

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	CARLOS PARDO SOUCASE
N.I.F./C.I.F.nº:	73562139C
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, provincia de VALENCIA (46389)
Tasador:	VICENTE AZNAR RIPOLL (ARQUITECTO TECNICO)
Entidad Financiera:	CAIXA RURAL DE TURIS COOP.CTO.VALENCIANA



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALOR DE TASACIÓN

104.150,00 Euros

VALOR HIPOTECARIO

104.150,00 Euros

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: Si

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Escritura sin Registrar
- Nota Simple del Registro de fecha 15-10-2020.

Registro de la propiedad: CHIVA número 2

Sección:

Ud. Reg.	16150
----------	-------

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	181,00 m ²	177,38 m ²	B

Corresponde al resto de la finca registral 16150 (Parcela C-4, procedente de la Reparcelación de la Unidad de Ejecución "El Castellet") despues de varias segregaciones.

Referencia Catastral 1: 6827106XJ9662N0001JH

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

IDUFIR: 46007000963665

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual

Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Consulta a la documentación del Planeamiento

Clasificación Urbanística Urbano (El terreno puede considerarse solar.)

Tipología del Planeamiento General: Normas Subsidiarias Municipales

Fase de Aprobación en que se encuentra: Aprobación definitiva

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m ²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m ²)
1	Avenida LA MUSICA, 10 (46360)								
	MC	Nov-2020	CCC	90,00	74.000,00	7,00	68.820,00	0,00	764,67
2	Avenida BLASCO IBAÑEZ, 31 (46360)								
	MC	Nov-2020	CCC	70,00	85.000,00	9,00	77.350,00	0,00	1.105,00
3	Calle INFANTA DOÑA LEONOR, 21 (46191)								
	MC	Nov-2020	CCC	77,00	69.000,00	5,00	65.550,00	0,00	851,30
4	Calle MARE DE DEU DE LA FONTSANTA, 19 (46191)								
	MC	Nov-2020	CCC	62,00	56.850,00	7,00	52.870,50	0,00	852,75
5	Avenida DOCTOR BAUTISTA SOLER CRESPO, 13 (46389)								
	MC	Nov-2020	CCC	74,85	47.000,00	7,00	43.710,00	0,00	583,97
6	Calle MEDICO VALERO, 7 (46389)								
	MC	Nov-2020	CCC	108,15	129.000,00	12,00	113.520,00	0,00	1.049,65
7	Avenida SEVERO OCHOA, 14 (46389)								
	MC	Nov-2020	CCC	97,00	90.000,00	7,00	83.700,00	0,00	862,89

MC. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

ENTIDAD TASADORA TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Fecha de referencia 20-11-2020
Encargo recibido de CAIXA RURAL DE TURIS COOP.CTO.VALENCIANA
Solicitante CARLOS PARDO SOUCASE

Identificación del SUELO

Ref.Catastral 6827106XJ9662N0001JH

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

Dirección Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, provincia de VALENCIA (46389)

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado, no programado (NIVEL I)	Suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable (NIVEL II) con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% AMBITO	4 Porcentaje de ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m2	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m2c	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes					5
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industria, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 26/11/2020 a las 10:09 por ENRIQUE GUTIÉRREZ JUNQUERA. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación U2G2XTG4T

TERRENO

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

Nombre del Solicitante: CARLOS PARDO SOUCASE

N.I.F./C.I.F.nº: 73562139C

Entidad Financiera: CAIXA RURAL DE TURIS COOP.CTO.VALENCIANA

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, provincia de VALENCIA (46389)

Geolocalización: Longitud: -0,71572 Latitud: 39,38969

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Escritura sin Registrar
- Nota Simple del Registro de fecha 15-10-2020.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Núm	Sección	Tomc	Libro	Folio	Titular Registral	%
16150			TER	46007000963665	CHIVA	2		764	113	142	PROYECTOS Y REALIDADES EN PROMOCIONES S.L.	100 Plena propiedad

Corresponde al resto de la finca registral 16150 (Parcela C-4, procedente de la Reparcelación de la Unidad de Ejecución "El Castellet") despues de varias segregaciones.

INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono	Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
16150		TER	6827106XJ9662N0001JH *			0,00	

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

SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
16150		TER	L.	L.		Terreno	181,00 m ²	177,38 m ²	177,38 m ²	177,38 m ²	B

C.L.-Comprobación de linderos

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.-Superficie registral

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

F.D.C.-Forma De Comprobar

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Escritura sin Registrar
 Nota Simple del Registro
 Plano de situación
 Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente
 Plano catastral
 En la documentación registral de fecha 15-10-2020 figura la Ref. Catastral
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 04-11-2020

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Linderos
 Descripción
 Superficies
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Tamaño Pequeño

Actividad Dominante: Agrícola - 2ª Residencia

Población de Derecho: 6.623 Habitantes

Evolución Población: Estable

Población de la comarca valenciana de la Ribera Alta situado a unos 35 Kms de la capital. Limita con los municipios de Godella, Monserrat, Torrent, Montroy, Dos Aguas y Alborache.

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 100 %

Antigüedad Media de los Edificios del Entorno:

25 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Casco urbano. Zona de Ensanche de reciente urbanización. Unidad de Ejecución "El Castellet". Zona 1 según las vigentes Normas Subsidiarias en el Municipio de Turis.

Nivel de Renta: Media

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Terminado

Uso Predominante Principal:

Residencial

Renovación: No ha comenzado

Uso Predominante Secundario:

Ninguno

Casco urbano. Zona de Ensanche de reciente urbanización. Unidad de Ejecución "El Castellet". Zona 1 según las vigentes Normas Subsidiarias en el Municipio de Turis.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Media	Medio
Equipamientos			
Comercial:	Suficiente	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Escaso	Aparcamiento:	Escaso
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Escaso
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Escaso

No existen comunicaciones urbanas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Entorno Industrial:

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

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

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada: 177,38 m²

Se adopta la superficie menor entre la inscrita en el Registro de la Propiedad y la que figura en la ficha catastral.

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Coste de las obras de infraestructura: 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 0,00 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 0 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 0 meses

Existe alguna edificación sobre el terreno

Estado actual del inmueble: Terreno vacante

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

Contaminación aparente:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	No

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

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Consulta a la documentación del Planeamiento

7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

Figura Planeamiento general	Aprobación
Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. (Vigencia transitoria)	Aprobación definitiva

¿Está afectado por una Modificación Puntual (MP)?:

Aprobación
Nº MP/Nombre:

¿Se valora en este informe Terrenos en varios Sectores o con diferente Clasificación? No

7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clase de suelo:	URBANO CON URBANIZACION CONSOLIDADA		
El terreno de la valoración, ¿es un solar?:	Si	¿Ha dispuesto de proyecto para edificar sobre el terreno?:	No
¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?:			Si
El terreno, ¿es parcela resultante?:	Si	Identificador de la parcela:	
¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?:			
Proximidad respecto al núcleo urbano:	suelo urbano		

Identificador del sector	Denominación
Sector	
Ambito de Gestión / Unidad	

7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. Provisional	Aprob. Definitiva
Sectorización	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Planeamiento de Desarrollo	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Instrumento de Detalle	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

7.4.- GESTIÓN URBANÍSTICA / URBANIZACIÓN

Iniciativa de Gestión; PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria

Sistema de Actuación; Licencia Directa

¿La gestión corre a cargo de un único propietario?

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. iniciativa
Iniciativa urbanizadora			

Proyecto de compensación / reparcelación

Proyecto de Bases y Estatutos	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Bases y Estatutos		
Constitución Junta Compensación		
P. de Compensación / Reparcelación		
Reparcelación inscrita en el registro		

Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización		
Estado de las obras de urbanización:	Terminadas	
Urbanización recepcionada por la administración:	Sin Datos	

RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m ² s):	0,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m ² s):	0,00
Sup. adoptada terreno valorado (m ² s):	177,38	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	0,00

(No aplicable a Solares y Parcelas resultantes. En estos casos el criterio del Banco de España es asignar un 100%)

Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m ² s):	0,00000	Uso característico Área Reparto:	
Aprov. unitario del Sector (UA/m ² s):	0,00000	Uso global del ámbito de Gestión:	
Cesión de aprovechamiento:			
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m ² e/m ² s):	0,00000	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m ² e):	0,00

Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

Densidad Residencial (viv/Ha):	0,00	Nº máximo de viviendas:	0
% mínimo vivienda protegida:	0,00	Nº mínimo de viviendas protegidas:	0

Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	Si
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m ² e/m ² s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m ² e):	0,000
Ocupación máxima (%):	100,00		

Observaciones sobre usos (permitidos, compatibles, prohibidos...)

Industrial e incompatibles con el residencial.

Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas

IV=Baja+III/Parcela mínima 60 m2//Ancho mínimo de fachada 4 mts//Profundidad edificable 20 mts.

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.
(Venta)
Avenida, LA MUSICA, Nº 10, Planta 4, BUÑOL (46360)
Fecha 15-11-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
74.000,00	7,00	0,00	68.820,00	0,00	764,67

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 90,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 4

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

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

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

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Ático con terraza

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

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

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

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2011 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Entidades bancarias y sus grupos **Nivel de negociación:** Llamada telefónica informativa

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

Terraza de 20 m2

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.
(Venta)
Avenida, BLASCO IBAÑEZ, Nº 31, Planta 2, BUÑOL (46360)
Fecha 15-11-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
85.000,00	7,00	2,00	77.350,00	0,00	1.105,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 70,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 4

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

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

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

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Ático con terraza

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

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

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

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2010 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API **Nivel de negociación:** Llamada telefónica informativa

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

Terraza de 20 m2

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.
(Venta)
Calle, INFANTA DOÑA LEONOR, Nº 21, Planta 3, VILAMARXANT (46191)
Fecha 14-11-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
69.000,00	5,00	0,00	65.550,00	0,00	851,30

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 77,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 4

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

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

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

Posesión: En propiedad

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

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

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

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

Accesibilidad a discapacitados: Baja

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2018 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.
(Venta)
Calle, MARE DE DEU DE LA FONTSANTA, Nº 19, Planta 2, VILAMARXANT (46191)
Fecha 14-11-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
56.850,00	5,00	2,00	52.870,50	0,00	852,75

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 62,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 4

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

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

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

Posesión: En propiedad

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

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

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

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

Accesibilidad a discapacitados: Baja

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2010 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.
(Venta)
Avenida, DOCTOR BAUTISTA SOLER CRESPO, Nº 13, Planta 2, TURIS (46389)
Fecha 12-11-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
47.000,00	5,00	2,00	43.710,00	0,00	583,97

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 74,85 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 4

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

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

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

Posesión: En propiedad

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

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

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

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

Accesibilidad a discapacitados: Baja

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2010 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.
(Venta)
Calle, MEDICO VALERO, Nº 7, Planta 3, TURIS (46389)
Fecha 14-11-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
129.000,00	10,00	2,00	113.520,00	0,00	1.049,65

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 108,15 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 4

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

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

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

Posesión: En propiedad

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

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

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

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

Accesibilidad a discapacitados: Baja

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2010 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.
(Venta)
Avenida, SEVERO OCHOA, Nº 14, Planta 3, TURIS (46389)
Fecha 14-11-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
90.000,00	5,00	2,00	83.700,00	0,00	862,89

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 97,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 4

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

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

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

Poseción: En propiedad

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

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

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

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

Accesibilidad a discapacitados: Baja

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2010 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
1	Avenida LA MUSICA, 10 (46360)								
	MC	Nov-2020	CCC	90,00	74.000,00	7,00	68.820,00	0,00	764,67
2	Avenida BLASCO IBAÑEZ, 31 (46360)								
	MC	Nov-2020	CCC	70,00	85.000,00	9,00	77.350,00	0,00	1.105,00
3	Calle INFANTA DOÑA LEONOR, 21 (46191)								
	MC	Nov-2020	CCC	77,00	69.000,00	5,00	65.550,00	0,00	851,30
4	Calle MARE DE DEU DE LA FONTSANTA, 19 (46191)								
	MC	Nov-2020	CCC	62,00	56.850,00	7,00	52.870,50	0,00	852,75
5	Avenida DOCTOR BAUTISTA SOLER CRESPO, 13 (46389)								
	MC	Nov-2020	CCC	74,85	47.000,00	7,00	43.710,00	0,00	583,97
6	Calle MEDICO VALERO, 7 (46389)								
	MC	Nov-2020	CCC	108,15	129.000,00	12,00	113.520,00	0,00	1.049,65
7	Avenida SEVERO OCHOA, 14 (46389)								
	MC	Nov-2020	CCC	97,00	90.000,00	7,00	83.700,00	0,00	862,89

MC. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Viviendas (Euros/m²)	1.105,00	646,18	858,10	0,00	0,00	0,00

Observaciones a los testigos:

Las viviendas reseñadas son de características similares a las que se podrían construir sobre el terreno que nos ocupa, situadas en zonas semejantes, del entorno próximo y/o de poblaciones con mercado inmobiliario parecido.

Características de la Oferta y Demanda:

La emergencia sanitaria motivada por la pandemia de COVID-19, con las excepcionales medidas de restricción de la movilidad de las personas impuestas por las autoridades, ha supuesto la práctica paralización de la actividad económica afectando al mercado inmobiliario. Se ha ralentizado el desarrollo normal del mercado, paralizando de forma temporal las operaciones de compraventa, alquiler o financiación inmobiliaria. Nos encontramos en una situación de gran incertidumbre, en la que todavía es pronto para determinar los efectos a medio plazo que estas medidas podría tener en los precios de los activos inmobiliarios.

Solar finalista. Entorno urbanizado y con suficiente consolidación. Apto para una pequeña promoción de viviendas en altura.

En la actualidad, la demanda continúa estancada, por lo que la oferta es tímida y los plazos de venta siguen siendo largos con valores de mercado situados en cotas próximas a las que llegaron en el período de la crisis inmobiliaria, no apreciándose cambios significativos de recuperación.

Hipótesis del producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno valorado para el cálculo del V.Residual

Para obtener el valor del terreno se ha utilizado el método residual dinámico, desarrollando el estudio económico de la hipotética promoción de viviendas que se podría llevar a cabo sobre el mismo de acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas en la Normativa y plazos para su ejecución.

Para ello, se han establecido, previamente, las hipótesis más probables en base a la principal demanda en la zona, teniendo en cuenta el momento actual y la gestión urbanística que debe acometerse. De acuerdo con esto se podría construir:

Un edificio entre medianeras, compuesto de planta baja para cochera almacén y 3 plantas altas para viviendas. Las superficies que se incluyen en el residual se han obtenido de modo aproximado como sigue:

SOLAR.....	= 177,38 M2
PLANTA BAJA COCHERA /ALMACEN AL 100 %.....	= 177,38 M2
PLANTAS 1ª - 2ª Y 3ª VIVDAS (177,38 -15 m2 Patio luces + 10 m2 voladiz) X 3.....	= 517,14 M2
TOTAL EDIFICADO SOBRE RASANTE.....	= 694,52 M2

OTROS

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

Para los comparables ofertados en venta se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 2,00 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

EL VALOR DE MERCADO COINCIDE CON EL VALOR DE TASACIÓN. NO SE HAN DETECTADO ELEMENTOS ESPECULATIVOS TAL Y COMO SE DEFINEN EN EL ART. 4 DE LA ORDEN ECO/805/2003 DE 27 DE MARZO

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos	Superficie Edificable Máxima	Nº Máximo Elementos
Vivienda Manzana cerrada Libre	517,14 m ²	6
Local Tipo I libre	177,38 m ²	6

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Coste de las obras de infraestructura: 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 0,00 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 0 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 0 meses

Tipo del Crédito hipotecario: 5,00 %

CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

Vivienda Manzana cerrada Libre 56,00 %

Local Tipo I libre 49,00 %

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):

2 meses

Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):

Límite inferior: 3 meses Límite superior: 5 meses

Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):

Límite inferior: 4 meses Límite superior: 6 meses

Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):

Límite inferior: 18 meses Límite superior: 22 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:

Vivienda Manzana cerrada Libre 517,14 m²

Local Tipo I libre 177,38 m²

COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

Vivienda Manzana cerrada Libre 685,00 Euros/m²

Local Tipo I libre 215,00 Euros/m²

Otros gastos necesarios: 18,00 %

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

Vivienda Manzana cerrada Libre Límite inferior: 995,00 Euros/m² Límite superior: 1.025,00 Euros/m²

Local Tipo I libre 550,00 Euros/m² 650,00 Euros/m²

Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Manzana cerrada Libre	20,00 %	25,00 %
Local Tipo I libre	35,00 %	40,00 %

PLAZOS DE VENTA:

Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Manzana cerrada Libre	4 meses	6 meses
Local Tipo I libre	4 meses	6 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Manzana cerrada Libre	50,00 %	66,00 %
Local Tipo I libre	70,00 %	80,00 %

Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Manzana cerrada Libre	3 meses	5 meses
Local Tipo I libre	3 meses	5 meses

Tasa de actualización: Límite inferior: 18,00 % Límite superior: 20,00 %

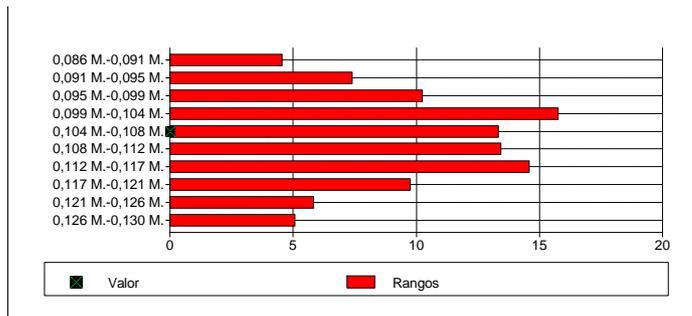
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

Media:	107.812,80 Euros	
Extremos Absolutos:	86.213,66 Euros y	130.002,35 Euros
Extremos-90% casos:	90.849,85 Euros y	125.643,60 Euros
Extremos-50% casos:	100.170,59 Euros y	115.234,26 Euros

La distribución de probabilidades por tramos iguales de valor es la siguiente (Millones de Euros) :

Desde	0,086 M. hasta	0,091 M.	4,55 %
Desde	0,091 M. hasta	0,095 M.	7,41 %
Desde	0,095 M. hasta	0,099 M.	10,26 %
Desde	0,099 M. hasta	0,104 M.	15,77 %
Desde	0,104 M. hasta	0,108 M.	13,33 %
Desde	0,108 M. hasta	0,112 M.	13,44 %
Desde	0,112 M. hasta	0,117 M.	14,60 %
Desde	0,117 M. hasta	0,121 M.	9,74 %
Desde	0,121 M. hasta	0,126 M.	5,82 %
Desde	0,126 M. hasta	0,130 M.	5,08 %



Los datos para la aplicación del método del valor residual están referidos a euros nominales.

Valor del terreno suponiendo que NO se recompran las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

Los datos a introducir en el MVR están referidos a "Edificabilidad (m²e)"

Tasa anualizada homogénea con financiación 19,27

Tasa anualizada homogénea sin financiación 11,23

VALOR TOTAL DEL TERRENO 107.650,00 Euros

Criterios utilizados para la elección de el valor total del terreno

DEDUCIDO DEL RESIDUAL.

Los precios máximos para el valor total del terreno en función de las distintas hipótesis establecidas anteriormente, oscilan entre 90.849,85 Euros y 125.643,60 Euros . Estos precios corresponden al precio máximo que se podría pagar por el suelo y que permitiría obtener un beneficio medio anual entre 18,00 % y 20,00 % . Las circunstancias del mercado pueden hacer que los valores de mercado del suelo queden fuera de estos dos límites.

Comentarios a los Datos de Testigos y a los obtenidos por el Método del Valor Residual

COHERENTES.

NIVEL: 1

Aprovechamiento Urbanístico:	694,52 m ²
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación	694,52 m ²
Precios referidos a:	Repercusión
Valor Unitario de Mercado:	155,00 Euros/m ²
Valor Unitario de Tasación	155,00 Euros/m ²
Costes de Demolición:	3.500,00 Euros
Valor de Tasación	104.150,00 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **104.150,00 Euros**

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.650,00	-107.650,00	-107.650,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	24.719,79	0,00	0,00	24.719,79	-24.719,79	-24.719,79
3	0,00	0,00	0,00	0,00	21.188,39	0,00	0,00	21.188,39	-21.188,39	-21.188,39
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.471,00	23.471,00
6	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	0,00	74,63	74,63	23.396,37	23.396,37
7	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	0,00	149,25	149,25	23.321,74	23.321,74
8	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	223,88	20.875,33	2.595,66	2.595,66
9	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	298,51	20.949,96	2.521,04	2.521,04
10	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	373,14	21.024,59	2.446,41	2.446,41
11	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	447,76	21.099,21	2.371,78	2.371,78
12	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	522,39	21.173,84	2.297,15	2.297,15
13	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	597,02	21.248,47	2.222,53	2.222,53
14	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	671,64	21.323,10	2.147,90	2.147,90
15	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	746,27	21.397,72	2.073,27	2.073,27
16	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	820,90	21.472,35	1.998,65	1.998,65
17	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	895,52	21.546,98	1.924,02	1.924,02
18	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	970,15	21.621,60	1.849,39	1.849,39
19	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	1.044,78	21.696,23	1.774,77	1.774,77
20	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	1.119,41	21.770,86	1.700,14	1.700,14
21	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	0,00	20.651,45	1.194,03	21.845,48	1.625,51	1.625,51
22	5.560,51	17.910,48	23.471,00	0,00	24.719,79	20.651,45	1.268,66	46.639,90	-23.168,90	-23.168,90
23	103.642,42	17.910,48	121.552,90	0,00	0,00	20.651,45	1.343,29	21.994,74	99.558,17	99.558,17
24	25.465,17	0,00	25.465,17	0,00	0,00	20.651,45	419,52	21.070,97	4.394,20	4.394,20
25	25.465,17	0,00	25.465,17	0,00	0,00	20.651,45	314,64	20.966,09	4.499,08	4.499,08
26	25.465,17	0,00	25.465,17	0,00	0,00	20.651,45	209,76	20.861,21	4.603,96	4.603,96
27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104,88	104,88	-104,88	-104,88

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 26/11/2020 a las 10:09 por ENRIQUE GUTIÉRREZ JUNQUERA. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación U2G2XTG4T

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS O EDIFICABILIDADES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m ²)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00
Oficinas	0	0,00
Locales comerciales	0	0,00
Uso industrial	0	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00
Plazas de garaje	0	0,00
Trasteros	0	0,00
Otros usos	1	177,38
Zona verde e instalaciones deportivas	0	0,00
Dotacional	0	0,00
TOTAL	1	177,38

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

104.150,00 Euros

VALOR HIPOTECARIO

104.150,00 Euros

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Residual

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

El valor de tasación corresponde al valor hipotecario del inmueble conforme a procedimientos y requisitos establecidos en la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

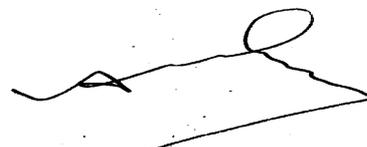
Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.



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

En representación de TINSA, Tasaciones
Inmobiliarias, S.A.U.



Fdo.: VICENTE AZNAR RIPOLL
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 23 páginas numeradas de la 1 a la 23

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.	
Ver Observaciones	Tasador: VICENTE AZNAR RIPOLL
	Titulación: ARQUITECTO TECNICO
	Fecha Visita al inmueble: 04-11-2020
	Fecha Emisión del informe: 20-11-2020
	Fecha de caducidad del informe 19-05-2021

12.- OBSERVACIONES

La emergencia sanitaria motivada por la pandemia de COVID-19, con las excepcionales medidas de restricción de la movilidad de las personas impuestas por las autoridades, ha supuesto la práctica paralización de la actividad económica afectando al mercado inmobiliario. Se ha ralentizado el desarrollo normal del mercado, paralizando de forma temporal las operaciones de compraventa, alquiler o financiación inmobiliaria. Nos encontramos en una situación de gran incertidumbre, en la que todavía es pronto para determinar los efectos a medio plazo que estas medidas podría tener en los precios de los activos inmobiliarios.

Como consecuencia se considera necesario utilizar una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración que ayuden a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado.

En los mercados locales en los que existe un mercado activo de alquiler consideramos como el más adecuado el método de actualización. Se establece el plazo previsible para la comercialización, los descuentos por negociación y la previsible recuperación del mercado.

En el método de comparación se seleccionan los comparables más recientes con el fin de que reflejen fielmente la situación actual del mercado, teniendo en cuenta al igual que para el mercado de renta, los posibles descuentos que por negociación se produzcan en las transacciones que se lleven a cabo.

INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

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

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

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

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
Responsable del tratamiento	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
Finalidad del tratamiento	Prestar el servicio de tasación solicitado.
Legitimación del tratamiento	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
Destinatarios (cesiones y transferencias)	Encargados del tratamiento. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
Derechos de las personas interesadas	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
Información adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/

ANEXO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A tal efecto se considerará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
 SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
 SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 26/11/2020 a las 10:09 por ENRIQUE GUTIÉRREZ JUNQUERA. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación U2G2XTG4T

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
 SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



General



General



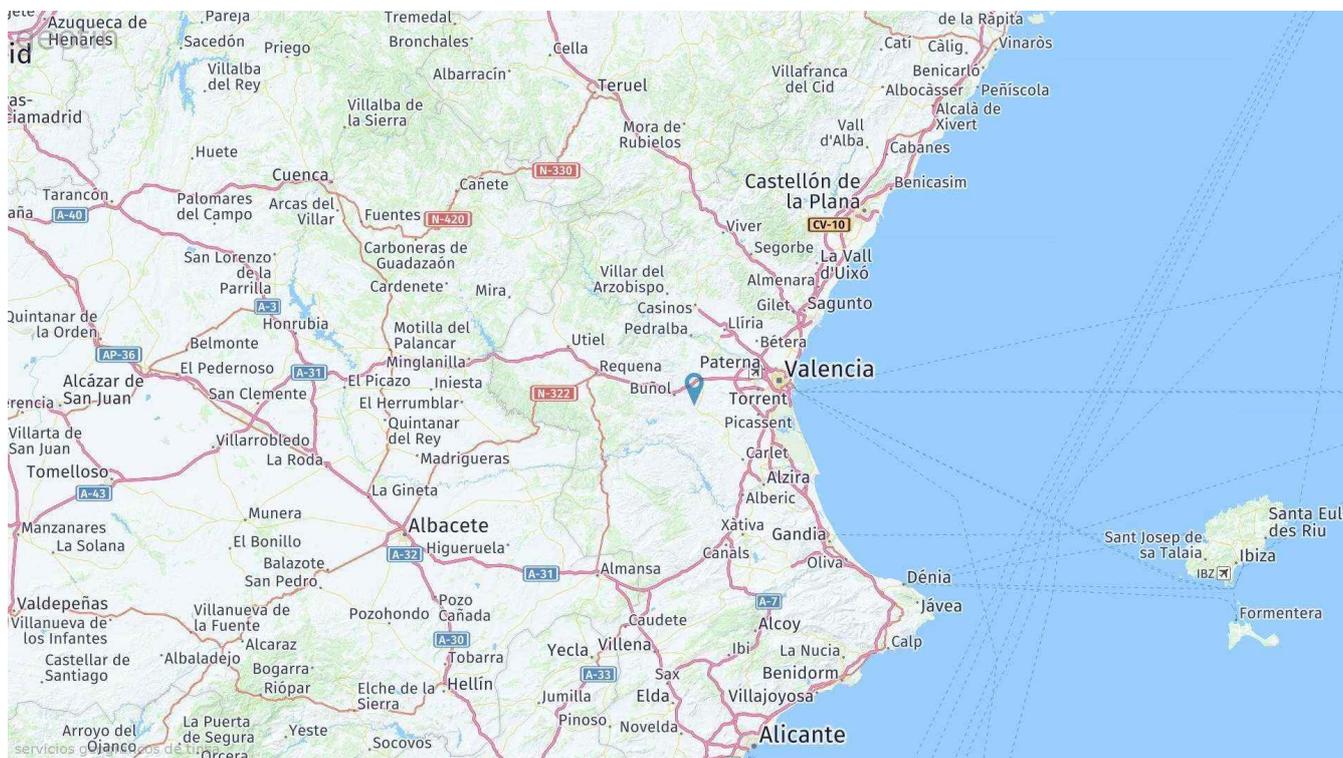
General



General

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
 SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



Provincia

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 26/11/2020 a las 10:09 por ENRIQUE GUTIÉRREZ JUNQUERA. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación U2G2XTG4T

PLANO DE SITUACIÓN

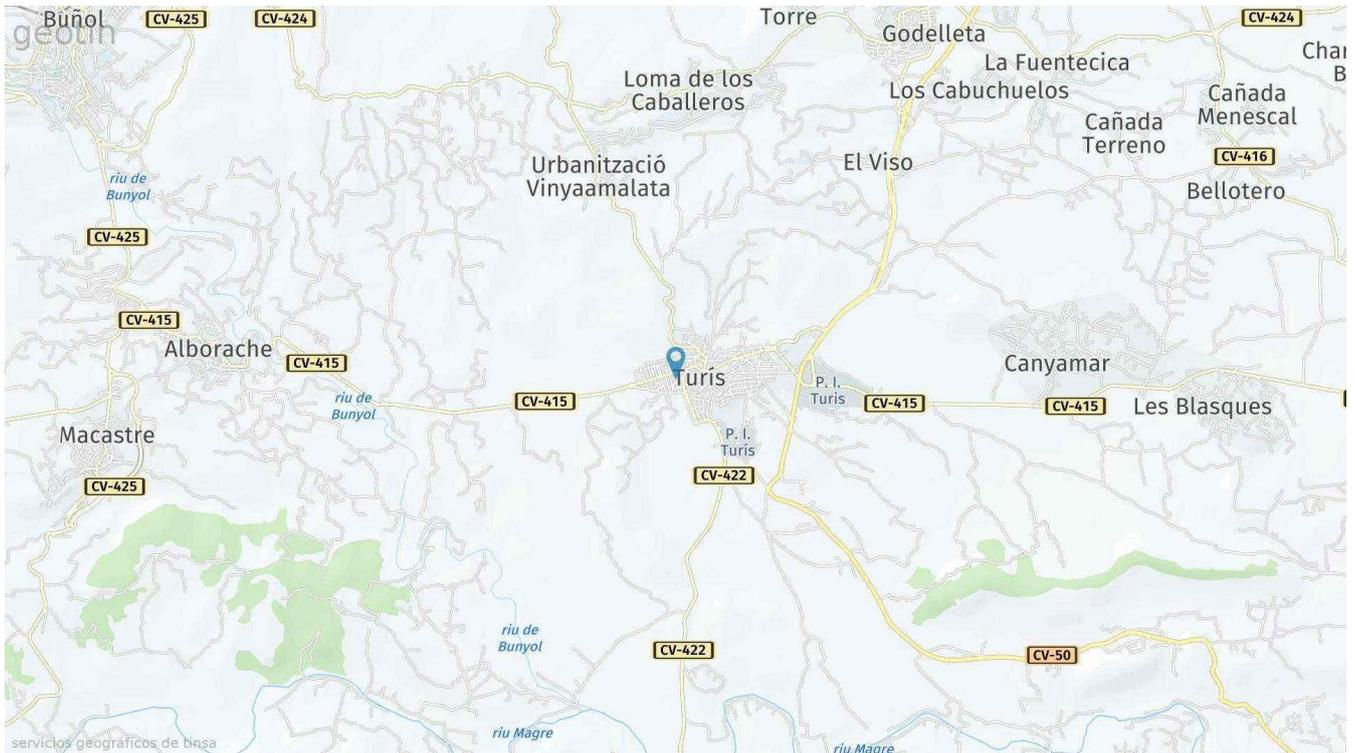
SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
 SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



Municipio

PLANO DE SITUACIÓN

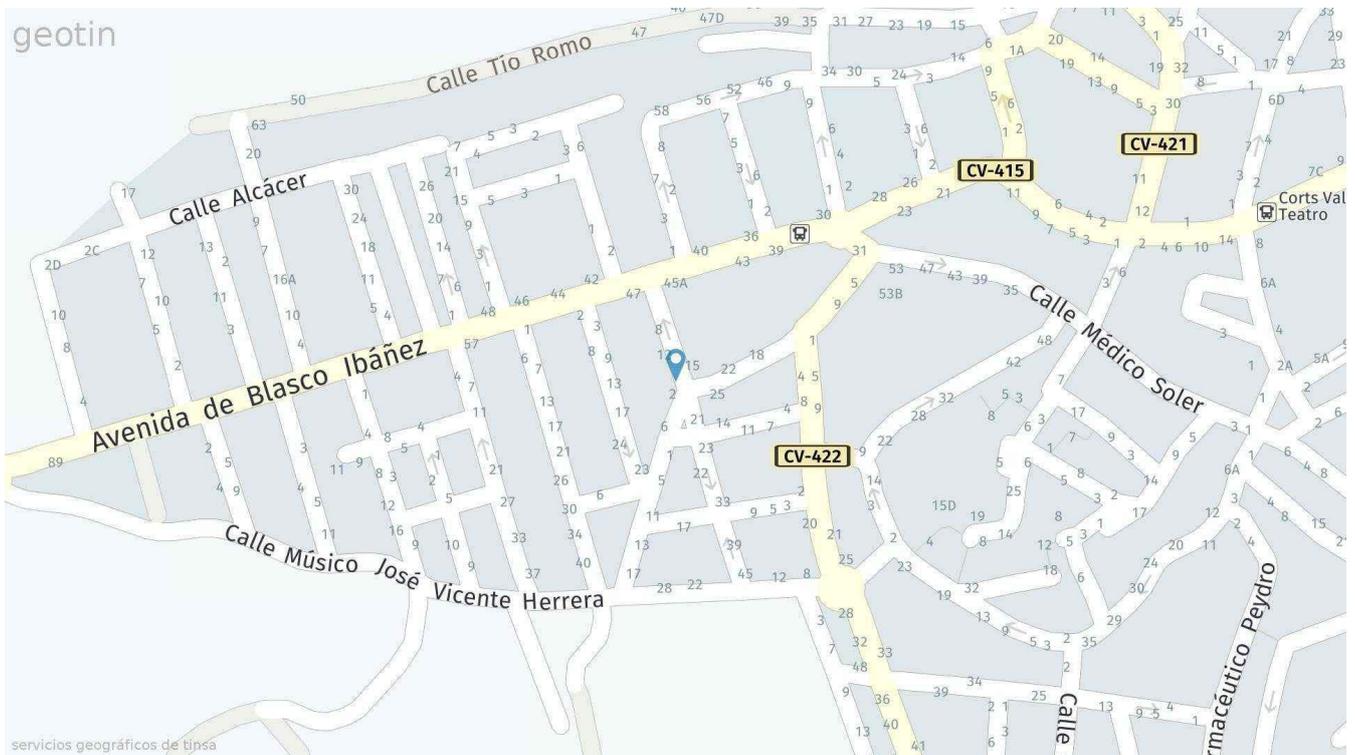
SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
 SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
 SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
 SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)

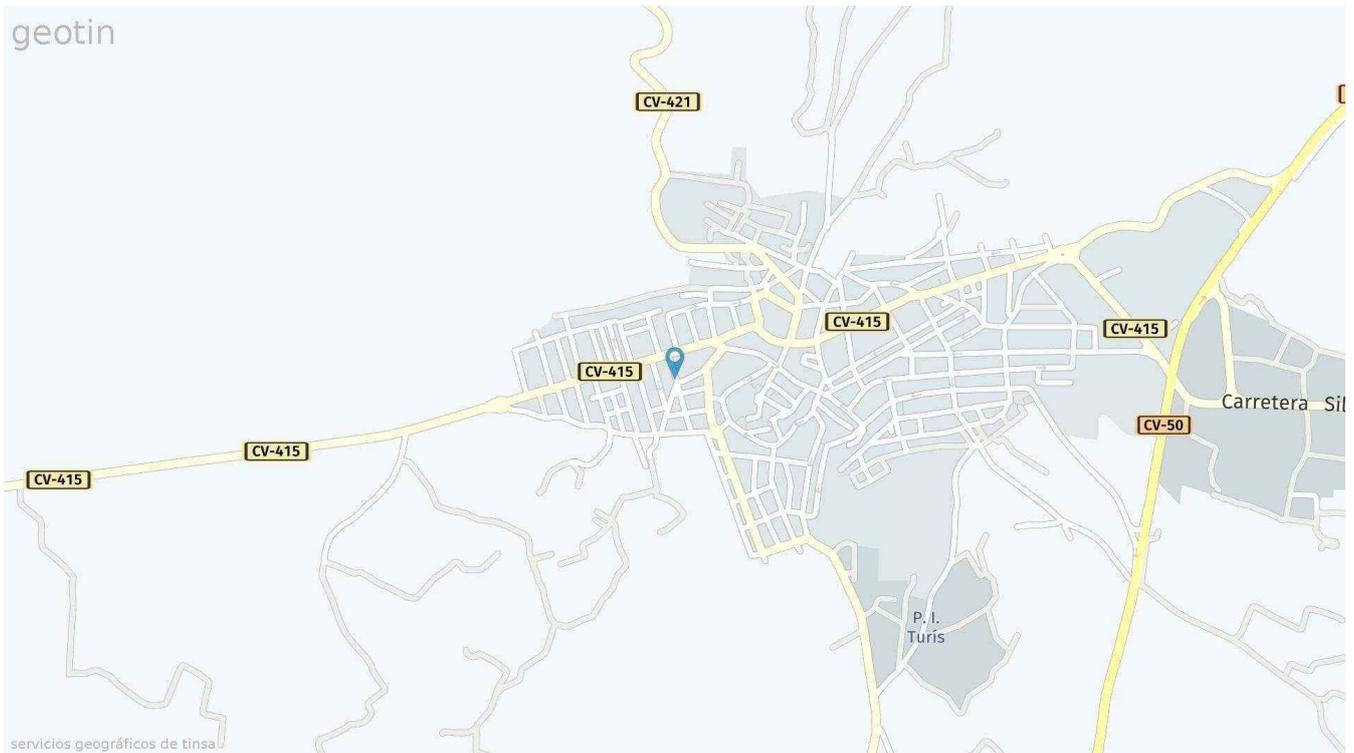


Detalle

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 26/11/2020 a las 10:09 por ENRIQUE GUTIÉRREZ JUNQUERA. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación U2G2XTG4T

PLANO DE SITUACIÓN

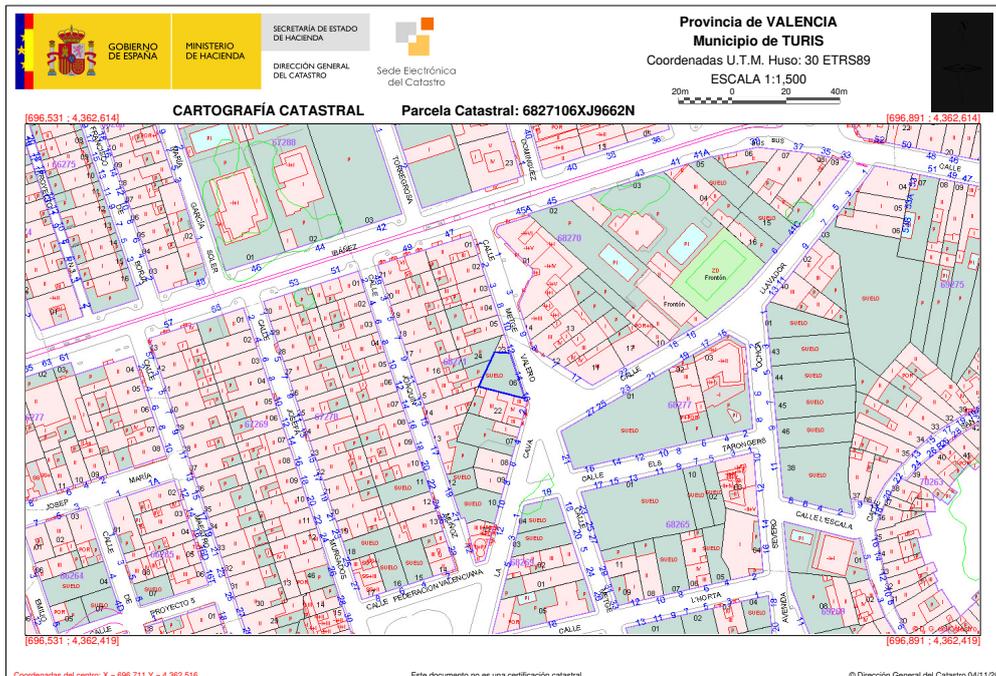
SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

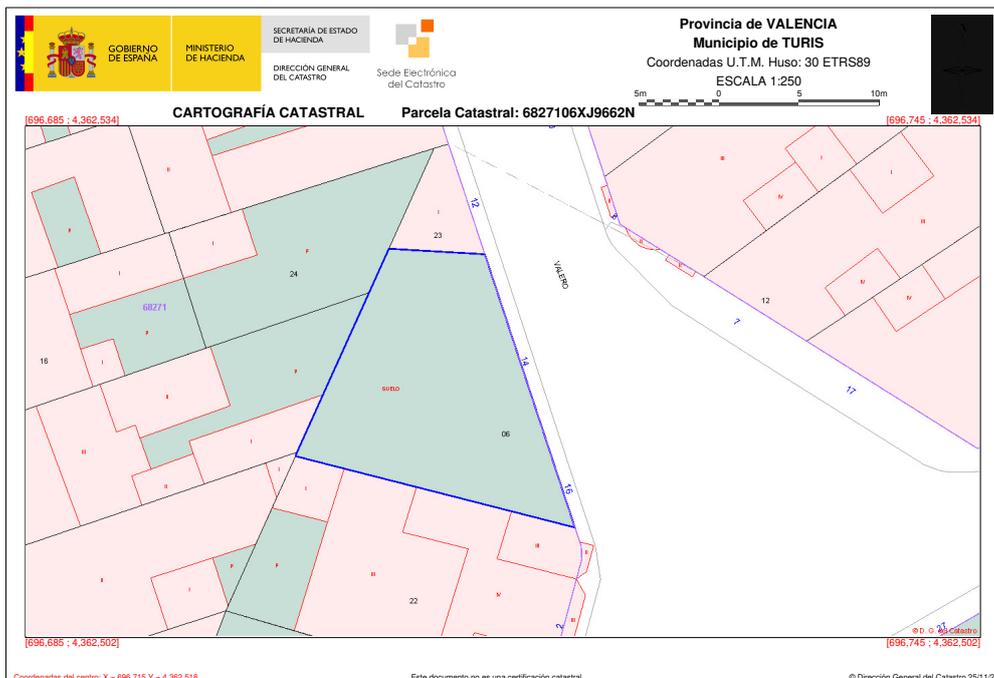
SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
 SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



Otro

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
 SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



Planta (general)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

FERNANDO ORTEGA GIRONES

Registrador de la Propiedad de CHIVA 2
Avda. Maestro Luis Antonio García Navarro, 26 - CHIVA
tlfno: 0034 962520034

correspondiente a la solicitud formulada por

QIPERT MADRID SLU

con DNI/CIF: B87171435



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F17FT99C4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: Ns0002020007230

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212000117179904
Huella: aef13634-84c18da1-1c8ac839-4f16d365-1ae08b0a-136450ff-681b3f8e-47095066

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
 SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CHIVA-2

FERNANDO ORTEGA GIRONES - DNI/NIF:22541384G

Chiva a 15 de Octubre de 2020

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.

Tomo: 764 Libro: 113 Folio: 142 Inscripción: 3 Fecha: 16/01/2008

FINCA DE TURIS Nº: 16150

IDUFIR: 46007000963665

DATOS DE LA FINCA

TIPO FINCA: URBANA.- SOLAR sito en TURIS, con acceso por la calle MEDICO VALERO, Nº 16. Después de la segregación efectuada tiene una superficie de CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CON TREINTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: derecha entrando, parcela C-3; de Rafael Pardo Gonzalez; Izquierda, finca segregada; frente, calle de situación y fondo, varias casas de la calle Joaquín Muñoz. REFERENCIA CATASTRAL: 6827106XJ9662N0001JH

COORDINACIÓN CON CATASTRO: No consta

TITULARIDAD

La entidad PROYECTOS Y REALIDADES EN PROMOCIONES S.L., con C.I.F B97813422, en cuanto a LA TOTALIDAD del PLENO DOMINIO.

.- Adquirida por COMPRAVENTA, según la inscripción 3ª de fecha 16 de Enero de 2008, practicada en virtud de escritura otorgada en TURIS por DON FERNANDO VICENTE-ARCHE FELIÚ el día 24/12/07.

CARGAS

.- AFECCIÓN A REPARCELACIÓN:

AFECTA EN 1.972.070 PESETAS, SALDO RESULTANTE EN LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL DEL PROYECTO DE REPARCELACION.

.- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES con una cantidad liberada de 12.600 euros, por plazo de 5 años, según la nota número 1 puesta al margen de la Inscripción/Anotación 3 de fecha 16/01/2008.

.- HIPOTECA A FAVOR DE CAIXA RURAL DE TURIS, COOPERATIVA DE CREDITO VALENCIANA HIPOTECANTE: PROYECTOS Y REALIDADES EN PROMOCIONES S.L.

PARTICIPACION: TOTALIDAD del PLENO DOMINIO

CAPITAL PRINCIPAL : 180.000 EUROS.

INTER.ORDINAR.ANUAL: 19.800 EUROS. TIPO: 5,5%. MAX: 5,5%. MESES: 24.

INTER. DEMORA ANUAL: 90.000 EUROS. TIPO: 25%. MAX: 25%. MESES: 24.

COSTAS / GASTOS : 36.000 EUROS.

PLAZO AMORTIZACIÓN: 240 MESES. VENCIMIENTO: 24 de Diciembre de 2027.

.- Inscripción 4ª de fecha 16/01/08 obrante al folio 142 del Tomo 764, libro 113, practicada en virtud de escritura otorgada en TURIS por DON FERNANDO VICENTE-ARCHE FELIÚ el día 24/12/07.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212000117179904
 Huella: aef13634-84c18da1-1c8ac839-4f16d365-1ae08b0a-136450ff-681b3f8e-47095066

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
 SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



INFORMACIÓN REGISTRAL

- **AFECCION: AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES con una cantidad liberada de 3.258 euros, por plazo de 5 años, según la nota número 1 puesta al margen de la Inscripción/Anotación 4 de fecha 16/01/2008.**

SIN MÁS CARGAS

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

**NO hay documentos pendientes de despacho
 SIN MÁS ASIENTOS
 AVISO**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de Septiembre, y en la correspondiente normativa reguladora del respectivo dominio público y con efectos meramente informativos se deja constancia de que: La demarcación hipotecaria de este Registro de la Propiedad linda, en parte, con el dominio público hidráulico, viario, pecuario y ferroviario, existiendo, igualmente, espacios naturales protegidos, y ello impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad, por lo que la finca objeto de la presente nota, puede estar afectada por las limitaciones y/o servidumbres establecidas en la correspondiente normativa reguladora, lo que se advierte a los efectos oportunos, y a fin de que los interesados puedan efectuar la oportuna consulta a las autoridades ambientales competentes.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro 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, solo 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; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, “RGPD”), queda informado:

-•De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212000117179904
 Huella: aef13634-84c18da1-1c8ac839-4f16d365-1ae08b0a-136450ff-681b3f8e-47095066

Nota simple registral



14/18

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



INFORMACIÓN REGISTRAL

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

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

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/96; B.O.E. 27/02/1996).

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212000117179904
Huella: aef13634-84c18da1-1c8ac839-4f16d365-1ae08b0a-136450ff-681b3f8e-47095066

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6827106XJ9662N0001JH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
<p>Localización: CL METGE VALERO 16 Suelo 46389 TURIS (VALENCIA)</p> <p>Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construída: Año construcción:</p>	<p>Superficie gráfica: 181 m² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Suelo sin edificar</p>

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

Miércoles, 4 de Noviembre de 2020

Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CARLOS PARDO SOUCASE
SITUACIÓN: Calle MEDICO VALERO, nº 16, en el municipio de Turís, VALENCIA (46389)

18	BUTLETÍ OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALENCIA	BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALENCIA	N.º 62 14-III-91
----	---	---	---------------------

filtros adecuados para la eliminación de malos olores, en todo caso, se situarán a cota superior a los 2'70 metros sobre el nivel de las aceras.

Art. 35. Aparcamientos.

Cuando un proyecto de edificio incluya plazas de aparcamientos la regularización de sus condiciones de accesos, rampa, distribución interior y ventilación será la establecida en el artículo 3.1 del capítulo III (La vivienda de protección oficial) de la orden, 28 de junio de 1989, que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana HD/89.

En los edificios destinados a uso hotelero o sanitario, será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados útil del mismo.

Art. 36. Condiciones de urbanización de las zonas verdes.

En los terrenos calificados como zonas verdes, parques y jardines públicos, se permitirá la instalación de equipamientos de carácter deportivo, social-recreativo con los siguientes límites de edificabilidad:

— En las zonas de segunda residencia: Límite de edificabilidad de 0'1 m.²/m.².

— En el núcleo urbano de la población: Límite de edificabilidad de 0'3 m.²/m.².

En las zonas de suelo urbano de segunda residencia, se permitirá agrupar en una sola zona de edificabilidad total del conjunto a efectos de implantar instalaciones de carácter social-recreativo o deportivo.

En los equipamientos deportivos calificados en el casco urbano, no se establece límite de edificabilidad, pudiendo realizarse las instalaciones deportivas públicas según las necesidades del municipio y la reglamentación específica.

Capítulo II. Normas para el suelo urbano residencial entre medianeras.

Art. 37. Delimitación.

La zona de suelo urbano residencial intensiva, queda delimitada en los planos de estas normas subsidiarias como zona 1 y se regirá por las normas comunes de todo el suelo urbano y por las normas específicas contenidas en este capítulo.

Art. 38. Condiciones de edificabilidad.

Parcela mínima: Superficie mínima de 60 metros cuadrados con una longitud mínima de fachada de 4 metros y con las condiciones establecidas en el artículo 20.

Alineaciones: Las alineaciones quedan grafiadas en los planos.

Altura: La altura máxima de la edificación permitida, viene grafiada en el correspondiente plano de régimen urbanístico, alineación y rasantes.

En los patios de manzana resultantes del señalamiento de alineaciones interiores y en los patios de parcela, se permite la construcción de una planta que, en todo el solar, tendrá como máximo, una altura construida igual a la planta baja situada en la parte del solar edificable en altura, con una altura máxima de 4'50 metros.

No se admitirán altillos que se acusen en fachada y sólo se permiten para usos no residenciales, cuando su superficie no supere el 50 por ciento de la planta baja al que necesariamente estarán vinculados, no pudiendo por ello adquirir la condición de local independiente. En caso de existir altillo las alturas libres mínimas serán de 2'10 metros.

Profundidad máxima edificable: La profundidad máxima edificable será de 20 metros, medida en una distancia perpendicular al paramento de fachada.

Esta profundidad se refiere a todas las plantas exceptuada la planta baja (siempre que no se destine a vivienda).

Las plantas bajas no destinadas a viviendas no tienen limitación de profundidad edificable.

Alturas libres mínimas: Las alturas mínimas entre forjados será de 2'40 metros en las plantas altas y 3 metros en planta baja.

Art. 39. Usos permitidos.

En esta zona se admite únicamente las edificaciones entre medianeras.

Por ser una zona eminentemente residencial, sólo se permitirán los usos compatibles con el uso predominante de vivienda, como son los siguientes:

— Comercios, despachos y oficinas, garajes, talleres artesanales, bares, cafeterías, hoteles y restaurantes y locales de espectáculos públicos con sujeción a lo establecido en su correspondiente reglamento, excepto discotecas.

Asimismo, se permitirán las actividades relacionadas en el anexo de la orden de la Conselleria de Gobernación de 10 de enero de 1983, por la que se aprueba la instrucción 1/83, para aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

No se admite la tipología de edificación de nave industrial con cubierta «a dos aguas» o similar.

Capítulo III. Normas para suelo urbano residencial abierta.

Art. 40. Delimitación.

Las zonas de suelo urbano residencial de edificación abierta quedan delimitadas en los planos de estas normas subsidiarias como zona 2 y se regirá por las normas comunes a todo el suelo urbano y la norma específica contenidas en este capítulo.

Art. 41. Condiciones de edificabilidad.

Tipología de edificación: Se permitirán viviendas adosadas y aisladas.

Parcela mínima: Se considera como parcela mínima aquella en la que:

- Se pueda inscribir un rectángulo coincidiendo con la fachada de 8 x 15 metros.
- Que las medianeras no formen con la fachada un ángulo superior a 60 grados.
- En el caso de viviendas aisladas superficie mínima de 150 metros cuadrados.
- En el caso de edificar viviendas adosadas, superficie mínima de 300 metros cuadrados.

No se exigirán estas condiciones mínimas, siempre que las parcelas colindantes estén edificadas y la parcela reúna las condiciones mínimas higiénico-sanitarias.

Alineaciones:

a) Las edificaciones observarán un retranqueo mínimo de 3 metros a los lindes medianeros de la parcela.

En el caso de viviendas adosadas, el retranqueo será respecto al conjunto de estas viviendas.

Se exceptúa el caso de parcelas anexas a edificaciones ya realizadas con medianeras vistas en los que se podrá edificar adosando la construcción a la citada medianera.

b) La edificación podrá coincidir, potestativamente, con la línea de fachada.

Altura máxima:

Será de III plantas con un máximo de altura de comisa de 10 metros.

Divisiones entre parcelas:

Estarán constituidas por vallas con una zona de obra «opaca» que no podrá superar 1'50 metros de altura, siendo el resto cerramiento «calado».

En el caso de que la construcción se retire de la línea de fachada, se deberá realizar un cerramiento de parcela coincidiendo con la alineación oficial constituido por vallas con una zona de obra «opaca», que no podrá superar 2 metros de altura, siendo el resto «calado» con o sin vegetación.

Planeamiento

