.v.f.: 1306950708)

