
INFORME DE VALORACIÓN

Expediente nº: 83G006***/26-01

Fecha: 3 de Marzo de 2026

Peticionario

JUAN ALBERTO ANGLES GOMEZ

Emplazamiento

Calle ***** ***, Nº **, Planta BJ

Término Municipal

46512 - FAURA

Provincia

Valencia

GESVALT Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4455 el día 27 de mayo de 1994

CERTIFICADO DE TASACION

VICENTE ***** ARQUITECTO TÉCNICO en calidad de Tasador de GESVALT Sociedad de Tasación S.A., ha realizado con fecha 03/03/2026 el informe de tasación con el nº de expediente indicado. abajo

La visita se ha realizado con fecha 27 de Febrero de 2026 por VICENTE ***** y los datos del inmueble son:

Tipo de inmueble tasado: VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS

Situación del inmueble: Calle ***** , Nº **, Planta BJ de Faura (Valencia) 46512

Estado del inmueble: Terminado

Situación de ocupación: Con ocupante

Mandatario:

Solicitante: JUAN ALBERTO ANGLES GOMEZ

NIF/CIF: *****

Domicilio solicitante: CI/***** .NR ** - 46512 - Valencia (FAURA)

Datos registrales: Registro de la Propiedad nº 2 de SAGUNTO/SAGUNT

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****

Propietario: M*** C***** *****

Tipo de Propiedad: Nuda Propiedad

% Propiedad real: 25,00

% Propiedad: 25,00. Nuda Propiedad

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****

Propietario: Juan Alberto Anglés Gómez

Tipo de Propiedad: Nuda Propiedad

% Propiedad real: 25,00

% Propiedad: 25,00. Nuda Propiedad

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****

Propietario: Antonia Gómez López

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 25,00

% Propiedad: 25,00. Pleno Dominio

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****

Propietario: Antonia Gómez López

Tipo de Propiedad: Usufructo

% Propiedad real: 25,00

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****

Este certificado consta de 3 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 3 de Septiembre de 2026

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: **83G006***/26-01**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

Propietario: M**** C***** *****
 Tipo de Propiedad: Pleno Dominio
 % Propiedad real: 25,00
 % Propiedad: 25,00. Pleno Dominio
 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: M**** C***** *****
 Tipo de Propiedad: Usufructo
 % Propiedad real: 25,00
 Titulo: Pleno Dominio

USO	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción/Sección
Viv. unif. nº44				2583	3ª

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

DENOMINACIÓN	C.R.U
Viv. unif. nº44	46070004****

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Viv. unif. nº44	4409918/*****/0001/UG

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Parcela	4409918/*****/0001/UG

La Finalidad de la tasación es Garantía Hipotecaria

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre y ECM/599/2025 de 10 de junio de 2025.

VALOR DE TASACION - HIPOTECARIO: 159.716,79 €
(CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISEIS EUROS CON SETENTA Y NUEVE CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
2583	Viv. unif. nº44	127.352,65	159.716,79	44.133,15	128.030,00	115.583,64
FINCA	USO CONSIDERADO	CONSTRUC A NUEVO				
2583	Viv. unif. nº44	128.030,00				

Este certificado consta de 3 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 3 de Septiembre de 2026

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: **83G006***/26-01**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

FINCA	USO CONSIDERADO	S.UTIL.C	S.ADOPTADA	METODO	VALOR
2583	Viv. unif. nº44	130,59 m ²	130,59 m ²	M	159.716,79 €

Año de construcción aproximado: 1970

Año de reforma aproximado: - - -

Métodos utilizados para calcular el valor de Tasación-Hipotecario:

Método de Comparación (M)

Seguro coste de construcción a nuevo . . . 128.030,00 €

VALOR DE SEGURO (RD 716/2009) . . . 115.583,64 €

VALOR DE SEGURO (ECO/805/2003) . . . 128.030,00 €

CONDICIONANTES

No existen.

ADVERTENCIAS GENERALES

[ODC9A1] Se **ADVIERTE** que no se ha aportado el certificado de eficiencia energética, conforme a lo exigido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, y sus posteriores modificaciones mediante la Orden EHA 3011/2007, de 4 de Octubre, y la Orden ECM/599/2025, de 10 de Junio.

OBSERVACIONES

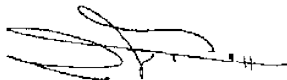
Para el cálculo del Valor de Mercado se ha **descontado** del estudio de comparables un 3.50 % en concepto de gastos de comercialización.

El profesional firmante del presente informe manifiesta, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente tasación, garantizando así la objetividad, imparcialidad e independencia en la valoración. Asimismo, declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica y profesional necesaria para la correcta elaboración del presente informe conforme se establece en el art.2 del Real Decreto 775/1997.

GESVALT Sociedad de Tasación S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación habría que deducir, en su caso, las posibles cargas y gravámenes que no estén contempladas en este informe.


Fecha de emisión del informe 03/03/2026

El Técnico Tasador



VICENTE *****
ARQUITECTO TÉCNICO
Colegiado nº 5021

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.



SILVIA **** *
REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD

CERTIFICADO

Este certificado consta de 3 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 3 de Septiembre de 2026

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: **83G006***/26-01**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

ÍNDICE

Portada.....	1
Certificado.....	2
Índice.....	5
1. Solicitante de la tasación y finalidad.....	7
2. Identificación y localización.....	7
3. Comprobaciones y documentación.....	8
4. Localidad y entorno.....	9
5. Descripción y superficie del terreno.....	10
6. Datos del edificio.....	11
7. Descripción y superficie de la edificación.....	11
8. Superficies.....	13
9. Descripción urbanística.....	13
10. Régimen de protección, tenencia y ocupación.....	13
11. Análisis de mercado.....	15
12. Datos y cálculo de los valores técnicos.....	15
13. Valores de tasación.....	19
14. Condicionantes y advertencias.....	19
15. Observaciones.....	20
16. Fecha de emisión, caducidad y firmas.....	20
Resumen.....	21
Índice de anexos (Exigido normativa).....	25
Fotografías.....	26
Plano de situación.....	33

Croquis del inmueble.....	38
Documentación registral.....	39
Otros.....	44
Información catastral descriptiva y gráfica.....	63

<https://marea.zapoto.org/>

VALORACIÓN DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

MANDATARIO**SOLICITANTE**

JUAN ALBERTO ANGLÉS GÓMEZ
CI/***** ***.NR **, 46512 - Valencia (FAURA)

TFNO: *****

NIF: *****

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre y ECM/599/2025 de 10 de junio de 2025.

1.1.- FINALIDAD DE LA TASACIÓN

La finalidad del presente informe es la obtención del valor del inmueble a efectos de Garantía Hipotecaria

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

EMPLAZAMIENTO

Calle ***** **, Nº **, Planta BJ

Existe correspondencia entre la dirección registral, catastral y la realmente comprobada en la visita, no existiendo dudas en la identificación del inmueble.

Municipio: 46512 FAURA

Provincia: Valencia

2.1.- DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 2 de SAGUNTO/SAGUNT

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****

Propietario: M**** C***** **

Tipo de Propiedad: Nuda Propiedad

% Propiedad real: 25,00

% Propiedad: 25,00. Nuda Propiedad

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****

Propietario: Juan Alberto Inglés Gómez

Tipo de Propiedad: Nuda Propiedad

% Propiedad real: 25,00

% Propiedad: 25,00. Nuda Propiedad

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****

Propietario: Antonia Gómez López

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio
 % Propiedad real: 25,00
 % Propiedad: 25,00. Pleno Dominio
 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: Antonia Gómez López
 Tipo de Propiedad: Usufructo
 % Propiedad real: 25,00

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: M**** C***** *****
 Tipo de Propiedad: Pleno Dominio
 % Propiedad real: 25,00
 % Propiedad: 25,00. Pleno Dominio
 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: M**** C***** *****
 Tipo de Propiedad: Usufructo
 % Propiedad real: 25,00

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Viv. unif. nº44	2583	---	---	---	3ª

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Viv. unif. nº**	4409918-*****-0001-UG

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

Identificación	C.R.U
Viv. unif. nº**	460700004*****

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Parcela	4409918/*****/0001/UG

2.2.- FECHA DE LA VISITA

La visita ha sido realizada el 27/02/2026 por: D.VICENTE *****

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

Identificación física inspección ocular
 Comprobación de superficies
 Estado de ocupación, uso y explotación
 Estado de conservación aparente
 Régimen Protección Patrimonio Arquitect.
 Correspondencia con finca catastral
 No procedimiento de expropiación
 No Plan o Proyecto de expropiación
 No Resolución Admini que implique exprop
 No incoado exped. que implique expropiac
 Correspondencia con finca registral

Servidumbres visibles
Régimen protección pública
Comprobación Planeamiento Urbanístico

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Nota Simple
Planeamiento urbanístico vigente
Plano de situación
Plano urbanístico
Documentación catastral
Reportaje fotográfico
Croquis del inmueble
Informe de afecciones

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NÚCLEO: Núcleo autónomo.
OCUPACIÓN LABORAL: Múltiple variado.

4.2.- OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

TIPIFICACIÓN URBANA: La ordenación característica de la zona es la de edificios en manzana abierta.
USO CARACTERÍSTICO: Zona residencial para primera vivienda.
NIVEL DE RENTA DEL ENTORNO: El nivel de renta en la zona es medio.

4.3.- POBLACIÓN

POBLACION DE DERECHO: 6.765
EVOLUCION DE LA POBLACION: La población se ha mantenido estable en los últimos años

4.4.- EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

DESARROLLO: Suelo urbano consolidado con desarrollo totalmente terminado.
CONSOLIDACIÓN: Zona prácticamente consolidada con más del 75% de los solares edificados.
ANTIGÜEDAD: Las edificaciones de la zona tienen una antigüedad media entre 25 y 50 años.
RENOVACIÓN: Existen un grado medio de renovación en la zona.

4.5.- DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

UBICACIÓN DEL ENTORNO RESPECTO A LA LOCALIDAD: La localización del inmueble está en la media de la localidad.
UNICACIÓN DEL INMUEBLE RESPECTO AL ENTORNO: La localización del inmueble está en la media del entorno.

4.6.- CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTACIÓN: Existe.
ALCANTARILLADO: Existe red general de alcantarillado.
SUMINISTRO DE AGUA: Existe red general de suministro de agua.
SUMINISTRO DE LUZ: Existe red general de suministro de luz.
GAS CANALIZADO: Existe red de gas canalizado.
SERVICIO TELEFÓNICO: Dispone de línea telefónica
ALUMBRADO PÚBLICO: La zona dispone de alumbrado público.
CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS: Estado de conservación medio.

4.7.- EQUIPAMIENTO

COMERCIAL: En la zona el equipamiento comercial es suficiente.
 ESCOLAR: Centro de enseñanza primaria y/o secundaria.
 DEPORTIVO: En la zona existe suficientes zonas verdes.
 ASISTENCIAL: El equipamiento asistencial en la zona es suficiente.
 LÚDICO: En la zona el equipamiento lúdico es suficiente.
 APARCAMIENTO SUPERFICIE: En la zona el aparcamiento en superficie es suficiente.
 ZONAS VERDES: En la zona existe suficientes zonas verdes.

4.8.- COMUNICACIONES

RED COMUNICACIÓN VIARIA: Amplia red viaria en los alrededores con autopistas, carreteras nacionales, comarcales y locales.
 TRANVÍA: No dispone de este servicio.
 AUTOBUSES: Interurbanos y urbanos de línea regular.
 METRO: No dispone de este servicio.
 FERROCARRIL: Existe estación de cercanías.
 AEROPUERTO: Aeropuerto a una distancia entre 10 y 50Km.
 PUERTO MARÍTIMO: Puerto a una distancia entre 10 y 50Km.
 APARCAMIENTO PÚBLICO: Suficiente aparcamiento público en los alrededores.

4.9.- RIESGOS AMBIENTALES

Riesgo de incendio: - - -
 Riesgo sísmico: No afectado
 Riesgo de desertificación: - - -
 Riesgo inundación costera: Zona No Inundable
 Riesgo inundación fluvial: No identificado como zona inundable
 Riesgo volcánico: - - -
 Vías pecuarias: - - -
 Dominio público hidráulico: - - -
 Dominio público marítimo terrestre: - - -
 Afección por línea alta tensión: - - -
 Afección por oleoducto/gaseoducto: - - -

4.10.- MEDIO AMBIENTE APARENTE

USO CONSIDERADO	CONTAMINA. APARENTE TERRENO	CONTAMINA. APARENTE CONSTRUCC.	CONTAMINA. APARENTE ACUSTICA	CONTAMINA. APARENTE AMBIENTAL	CONTAMINA. APARENTE OTRAS
Viv. unif. nº44	No	No	No	No	No

Durante la visita no se han apreciado indicios evidentes de contaminación acústica, ambiental de la construcción, del terreno o alguna otra, sin que se hayan efectuado comprobaciones técnicas, mediciones ni análisis específicos que permitan confirmar o descartar la existencia de dichas contaminaciones.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO**5.1.- SUELOS REGISTRALES (A NIVEL DE TASACIÓN)**

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
Parcela	---	142,17	136	---	136

5.2.- DESCRIPCIÓN

MORFOLOGÍA: La parcela es de forma regular.

5.3.- INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

OBSERVACIONES: El terreno cuenta con todas las infraestructuras necesarias para que pueda ser considerado como suelo urbano, que son: alumbrado público, red de saneamiento, abastecimiento de agua potable, encintado de aceras, las cuales aparentemente se encuentran en buen estado de conservación.

6. DATOS DEL EDIFICIO

EMPLAZAMIENTO

Calle ***** ***, Nº **, Planta BJ

Existe correspondencia entre la dirección registral, catastral y la realmente comprobada en la visita, no existiendo dudas en la identificación del inmueble.

Municipio: 46512 FAURA

Provincia: Valencia

6.1.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
Rehabilitación Parcial	Principal	Media	No
ZONAS COMUNES	COORDENADAS UTM	PLANTA BAJO RASANTE	PLANTA SOBRE RASANTE
No	x: -0.265591000 y: 39.724174200	0	2
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 50 A 100 AÑOS	0	x: -0.265591000 y: 39.724174200	2
Nº ACCESOS			
1			

7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

7.1.- CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

La tipología constructiva es media manzana cerrada

El edificio está compuesto por dos plantas sobre rasante destinadas a uso residencial, no existiendo plantas bajo rasante.

RELACIÓN DE UNIDADES PERTENECIENTES AL EDIFICIO

FINCA	DENOMINACIÓN	CEDULA	HABITABILIDAD	FECHA FIN CEDULA
2583	Viv. unif. nº44		Se desconoce	-

DISTRIBUCIÓN

Planta Baja	Patio, salón, dormitorio, cocina y baño.
Planta Primera	Tres dormitorios, salón y terraza.

7.2.- CARACTERÍSTICAS. CONSTRUCTIVAS**ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN**

La cimentación se desconoce, si bien se estima que está realizada mediante zapatas de hormigón armado aisladas, siendo la estructura del inmueble de muro de carga.

La cubierta es mixta, siendo parte de ella inclinada y parte plana.

Los cerramientos exteriores son de muro macizo, sin cámara interior, y una la fachada de enlucido de mortero pintado.

7.3.- TERMINACIONES

Residencial Adosado

PLANTA BAJA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Patio	Gres	Pintura	Pintura
Baño	Gres	Alicatado	Pintura
Salón	Gres	Pintura	Pintura
Dormitorio	Gres	Pintura	Pintura
Cocina	Gres	Alicatado	Pintura
PLANTA PRIMERA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Salón	Gres	Pintura	Pintura
Terraza	Gres	Pintura	
Dormitorio	Gres	Pintura	Pintura

CARPINTERÍA EXTERIOR: Las ventanas son de aluminio lacado y madera con cristalería sencilla, contraventana y persianas de PVC.

CARPINTERÍA INTERIOR: Las puertas de paso son de madera contrachapada normalizada barnizada.

7.4.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AIRE ACONDICIONADO: La vivienda dispone de split de A/A.

INSTALACION DE CALEFACCIÓN: La vivienda dispone de split con bomba de calor.

FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS: Se estima que las tuberías son de cobre, empotradas, con aparatos sanitarios porcelánicos normalizados.

AGUA CALIENTE: La vivienda dispone de acumulador eléctrico.

SISTEMAS DE SEGURIDAD: No dispone.

ARMARIOS EMPOTRADOS: Sí dispone.

LINEA TELEFONICA: Sí dispone.

PORTERO: No dispone.

Nº DE ASCENSORES: No dispone.

INSTALACIÓN DE GAS: No dispone.

7.5.- ESTADO ACTUAL

La edificación se encuentra terminada, siendo medio el estado de conservación interior.

ANTIGÜEDAD

ELEMENTO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN (EDIFICIO)	AÑO REFORMA (ELEMENTO)	DEPRECIACIÓN FISICA FINAL
Viv. unif. nº44	1.970	---	---	35,0 %

La antigüedad informada del inmueble es la que se detalla en la documentación catastral obtenida de la Sede Electrónica del Catastro.

8. SUPERFICIES

Unidad de valor	FINCA	Superficie Registral					Superficie Catastral				
		Util	Construida	TZA	CCC	Sin definir	Parcela	Util	Construida	CCC	Parcela
Viv. unif. nº44	2583	---	155,00	---	---	---	142,17	---	---	171,00	136,00

Unidad de valor	FINCA	Superficie Comprobada					Superficie Adoptada				
		Util Elemento	Util Terraza	Util Total	Construida	CCC	Parcela	R	Superficie Adoptada	Tipo	Origen
Viv. unif. nº44	2583	130,59	---	130,59	155,00	155,00	136,00	1,19	130,59	Util	Comprob.

A tenor de lo dispuesto en el articulado de la O.M. ECO 805 / 2.003 se adoptará para el cálculo la superficie comprobada por el profesional en el momento de la visita. La superficie registrada de la vivienda es sensiblemente coincidente con la comprobada del inmueble en la visita efectuada.

9. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

USO CARACTERÍSTICO/CUALIFICADO: Residencial

PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITECTONICO: No.

CLASIFICACION DEL SUELO: Se encuentra en suelo urbano.

ADECUACION AL PLANEAMIENTO: La edificación cumple con la normativa vigente.

PLANEAMIENTO VIGENTE: En la localidad de Faura existen un PGOU aprobadas definitivamente el día 1 de Noviembre de 2009.

FECHA DE LICENCIA DE OBRA: / /

10. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN**10.1.- TENENCIA Y LIMITACIONES**

Propietario (Pleno Dominio) : DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: M**** C***** *****
 Tipo de Propiedad: Nuda Propiedad
 % Propiedad real: 25,00
 % Propiedad: 25,00. Nuda Propiedad
 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****

Propietario: Juan Alberto Anglés Gómez
 Tipo de Propiedad: Nuda Propiedad
 % Propiedad real: 25,00
 % Propiedad: 25,00. Nuda Propiedad
 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: Antonia Gómez López
 Tipo de Propiedad: Pleno Dominio
 % Propiedad real: 25,00
 % Propiedad: 25,00. Pleno Dominio
 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: Antonia Gómez López
 Tipo de Propiedad: Usufructo
 % Propiedad real: 25,00

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: M**** C***** *****
 Tipo de Propiedad: Pleno Dominio
 % Propiedad real: 25,00
 % Propiedad: 25,00. Pleno Dominio
 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: M**** C***** *****
 Tipo de Propiedad: Usufructo
 % Propiedad real: 25,00

Ocupante:

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: M**** C***** *****
 Tipo de Propiedad: Nuda Propiedad
 % Propiedad real: 25,00
 % Propiedad: 25,00. Nuda Propiedad
 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: Juan Alberto Anglés Gómez
 Tipo de Propiedad: Nuda Propiedad
 % Propiedad real: 25,00
 % Propiedad: 25,00. Nuda Propiedad
 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: Antonia Gómez López
 Tipo de Propiedad: Pleno Dominio
 % Propiedad real: 25,00
 % Propiedad: 25,00. Pleno Dominio
 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: Antonia Gómez López
 Tipo de Propiedad: Usufructo
 % Propiedad real: 25,00

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: M**** C***** *****
 Tipo de Propiedad: Pleno Dominio
 % Propiedad real: 25,00
 % Propiedad: 25,00. Pleno Dominio
 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: *****
 Propietario: M**** C***** *****
 Tipo de Propiedad: Usufructo
 % Propiedad real: 25,00

Título de ocupación:

Propietario

De acuerdo con la documentación consultada y con la información obtenida durante la visita, el inmueble NO se encuentra acogido a ningún régimen de protección.

11. ANÁLISIS DE MERCADO

11.1.- OFERTA

ESTUDIO DE LA OFERTA: La oferta de inmuebles similares al valorado es escasa en el entorno próximo.

PREVISIÓN EVOLUCIÓN DE MERCADO: Mercado estable

VALORES OFERTADOS: Los valores ofertados oscilan en función de la ubicaciones, antigüedades, calidades y superficies de los inmuebles.

DESVIACIÓN TIPOLOGICA SOBRE LA MEDIA: No existe desviación.

11.2.- DEMANDA

ESTUDIO DE DEMANDA: La demanda de inmuebles similares al valorado es media.

PREVISIÓN EVOLUCIÓN DEL MERCADO: Mercado con tendencia estable.

PREVISIÓN TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: Medio (entre seis y nueve meses).

RELACION ENTRE OFERTA Y DEMANDA: Oferta equilibrada respecto a la demanda

11.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

RENTA MÁXIMA (€/m2/mes): No existe un mercado representativo de inmuebles en renta para la tipología valorada.

RENTA MÍNIMA (€/m2/mes): No existe un mercado representativo de inmuebles en renta para la tipología valorada.

VENTA MÁXIMA (€/m2): 1.250 €/m2

VENTA MÍNIMA (€/m2): 750 €/m2

11.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

PERSPECTIVAS DE REVALORIZACIÓN: Las perspectivas de revalorización del inmueble se consideran medias, con incrementos interanuales inferiores al IPC.

12. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

RESIDENCIAL ADOSADO

Para la homogeneización se ha adoptado la superficie útil comprobada.

Para la homogeneización se ha utilizado el valor unitario.

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

12.1.- COMPARABLES

Se ha realizado un estudio del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles comparables con el que se valora, obteniendo los siguientes resultados:

Referencia	5980326W00053	Fecha	03/03/2026	Dirección	VALENCIA, Nº 28, Planta 0, FAURA, Valencia, (46512)	m² Útil	m² CCC	Valor	Valor	Comisión	Dto.
Mas dirección	Características	Visitado	Referencia catastral	(Estimada)	(Anuncio)	R	ofertado	adoptado	Intermed.	Negoc.	
(Coord.UTM: X: 734368.3481283141 Y: 4400871.645036582) Dcto. Aplicado (neg/com): 6,00 %	Año Construc.: 1950 Nº Dormitorios: 4 Nº Aseos: 1 Fuente: API	No	4411620YK3041S0001RJ	104,17	125,00	1,20	125.000,00	117.500,00	---	6,00	
Superficie Parcela: 125 m²											

Referencia	5980925W00213	Fecha	22/09/2025	Dirección	VIRGEN DE LOS DOLORES, Nº 13, Planta BJ, SAGUNTO/SAGUNT, Valencia, (46520)	m² Útil	m² CCC	Valor	Valor	Comisión	Dto.
Mas dirección	Características	Visitado	Referencia catastral	(Estimada)	(Estimada)	R	ofertado	adoptado	Intermed.	Negoc.	
(Coord.UTM: X: 738216.3899865383 Y: 4393807.954010344) Dcto. Aplicado (neg/com): 6,00 %	Año Construc.: 1985 Nº Dormitorios: 5 Nº Aseos: 2 Fuente: API	No	8240609YJ3984A0001SS	243,48	280,00	1,15	369.000,00	346.860,00	---	6,00	
Superficie Parcela: 122 m²											

Referencia	5980925W00214	Fecha	22/09/2025	Dirección	PAZ, Nº 49, Planta BJ, SAGUNTO/SAGUNT, Valencia, (46520)	m² Útil	m² CCC	Valor	Valor	Comisión	Dto.
Mas dirección	Características	Visitado	Referencia catastral	(Estimada)	(Estimada)	R	ofertado	adoptado	Intermed.	Negoc.	
(Coord.UTM: X: 738974.6951981385 Y: 4393888.368299314) Dcto. Aplicado (neg/com): 6,00 %	Año Construc.: 1980 Nº Dormitorios: 4 Nº Aseos: 2 Fuente: API	No	9040511YJ3994A0001TH	145,22	167,00	1,15	244.000,00	229.360,00	---	6,00	
Superficie Parcela: 70 m²											

Referencia	5980925W00215	Fecha	22/09/2025	Dirección	CABO CREUS, Nº 18, Planta BJ, SAGUNTO/SAGUNT, Valencia, (46520)	m² Útil	m² CCC	Valor	Valor	Comisión	Dto.
Mas dirección	Características	Visitado	Referencia catastral	(Estimada)	(Estimada)	R	ofertado	adoptado	Intermed.	Negoc.	
(Coord.UTM: X: 739096.8227160532 Y: 4394569.177959364) Dcto. Aplicado (neg/com): 6,00 %	Año Construc.: 1974 Nº Dormitorios: 3 Nº Aseos: 2 Fuente: Particular	No	9247322YJ3994G0001LQ	126,09	145,00	1,15	200.000,00	188.000,00	---	6,00	
Superficie Parcela: 89 m²											

Referencia	5981225W00285	Fecha	09/12/2025	Dirección	CERVANTES, Nº 8, SAGUNTO/SAGUNT, Valencia, (46520)	m² Útil	m² CCC	Valor	Valor	Comisión	Dto.
Mas dirección	Características	Visitado	Referencia catastral	(Estimada)	(Estimada)	R	ofertado	adoptado	Intermed.	Negoc.	
(Coord.UTM: X: 738863.3840465691 Y: 4393648.770216003) Dcto. Aplicado (neg/com): 6,00 %	Año Construc.: 1960 Nº Dormitorios: 3 Nº Aseos: 2 Fuente: API	No	8938424YJ3983H0001AS	100,87	116,00	1,15	126.000,00	118.440,00	---	6,00	
Superficie Parcela: 43 m²											

Referencia	5981225W00287	Fecha	09/12/2025	Dirección	CASTILLO, Nº 30, SAGUNTO/SAGUNT, Valencia, (46500)	m² Útil	m² CCC	Valor	Valor	Comisión	Dto.
Mas dirección	Características	Visitado	Referencia catastral	(Estimada)	(Estimada)	R	ofertado	adoptado	Intermed.	Negoc.	
(Coord.UTM: X: 733453.0372026339 Y: 4395570.915903215) Dcto. Aplicado (neg/com): 6,00 %	Año Construc.: 1960 Nº Dormitorios: 3 Nº Aseos: 2 Fuente: API	No	8557908YJ3935H0001LE	115,66	133,00	1,15	155.000,00	145.700,00	---	6,00	
Superficie Parcela: 67 m²											

Se ha realizado un estudio de mercado de inmuebles similares al inmueble objeto de valoración aplicando diferentes coeficientes de homogeneización teniendo en cuenta su localización, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

DIRECCION	VALOR m ²	COEF.	V.Homog
1 Calle VALENCIA, Nº 28, Piso 0	1.127,96 €	0,900	1.015,16 €
2 Calle VIRGEN DE LOS DOLORES, Nº 13, Planta BJ, Puerta 13	1.424,59 €	0,920	1.310,62 €
3 Calle PAZ, Nº 49, Planta BJ, Puerta 49	1.579,40 €	0,918	1.449,89 €
4 Calle CABO CREUS, Nº 18, Planta BJ, Puerta 18	1.491,00 €	0,784	1.168,94 €
5 Calle CERVANTES, Nº 8	1.174,18 €	0,882	1.035,63 €
6 Calle CASTILLO, Nº 30	1.259,73 €	1,078	1.357,99 €

Precio Medio por m ² , Residencial Adosado	1.342,81 €
Precio Medio Homogeneizado	1.223,04 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	1	2	3	4	5	6
Superficie de la vivienda	0,90	1,15	1,02	0,98	0,98	0,98
Superficie de parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad y conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ubicación del inmueble	1,00	0,80	0,90	0,80	0,90	1,10
Calidad de la vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructura de la Parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

12.2.- VALOR DE MERCADO

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Permite determinar el valor de mercado de un inmueble analizando el segmento del mercado inmobiliario mediante la obtención de ofertas o transacciones reales comparables, homogeneizándolas atendiendo a las diferencias o analogías observadas con el bien objeto de valoración.

USO CONSIDERADO	SUPERF. (m ²)	V.HOMOG. (€/m ²)	V.MERCADO (€)	K
Viv. unif. nº44	130,59	1.223,04	159.716,79	1,254

La homogeneización de las características de estos datos con las del inmueble que se tasa se ha realizado atendiendo a las diferencias observadas entre ellos y en especial a su fecha, ubicación, superficie, calidad constructiva y antigüedad.

12.3.- AJUSTE DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN (€/M²)

USO	COMPARACIÓN (1)	Kh	COMPARACIÓN AJUSTADO (2)	V.MERCADO AJUSTADO (€)
Viv. unif. nº44	1.223,04	1,00	1.223,04	159.716,79

(1) Valor de mercado obtenido por el método de comparación.

(2) Valor de comparación ajustado.

12.4.- CALCULO DE REPERCUSION €/M²

CALCULO DE REPERCUSION DEL SUELO POR METODO RESIDUAL ESTATICO ABREVIADO NORMATIVA

Para el cálculo del valor de repercusión de suelo se ha utilizado el método residual estático abreviado de la normativa. El valor del terreno se obtiene a partir del producto del valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado por la diferencia entre la unidad y el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno. Del producto así obtenido se deducen los gastos considerados.

Se estiman los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor, los correspondientes a impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras, los costes de licencias y tasas de construcción, las primas de seguros obligatorios de la edificación incluidos los honorarios de la inspección y los gastos de administración del promotor, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.

Para el cálculo de la repercusión se ha adoptado la superficie construida con partes comunes comprobada para el uso Adosado.

USO CONSIDERADO	VALOR MERCADO	COSTE CONSTRUC.	GASTOS NECESARI.	GASTOS FINANC.	GASTOS PROMO.	BENEFICIO PROMOTOR	REPERC.
Viv. unif. nº44	1.442,51	700,00	126,00	43,28	28,85	18	284,73

12.5.- VALOR DE REEMPLAZAMIENTO MÉTODO DEL COSTE

Para el cálculo del método de coste se ha adoptado la superficie construida con partes comunes comprobada para el uso Adosado.

Determina el valor de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características, deduciendo las depreciaciones física y funcional cuando proceda atendiendo a su antigüedad y defectuosa adaptación a la función a que se destina.

USO	REPERC. (€/m ²)	COSTE CONSTRU. (€/m ²)	GASTOS NECESAR. (€/m ²)	E.RECUP. (€/m ²)	%Df+fu	%D ER	VALOR VRN UNITARIO (€/m ²)	TOTAL (€)
Viv. unif. nº44	284,73	700,00	126,00	---	35,0	---	821,63	127.352,65
TOTAL (€)	44.133,15	108.500,00	19.530,00					

Df+fu: Depreciación física mas funcional
 D.ER.: Depreciación Elementos Recuperables
 VRBf: Valor Reemplazamiento Bruto Final
 VRN: Valor Reemplazamiento Neto

OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Se ha adoptado una depreciación inferior a la que le corresponde en función de su antigüedad para adecuarla a la edad efectiva que le corresponde al inmueble sobre la base del estado actual de conservación y condiciones físicas que se han podido observar en la visita realizada.

12.6.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACION (1)	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
2583	Viv. unif. nº44	127.352,65	159.716,79	128.030,00	115.583,64

(1) Valor de comparación ajustado igual al valor de comparación.

13. VALORES DE TASACIÓN

"El valor hipotecario 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."

Siguiendo el criterio definido en la O.M. de 27 de Marzo de 2003 se adopta como valor hipotecario el menor de los valores obtenidos por los diferentes métodos utilizados en cada caso.

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Viv. unif. nº44	M	130,59	1.223,04	159.716,79	159.716,79

Método (M):

(M): Comparación

TOTAL

159.716,79 €

Asciende el valor hipotecario a la expresada cantidad de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISEIS EUROS CON SETENTA Y NUEVE CENT.

Seguro coste de construcción a nuevo . . . 128.030,00 €

VALOR DE SEGURO (RD 716/2009) . . . 115.583,64 €

VALOR DE SEGURO (ECO/805/2003) . . . 128.030,00 €

14. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

No existen

ADVERTENCIAS GENERALES

[ODC9A1] Se ADVIERTE que no se ha aportado el certificado de eficiencia energética, conforme a lo exigido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, y sus posteriores modificaciones mediante la Orden EHA 3011/2007, de 4 de Octubre, y la Orden ECM/599/2025, de 10 de Junio.

15. OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

La validez de la tasación es de 6 meses.

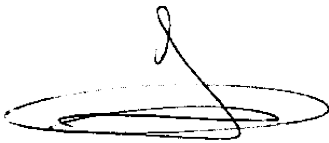
La fecha de la nota simple registral aportada es de: 04-02-2026.

Para el cálculo del Valor de Mercado se ha descontado del estudio de comparables un 3.50 % en concepto de gastos de comercialización.

El profesional firmante del presente informe manifiesta, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente tasación, garantizando así la objetividad, imparcialidad e independencia en la valoración. Asimismo, declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica y profesional necesaria para la correcta elaboración del presente informe conforme se establece en el art.2 del Real Decreto 775/1997.

16. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.



SILVIA **** *

REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD

FECHA
03/03/2026

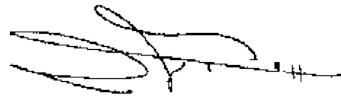
FECHA DE VISITA
27/02/2026

Este informe consta de 14 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 3 de Septiembre de 2026
El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: 83G006163/26-01

17. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

El Técnico Tasador



VICENTE *****
ARQUITECTO TÉCNICO
Colegiado nº 5021

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Plano de situación	-----	4 Pag.
Plano urbanístico	-----	1 Pag.
Documentación catastral	-----	1 Pag.
Reportaje fotográfico	-----	7 Pag.
Croquis del inmueble	-----	1 Pag.
Informe de afecciones	-----	1 Pag.
Nota Simple	-----	5 Pag.
Planeamiento urbanístico vigente	-----	10 Pag.

IMG_0451



Calle [redacted], Planta BJ de Faura (Valencia)

IMG_0452



IMG_0459



IMG_0460



IMG_0462



IMG_0463



IMG_0465



Plano de emplazamiento urbanístico



<https://mare-zapoto.org/>

Fotografía aérea

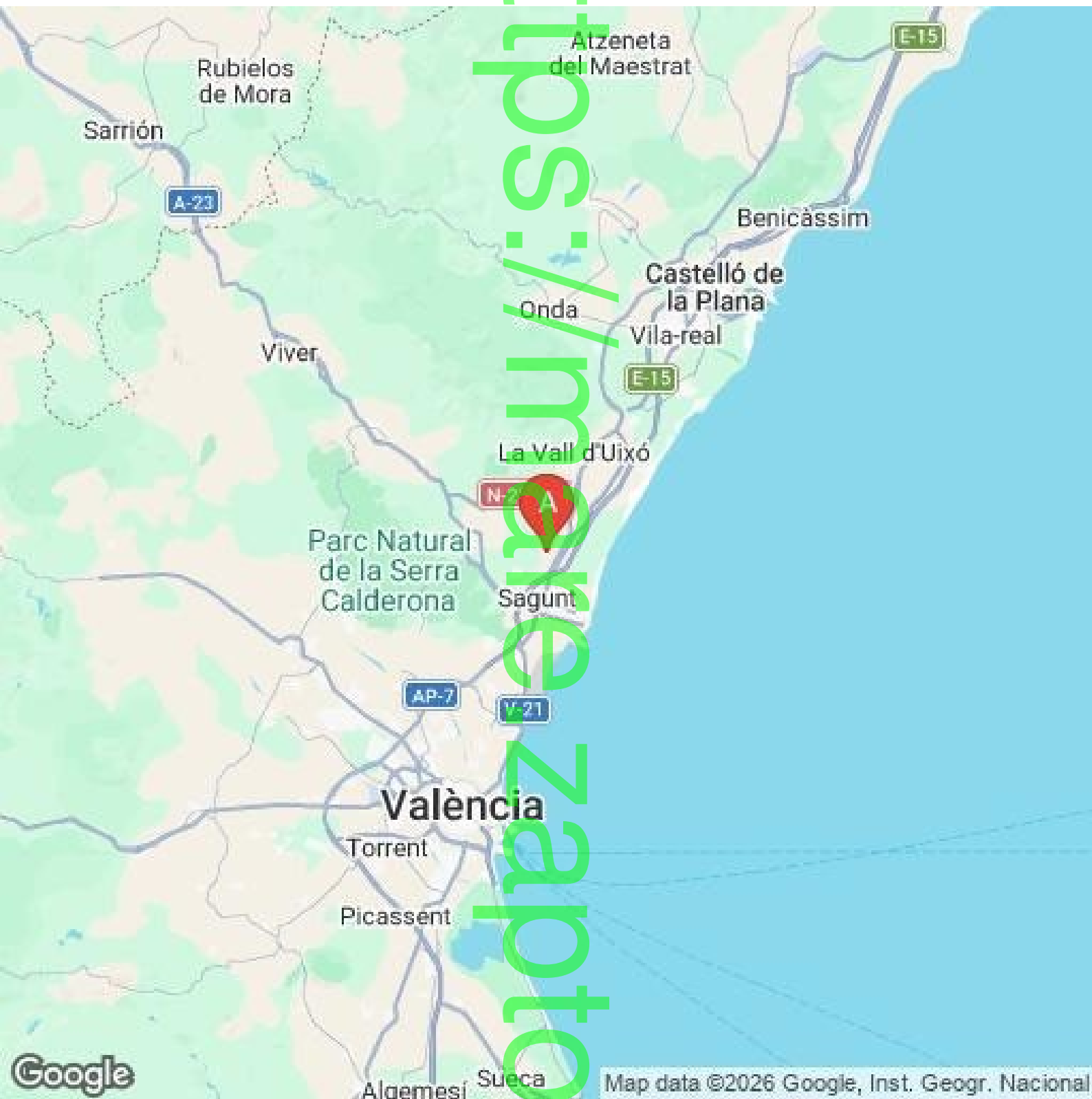


Google

Imagery ©2026 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies

https://mapaere.zapto.org/

Plano de provincia



Plano de municipio



Google

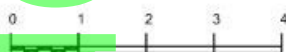
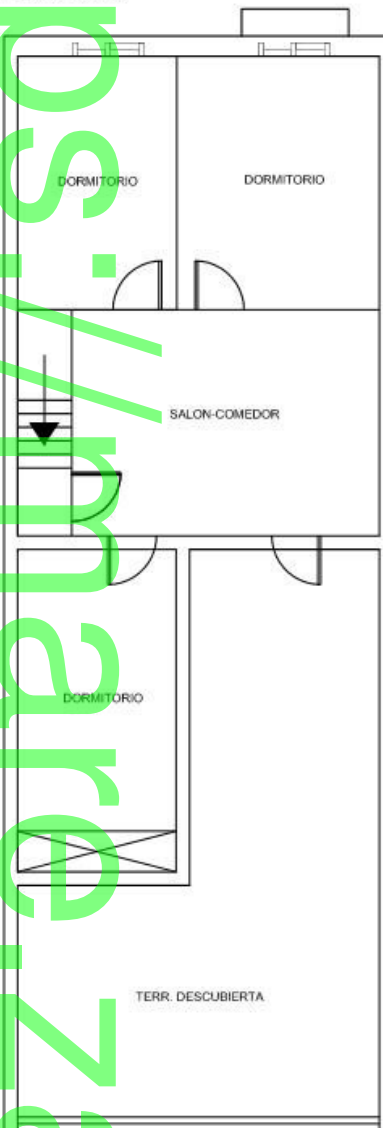
Map data ©2026 Google, Inst. Geogr. Nacional

Croquis

PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



ESCALA GRAFICA

https://www.zapato.org/

Nota simple



Información registral

Información Registral expedida por:

MARIA

Registrador/a de la Propiedad de SAGUNT Nº 2

Plaza Ramón de la Sota, 4, Edif. Rotonda, 505
46520 - SAGUNT VALENCIA
Teléfono: Teléfono : 962681494
Fax:
Correo electrónico:

correspondiente a la solicitud formulada por:

MOBETRAMIT S.L.
con DNI/CIF: N.I.F.: B75298901,

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: U
(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionado con este documento)

Nota simple



Información registral

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAGUNT N° DOS
PLAZA RAMON DE LA SOTA, 9, 5°, 505, 46520-SAGUNTO PUERTO

ADVERTENCIA: LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE, NO PARA TERCEROS. Conforme al art. 222 de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS, ya que sólo la CERTIFICACION acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de La Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISION: cuatro de febrero de dos mil veintiséis
EXPEDIDA A SOLICITUD DE: MOBETRAMIT S.L.
N° DE ENTRADA: 2026/

DATOS DE LA FINCA

FINCA N°: 2583 FAURA, inscrita en el Tomo , libro , folio .-**CRU:**
46070000 -

URBANA Obra nueva terminada,
FAURA Finca N°: 2583, Vivienda adosada Calle

CASA HABITACION PLANTA BAJA CON CORRAL DESCUBIERTO Y PISO ALTO ANDANA
SUPERFICIE: 142,175 metros cuadrados. SUPERFICIE construida: 155 m².

Linderos:

Frente: calle de su situación

Fondo: corrales de las casas de la calle de Mariano Benlliure

Izquierda: Bautista

Derecha: entrando, José

Referencia Catastral: 44099

Finca No Coordinada con Catastro

TITULARIDAD

DOÑA M **C**, **N.I.F.:** ,: 1/4 EN NUDA
PROPIEDAD con carácter privativo.

- Adquirida por herencia, en escritura pública en FAURA el martes. 14 de septiembre de 2021 autorizada por el Notario Don JOSE VICENTE

- Inscripción 3ª, de fecha veintidos de diciembre de dos mil veintiuno.

Nota simple



Información registral

DON JUAN ALBERTO ANGLÉS GÓMEZ, N.I.F.: [REDACTED],: 1/4 EN NUDA PROPIEDAD con carácter privativo.

- Adquirida por herencia, en escritura pública en FAURA el martes, 14 de septiembre de 2021 autorizada por el Notario Don JOSE VICENTE [REDACTED]

- Inscripción 3ª, de fecha veintidós de diciembre de dos mil veintiuno.

DOÑA ANTONIA GÓMEZ LOPEZ, N.I.F.: [REDACTED]: 1/4 EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por adjudicación de gananciales, en escritura pública en FAURA el martes, 14 de septiembre de 2021 autorizada por el Notario Don JOSE VICENTE [REDACTED]

- Inscripción 3ª, de fecha veintidós de diciembre de dos mil veintiuno.

DOÑA ANTONIA GÓMEZ LOPEZ, N.I.F.: [REDACTED],: 1/4 EN USUFRUCTO con carácter privativo.

- Adquirida por herencia, en escritura pública en FAURA el martes, 14 de septiembre de 2021 autorizada por el Notario Don JOSE VICENTE [REDACTED]

- Inscripción 3ª, de fecha veintidós de diciembre de dos mil veintiuno.

DOÑA MARIAN CARMEN [REDACTED], N.I.F.: [REDACTED],: 1/4 EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por herencia, en escritura pública en FAURA el viernes, 17 de octubre de 2025 autorizada por el Notario Don JOSE VICENTE [REDACTED]

- Inscripción 4ª, de fecha veintisiete de noviembre de dos mil veinticinco.

DOÑA MARIAN CARMEN [REDACTED], N.I.F.: [REDACTED],: 1/4 EN USUFRUCTO con carácter privativo.

- Adquirida por extinción usufructo, en escritura pública en FAURA el viernes, 17 de octubre de 2025 autorizada por el Notario Don JOSE VICENTE [REDACTED]

- Inscripción 4ª, de fecha veintisiete de noviembre de dos mil veinticinco.

Nota simple



Información registral

CARGAS DE LA FINCA

AFECCIÓN FISCAL para el caso de extinción de usufructo de fecha miércoles, 22 de diciembre de 2021.

AFECCIÓN FISCAL durante el plazo de CINCO AÑOS, desde el miércoles, 22 de diciembre de 2021.

AFECCIÓN FISCAL durante el plazo de CINCO AÑOS, desde el miércoles, 22 de diciembre de 2021.

AFECCIÓN FISCAL durante el plazo de CINCO AÑOS, desde el miércoles, 22 de diciembre de 2021.

AFECCIÓN FISCAL durante el plazo de CINCO AÑOS, desde el jueves, 27 de noviembre de 2025.

AFECCIÓN FISCAL durante el plazo de CINCO AÑOS, desde el jueves, 27 de noviembre de 2025.

AFECCIÓN FISCAL durante el plazo de CINCO AÑOS, desde el jueves, 27 de noviembre de 2025.

SIN MAS CARGAS

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

Nota simple



Información registral

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **cuatro de febrero de dos mil veintiséis** antes de la apertura del Libro Diario.

SAGUNT, a cuatro de febrero de dos mil veintiséis

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo 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 a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día CUATRO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTISÉIS.

(*) C.S.V. :24607099237410BE31AD4977

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

(*) Código Seguro de Verificación: este código 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 de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el **REGISTRO**

PROPIEDAD DE SAGUNT (SAGUNT) 2 04/02/2026.

(*) C.S.V. [REDACTED]

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

(*) Código Seguro de Verificación: este código 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

Normativa urbanística

**AYUNTAMIENTO DE FAURA**
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**NORMAS URBANÍSTICAS****ZONA DE ORDENACIÓN "AMPLIACIÓN DE CASCO" (ANU)****Artículo 74.- Delimitación.**

Corresponde con el área delimitada en los planos de ordenación y figura con la denominación de "ANU".

Artículo 75.- Ordenanzas específicas.

1.- Solar edificable :

Para que un solar se considere edificable, cumpliendo las condiciones de parcela edificable, deberá poseer una superficie mínima de 80 m², una longitud de fachada mínima de 5 mts. y deberá poder inscribirse en su interior una circunferencia mínima de 4 mts. de diámetro. Las medianeras sólo podrán poseer un único quiebro, y su ángulo respecto de la alineación de fachada no será inferior a 60°.

Para aquellos solares que se encuentren situados entre medianeras de edificaciones permanentes y definitivas ya construidas que cumplan con las alineaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción que se solicite como caso especial y con las limitaciones que procedan.

En cualquiera de las zonas descritas las parcelas que no tengan las superficies anteriormente indicadas serán expropiadas por el Ayuntamiento al objeto de unirlas a las colindantes para formar solares edificables según las siguientes Normas.

Normativa urbanística



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Cuando dos o más propietarios contiguos posean solares cuyas líneas de medianería sean irregulares por tener más de dos quiebras, o formen con la línea de fachada ángulos inferiores a sesenta grados, el Ayuntamiento obligará a la rectificación compensada de las mismas, siguiendo el informe del técnico municipal, y en caso de disconformidad u oposición por parte de uno o de varios de los propietarios, expropiará los solares para proceder a la racional rectificación.

Se permite la edificación en toda la profundidad de la parcela para todos los usos, sobre la base de respetar, donde sea posible, la tipología de edificación implantada históricamente, siempre y cuando se respeten las servidumbres de luces y de vistas que marca el Código Civil. La ocupación máxima en planta será del 100 %. Consecuentemente, a los efectos de la determinación del aprovechamiento o volumen máximo de un solar edificable en esta zona, el mismo vendrá dado por el producto resultante de la superficie del solar por el número máximo de plantas permitido por el Plan.

Todo terreno o solar no edificado con lindes a la vía pública, deberá cerrarse a costas de sus propietarios, por una verja de hierro, cercado de ladrillos, bloques de hormigón, pared de mampostería, madera o plancha metálica, de dos metros de altura mínima, que se colocará siguiendo la línea oficial que deberá ocupar, en su caso, el edificio, cuando resulte autorizado por el Ayuntamiento.

Las fachadas de cada uno de los chaflanes correspondientes a los ángulos de las manzanas del plano de alineaciones, deberán pertenecer a un solo edificio.

Normativa urbanística



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Serán de obligatoria ejecución los chaflanes que figuran grafiados en el plano de alineaciones con las dimensiones que aparecen consignadas para los mismos. En el caso de no figurar acotadas, serán de tres metros. La traza en planta del plano vertical que contiene el chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por la prolongación en planta de los dos parámetros que forman la esquina determinando dos segmentos iguales y simétricos a ambos lados del punto de intersección del plano vertical por la bisectriz.

A los efectos de vuelos de miradores o balcones, la línea de chaflán se considerará como alineación oficial. La anchura del voladizo sobre el chaflán, será la que corresponda a la calle más ancha a la que recaiga la casa en esquina de que se trate.

2.- Alturas de los edificios.

La altura de los edificios se medirá desde la rasante oficial, o desde el piso de la acera en el punto medio de la fachada.

En aquellas manzanas en que las alturas máximas grafiadas permitidas sea igual a cuatro, la última se retranqueará tres metros de todas las alineaciones de viales. Las alturas máximas de la edificación grafiadas en planos de ordenación incluyen la planta baja.

La altura mínima de luz libre para las plantas bajas será de tres cincuenta metros, que deberán conservarse incluso en el punto más alto de la rasante correspondiente a la longitud de la fachada del edificio en cuestión. En calles con pendiente superior al tres por cien podrá permitirse, para la fachada de una misma finca o inmueble, escalonamientos en la altura de la planta baja cada diez metros de longitud de la propia fachada. La altura máxima útil para las plantas

Normativa urbanística



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

bajas será de 5'50 mts. En el supuesto de que la planta baja se destinara a actividad terciaria, podrá establecerse una planta de altillo con una altura mínima de 2'20 mts., pudiendo ocupar esta última un porcentaje del 50 % de la superficie de la planta baja. Para las plantas superiores que se destinen a morada humana, la altura mínima será de dos cincuenta metros. La altura mínima de luz libre en sótanos y semisótanos será de 2'50 metros, y si su destino es el de aparcamiento, podrá reducirse a 2,20 metros, dicha altura libre no podrá verse reducida en las zonas de paso de peatones o vehículos como consecuencia de la colocación de pasos de canalizaciones.

En las plantas de semisótano la altura de la cara inferior del forjado superior de dicha planta no deberá exceder de una cota de 1'20 mts. respecto de la rasante de la acera medida en el punto medio de la fachada, debiendo reproducirse en esta planta los mismos escalonamientos que se produzcan para las plantas superiores en el caso de calles con pendiente superior al 3 %.

Las medianeras vistas, en tanto no se edifique el solar colindante, deberán enlucirse con mortero de cemento, siendo ello a cargo del respectivo propietario.

Si un edificio se retranquea voluntariamente respecto a la alineación de fachada, el propietario del mismo deberá dar el tratamiento adecuado de fachada a las medianeras contiguas que deje vistas en la totalidad de su altura y en todo el ancho del retranqueo.

Sobre el plano de cornisa máxima autorizada sólo podrán construirse la caja de escalera, cuarto de maquinas para aparatos

Normativa urbanística



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

elevadores, antenas colectivas de televisión y frecuencia modulada, brazos guías para la elevación de muebles, instalaciones de aire acondicionado, pararrayos y chimeneas de ventilación. Todos estos elementos deberán quedar retranqueados 4'00 mts. respecto de la alineación de fachada. El tratamiento de los paramentos exteriores de todos los elementos citados deberá ser el propio de la fachada del conjunto del edificio, y las cubiertas en el caso de que las requieran, deberán efectuarse a base de tejado. También podrá efectuarse sobre el plano de cornisa un antepecho de uno treinta metros de altura mínima, así como soluciones en forma de pérgola que no determinen volumen y con una altura máxima de tres metros. Está, por tanto, expresamente prohibida la construcción de áticos por encima de dicha altura de cornisa.

La cubierta, en el caso de efectuarse mediante tejado, se dispondrá sobre el plano de cornisa con una pendiente comprendida entre un máximo del 40% y un mínimo del 30%, y será inaccesible, no pudiendo destinarse a uso alguno. La pendiente mínima de las azoteas o cubiertas planas será del 3%.

3.- Estudios de Detalle.

En el caso de una manzana completa perteneciente a una sola propiedad o con acuerdo previo de todos los propietarios de la misma y sean cual fueren las ordenanzas de volumen que le afectan, el propietario o el conjunto de la totalidad de propietarios, podrá proponer al Ayuntamiento, mediante un Estudio de Detalle según las previsiones del art. 26 de la LRAU, una distribución de volumen para la manzana, distinta a la prevista en el plano oficial de alineaciones. Será potestativa del Ayuntamiento la aprobación del Estudio de Detalle para

Normativa urbanística



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

dicha distribución, sin necesidad de ulterior tramitación, debiendo cumplirse las condiciones siguientes:

- a.- Que el volumen del proyecto de redistribución sea igual o inferior al volumen aplicable por estas Normas para la manzana.
- b.- Que las nuevas alineaciones proyectadas queden inscritas por completo en el polígono de alineaciones grafiado en el plano oficial.
- c.- Que las alturas de los paramentos coincidentes con las líneas grafiadas en el plano de alineaciones aprobado no rebasen las alturas establecidas por estas Ordenanzas.
- d.- Que las alturas en los paramentos retranqueados aumenten en función de los retiros en planta de dichos paramentos, sin que en ningún caso puedan rebasarse las alturas permitidas para dicha manzana en el plano de Alineaciones del PGOU.
- e.- Que la redistribución a efectuar no suponga perjuicio a tercero, y que en el caso de división posterior de la propiedad subsista dicha redistribución en conjunto, para lo cual deberá constar en escritura pública.

4.- Vuelos.

Las longitudes máximas para vuelos en miradores y balcones se dimensionarán en función de los anchos de calles de acuerdo con el cuadro siguiente:

Anchos de Calles (mts)	Vuelos (mts)
Menor de 4 m.	0.50 m. (sólo balcón)
De >4 a <7 m.	0.70 m. (mirador y balcón)
De >7 a <10 m.	0.80 m. “
De >10 a <15 m.	1.00 m. “
De >15 a <18 m.	1.25 m. “
Mayor de 18 m.	1.50 m. “

Normativa urbanística



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

Todos los voladizos y los huecos en fachada tendrán que separarse de la propiedad vecina 0,60 m. como mínimo. En las casas en rincón, tendrán que separarse del plano bisector cuanto menos 0,60 m.

Los miradores o voladizos contruidos con obra de fábrica o aplacado, en general, de tipo macizo no rebasaran en su longitud en planta paralela a la línea de fachada los dos tercios de la longitud de dicha fachada. Los balcones, aislados o continuos, podrán autorizarse en toda la longitud de la fachada, salvo la separación a lindes vecinos. Se permite el voladizo en el forjado de cubierta, con un incremento de un 25 % respecto de las dimensiones de vuelo autorizadas en el cuadro anterior, pudiendo iniciarse el arranque de la pendiente de la cubierta de teja árabe desde la arista exterior de dicho voladizo.

5.- Elementos salientes en fachada.

Se autorizan elementos salientes en plantas bajas sobre la línea de fachada, a los efectos de ornamentación en las portadas de ingreso a los edificios y en los bajos comerciales, ejecutados en todos los casos con materiales nobles. A estos efectos, deberá presentarse, junto a la solicitud, proyecto técnico a escala 1:20, acotado y con descripción de los materiales a emplear, que se someterá a la aprobación de la Corporación, previo informe favorable del técnico municipal, debiendo satisfacer el propietario la exacción correspondiente por este aprovechamiento.

Estos elementos quedarán limitados de acuerdo con la proporción siguiente:

Normativa urbanística



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

- a) Para portadas de ingreso a las viviendas, el saliente máximo será del 7% del ancho de la acera correspondiente, sin rebasar un máximo de veinte centímetros.
- b) Para portadas de establecimientos y escaparates, el saliente máximo será del 12% del ancho de la acera correspondiente, sin rebasar los veinticinco centímetros.

Todo lo establecido será de aplicación hasta una altura de tres cincuenta metros sobre el punto de rasante que sirve de referencia para la altura de la edificación.

6.- Marquesinas y toldos.

Las marquesinas en plantas bajas se dispondrán a una altura mínima libre de dos setenta metros medidos desde el nivel de la acera. La dimensión del vuelo será el doble del voladizo autorizado para miradores y balcones, con máximo de dos metros. No obstante lo anterior se establecerá para el vuelo de marquesinas un plano vertical máximo de saliente del vuelo, paralelo a la línea exterior del bordillo de la acera y retranqueado cincuenta centímetros de dicho borde exterior.

El borde lateral de la marquesina se separará un mínimo de ochenta centímetros de la medianera. A la petición de licencia se acompañará proyecto técnico en el que se especificarán a escala 1:20 y con todo detalle los antecedentes necesarios que proporcionen una idea completa de la obra a efectuar.

Los toldos en las planta bajas recayentes a vías públicas, si se autoriza su colocación, podrán sobresalir un máximo de tres metros, siempre y cuando no rebasen un plano vertical de vuelo máximo paralelo a la línea exterior del bordillo de la acera correspondiente y

Normativa urbanística



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

retranqueado cincuenta centímetros de aquella línea. Su altura mínima será de dos cuarenta metros.

7.-Pacios.

Los patios interiores de iluminación y ventilación se dimensionarán de acuerdo con las previsiones contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño.

Los patios medianeros mancomunados reunirán las condiciones que se exigen para los patios interiores de ventilación e iluminación reseñadas en el punto anterior. Su autorización requerirá que las servidumbres entre las edificaciones o solares colindantes consten en escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, y que quedará inscrita en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas, debiendo ser presentada dicha inscripción en el Ayuntamiento al solicitar la licencia correspondiente.

En los proyectos de elevación de plantas en edificios ya existentes los patios de iluminación y ventilación cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a $1/6$ de la altura del mismo, contada desde su pavimento hasta su coronación de obra.
- b) Para que a dichos patios puedan recaer los huecos del estar o dormitorios, se cumplirá además, que el diámetro mínimo del círculo inscribible sea igual o mayor de 3 metros en patios comunitarios. En el caso de edificios de viviendas con patios privativos de una sola vivienda este mínimo podrá reducirse a 2 metros.

Normativa urbanística



AYUNTAMIENTO DE FAURA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

c) En el caso de existir patios de dimensiones inferiores a las anteriores, serán permitidos siempre y cuando la superficie iluminada y ventilada a través de ellos sea inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda.

d) Los patios de servicio o patinillos, tendrán sección suficiente y serán practicables para su registro y limpieza.

8.- Condiciones estéticas de las edificaciones.

La composición y características estéticas de las edificaciones a autorizar en la zona deberán ser acordes con el entorno donde se ubiquen. A estos efectos deberán ser seleccionados de modo apropiado la naturaleza y la forma de los materiales de la fachada.

Las condiciones de acabado que tengan los materiales que conforman la fachada y cubierta, ya sea en cuanto a forma, textura y color, deberán ser iguales o similares a las ya existentes en la zona, de modo que no produzcan contrastes discordantes respecto a los utilizados en los edificios antiguos existentes en la calle o entorno.

Las fachadas serán planas, con tan solo los elementos decorativos superficiales y los balcones y miradores autorizados. Se mantendrán por otra parte todas las visuales y perspectivas de interés de los espacios urbanos, evitando su ocultación o desaparición.

En edificios de viviendas de varios propietarios, para que pueda ser autorizable una obra consistente en cualquier modificación de la fachada preexistente, será requisito imprescindible, que dicha modificación afecte uniformemente a todos los elementos de la fachada iguales al que se quiera modificar, con el fin de que se mantenga el carácter unitario en el conjunto de la misma.

Afecciones 4409918
Resumen de afecciones Visualurb: 39

Informe de afecciones, peligros físicos/riesgos medioambientales y espacios protegidos

Referencia Catastral: 4409918
C
FAURA (46)

Listado de afecciones de la parcela

- ✓ Inundaciones fluviales
- ✓ Inundaciones costeras
- ⚠ Peligrosidad sísmica (IGME-ZESIS)
- ✓ Incendios forestales
- ⚠ Riesgo de desertificación
- ✓ Volcanes
- ✓ Vías pecuarias
- ✓ Dominio Público Marítimo Terrestre
- ✓ Afección por líneas de alta tensión
- ✓ Afección por oleoducto o gasoducto
- ✓ Contaminación del suelo por gas radón

RATING AFECCIONES AMBIENTALES

RATING

89

AFECCIONES SEVERAS
0-25

AFECCIONES GRAVES
25-50

AFECCIONES MODERADAS
50-75

AFECCIONES LEVES
75-100

<https://maare.zapoto.org/>

Afecciones 4409918
Resumen de afecciones Visualurb: 39

INUNDACIONES FLUVIALES

Valoración: Parcela No afectada



Justificación:

La parcela no se encuentra en ninguna zona de inundación. La más cercana se corresponde con el cauce del Barranco del Codoval - Anterior a Sequia de Peu Forquet - Barranc de Romaneles - Río Palancia de la demarcación del Júcar y está a una distancia en línea recta de 622m

INUNDACIONES COSTERAS

Valoración: Parcela No afectada



Justificación:

La parcela no se encuentra en ninguna zona de inundación. La más cercana se corresponde con la zona denominada Palancia y barrancos de Sagunto y Almenara de la demarcación del JÚCAR y está a una distancia en línea recta de 6km

PELIGROSIDAD SÍSMICA (IGME-ZESIS)

Valoración: Parcela afectada

Grado de afección: 4

Justificación: La parcela se encuentra en una zona con riesgo sísmico denominada Levante

Definición de Grado de afección: Peligrosidad Relativa Baja cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado es 1



Detalle del origen de datos:

Organismo: Instituto Geológico y Minero de España (IGME)

Documento: García-Mayordomo, J. (2015) Creación de un modelo de zonas sismogénicas para el cálculo del mapa de peligrosidad sísmica de España. Instituto Geológico y Minero de España, Madrid

Fecha aprobación: Abril de 2015

<https://maare.zapoto.org/>

Afecciones 4409918
Resumen de afecciones Visualurb: 39

INCENDIOS FORESTALES



Valoración: Parcela No afectada

Justificación: La parcela se encuentra en el municipio de Faura, para el cual no constan registros de incendios en la base de datos del MITECO consultada

RIESGO DE DESERTIFICACIÓN

Valoración: Parcela afectada

Grado de afección: 3

Justificación: La parcela se encuentra en una zona identificada en el Mapa de riesgo de desertificación



Definición de Grado de afección: Riesgo medio

Detalle del origen de datos:

Organismo: Dirección General de Medio Natural y Política Forestal. Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino

Documento: Programa de Acción Nacional contra la Desertificación (PAND)

Fecha del documento: 2008

VOLCANES



Valoración: Parcela No afectada

Justificación: La parcela no se encuentra en ninguna zona con riesgo volcánico

VÍAS PECUARIAS



Valoración: Parcela No afectada

Justificación: Parcela no afectada por una vía pecuaria. La más cercana se corresponde con la vía denominada Vereda de la Fuente o de Aragón y que se encuentra a una distancia en línea recta de 19m

<https://maare.zapoto.org/>

Afecciones 4409918
Resumen de afecciones Visualurb: 39

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE



Valoración: Parcela No afectada

Justificación: La parcela se encuentra a más de 6km de los límites del dominio público marítimo terrestre

AFECCIÓN POR LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN



Valoración: Parcela No afectada

Justificación: No hay ninguna línea de alta tensión próxima a la parcela. La más cercana se encuentra a una distancia en línea recta de 414m

AFECCIÓN POR OLEODUCTO O GASODUCTO



Valoración: Parcela No afectada

Justificación: No hay ningún conducto próximo a la parcela. El más cercano es un Gasoducto subterráneo que se encuentra a una distancia en línea recta de 1039m

CONTAMINACIÓN DEL SUELO POR GAS RADÓN



Valoración: Parcela No afectada

Justificación: La parcela se encuentra en una zona con niveles bajos de radón

<https://maare.zapoto.org/>

ANEXO I: Descripción de los grados de afección

Inundaciones fluviales

- Grado 0 : Zona no inundable
- Grado 1 : Peligrosidad alta. Zona con alta probabilidad para periodo de retorno de 10 años
- Grado 3 : Peligrosidad media. Zona con probabilidad media para periodo de retorno de 100 años
- Grado 4 : Peligrosidad baja. Zona con probabilidad baja para periodo de retorno de 500 años

Inundaciones costeras

- Grado 0 : No procede
- Grado 3 : Peligrosidad de inundación en 100 años, representa un periodo de retorno de inundabilidad alta.
- Grado 4 : Peligrosidad de inundación en 500 años, representa un periodo de retorno de inundabilidad media.

Peligrosidad sísmica (IGME-ZESIS)

- Grado 0 : Todos los inmuebles son susceptibles de verse afectados por movimientos sísmicos, sin embargo, en ciertos casos, según los cálculos establecidos, la peligrosidad puede considerarse nula o despreciable.
- Grado 1 : Peligrosidad Relativa Muy Alta cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado es mayor a 12.
- Grado 2 : Peligrosidad Relativa Alta cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado comprende entre 4 y 12.
- Grado 3 : Peligrosidad Relativa Media cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado comprende entre 1 y 4.
- Grado 4 : Peligrosidad Relativa Baja cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado es 1.

Peligrosidad Sísmica (NCSE-02)

- Grado 0: Peligrosidad nula o despreciable. cuando la cuando aceleración sísmica básica es menor de 0,04g
- Grado 1: Peligrosidad Relativa Muy Alta cuando la aceleración sísmica básica es mayor a 0,16g
- Grado 2: Peligrosidad Relativa Alta cuando aceleración sísmica básica está entre 0,12g y 0,16g
- Grado 3: Peligrosidad Relativa Media cuando la aceleración sísmica básica está entre 0,08g y 0,12g
- Grado 4: Peligrosidad Relativa Baja cuando aceleración sísmica básica está entre 0,04g y 0,08g

Incendios forestales

- Grado 1 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 1 y 5 veces
- Grado 2 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 6 y 10 veces
- Grado 3 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 11 y 25 veces
- Grado 4 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 26 y 50 veces
- Grado 5 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 51 y 100 veces
- Grado 6 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 101 y 500 veces
- Grado 7 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 500 y 1000 veces
- Grado 8 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios mayor que 1000

Riesgo de desertificación

- Grado 1 : Riesgo muy alto
- Grado 2 : Riesgo alto
- Grado 3 : Riesgo medio
- Grado 4 : Riesgo bajo
- Grado 5 : Láminas de agua
- Grado 6 : Áreas urbanas
- Grado 7 : Índice de aridez húmedo o subhúmedo húmedo

<https://maare.zapoto.org/>

Afecciones 4409918
Resumen de afecciones Visualurb: 39

Volcanes

- Grado 0: Zona no expuesta a fenómenos volcánicos.
- Grado 1: Zona con peligrosidad volcánica muy alta.
- Grado 2: Zona con peligrosidad volcánica alta.
- Grado 3: Zona con peligrosidad volcánica moderada.

Vías pecuarias

- Grado 0: Sin afección.
- Grado 1: La parcela cubre el área de una vereda, colada u otras vías de menor entidad o lugares asociados.
- Grado 2: La parcela cubre el área de un cordel (vía pecuaria con una anchura aproximada de 37,5 metros).
- Grado 3: La parcela cubre el área de una cañada (vía pecuaria con una anchura aproximada de 75 metros).

Dominio Público Marítimo Terrestre

- Grado 0: Sin afección.
- Grado 1: Parcela afectado por encontrarse en la Servidumbre de Protección.
- Grado 2: Parcela afectado por encontrarse en el Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Grado 3: Parcela afectado por encontrarse en la Servidumbre de Protección (en tramitación).
- Grado 4: Parcela afectado por encontrarse en el Dominio Público Marítimo Terrestre (en tramitación).

Afección por líneas de alta tensión

- Grado 0: Sin afección.
- Grado 1: Se trata de una línea que transporta energía a una tensión eléctrica menor que 100 KV.
- Grado 2: Se trata de una línea que transporta energía a una tensión eléctrica comprendida entre 100 KV y 150 KV.
- Grado 3: Se trata de una línea que transporta energía a una tensión eléctrica de 220 KV.
- Grado 4: Se trata de una línea que transporta energía a una tensión eléctrica de 400 KV.

Afección por oleoducto o gasoducto

- Grado 0: Sin afección.
- Grado 1: Gaseoducto, conducción de combustible de grueso calibre destinada a la distribución a distancia de gas combustible.
- Grado 2: Oleoducto, conducción de combustible provista de bombas y otros aparatos para la distribución de petróleo a largas distancias.

Contaminación del suelo por gas radón

- Grado 0: Sin afección.
- Grado 1: Zona con potencial de radón superior a 300 Bq/m³.

<https://maare.zapoto.org/>

ANEXO II: FUENTES DE DATOS

Inundaciones fluviales

La identificación y caracterización de las áreas susceptibles a inundaciones fluviales se ha realizado mediante la cartografía oficial del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), desarrollado por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

Dicha cartografía se ha elaborado conforme a lo establecido en la Directiva Europea 2007/60/CE, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, y se encuentra plenamente alineada con su transposición al ordenamiento jurídico español a través del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, así como con el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, que lo modifica.

Los mapas del SNCZI han sido desarrollados por los Organismos de Cuenca de cada Demarcación Hidrográfica, de acuerdo con los criterios técnicos y metodológicos definidos en la normativa mencionada. Estos mapas de peligrosidad por inundación consideran tres escenarios hidrológicos diferenciados según su probabilidad de ocurrencia:

Alta probabilidad:

asociada a un período de retorno de 10 años;

Media probabilidad:

asociada a un período de retorno de 100 años;

Baja probabilidad (eventos extremos):

asociada a un período de retorno de 500 años.

Esta clasificación permite una evaluación de la peligrosidad de inundación, facilitando la planificación territorial y la adopción de medidas preventivas y correctoras en función del nivel de exposición de cada zona.

Inundaciones costeras

Se utilizan los mapas de peligrosidad por inundación costera elaborados por el Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 8 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, que transpone la Directiva Europea 2007/60/CE, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.

En materia de inundaciones por la costa, únicamente se representan los escenarios para 100 y 500 años de periodo de retorno.

Peligrosidad sísmica (IGME-ZESIS)

La peligrosidad sísmica se determina de acuerdo con las zonas sísmogénicas definidas en la Base de Datos de Zonas Sísmogénicas de la Península Ibérica y territorios de influencia para el cálculo de la peligrosidad sísmica en España (ZESIS), elaborada por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

Dado que el IGME únicamente ha definido zonas sísmogénicas para la Península Ibérica, en el caso de las Islas Canarias se adopta un enfoque alternativo basado en el estudio de González de Vallejo et al. (2006), que propone una zonificación sísmogénica diferenciada para este archipiélago. Esta zonificación es la misma que se refleja en el documento "PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA" (RESGOMAP, Septiembre 2014)

Peligrosidad sísmica (NCSE-02)

La peligrosidad sísmica se determina en base a las zonas delimitadas en el mapa de peligrosidad sísmica incluido en la Norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02) aprobada en el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre.

Esta norma establece los criterios de construcción que, al aplicarse, dotan a las estructuras de la sismorresistencia necesaria para prevenir el colapso y limitar los daños estructurales graves en caso de sismo.

Incendios forestales

La frecuencia de incendios forestales se estima mediante un enfoque cuantitativo y probabilístico, utilizando datos estadísticos de incendios ocurridos en periodos anteriores. La información empleada procede del Mapa de frecuencia de incendios forestales por término municipal publicado por el MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO, Dirección General de Biodiversidad, Bosques y Desertificación. Subdirección General de Política Forestal y Lucha contra la Desertificación.

Este mapa se elabora a partir de los datos históricos recopilados en el Banco de Datos de la Naturaleza, que centraliza información sobre número de incendios, superficie quemada y otros parámetros relevantes, permitiendo caracterizar la frecuencia de incendios forestales a escala municipal.

<https://maare.zapoto.org/>

Afecciones 4409918

Resumen de afecciones Visualurb: 39

1

Desertificación

Se utiliza la cartografía de riesgo de desertificación elaborada en el marco del [Programa de Acción Nacional de Lucha contra la Desertificación](#) (PAND), desarrollado por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Esta cartografía identifica y delimita las zonas del territorio español afectadas por riesgo de desertificación, clasificándolas en cuatro niveles progresivos de severidad: bajo, medio, alto y muy alto. La evaluación se basa en indicadores biogeográficos, edáficos, climáticos y de presión antrópica, permitiendo una evaluación espacial del grado de vulnerabilidad frente a este proceso de degradación ambiental.

Volcanes

La peligrosidad volcánica en España es moderada y se concentra exclusivamente en las Islas Canarias, el único territorio nacional con actividad volcánica reciente y potencial eruptivo.

Dado que la naturaleza no lineal de los procesos magmáticos impide una predicción determinista a largo plazo de las erupciones, la evaluación de la peligrosidad volcánica se basa en un enfoque probabilístico estadístico, fundamentado en el historial eruptivo de cada zona volcánica. Para los volcanes del archipiélago canario, donde existe un registro histórico suficientemente robusto, se asume que los intervalos entre erupciones pueden modelarse mediante una distribución de Poisson, lo que permite estimar la probabilidad de futuras erupciones a partir del intervalo medio de recurrencia.

Este enfoque metodológico ha sido aplicado y defendido por expertos en riesgo volcánico en España, como Nemesio M. Pérez, coordinador científico del Instituto Volcanológico de Canarias (INVOLCAN), quien lo describe en el capítulo "Estrategia Canaria para la Reducción del Riesgo Volcánico: una necesidad", publicado en el libro colectivo Tajogaite. Enseñanzas de una erupción volcánica (La Palma, otoño 2021), resultado de la XVIII Semana Científica "Telesforo Bravo" (Pérez, 2023).

Vías pecuarias

Las afecciones derivadas de las vías pecuarias se determinan conforme a los trazados y clasificaciones publicados en la Red General de Vías Pecuarias (MITECO 2024).

En aquellas comunidades autónomas que dispongan de un catálogo de vías pecuarias en fase de deslinde y cuenten con cartografía actualizada que refleje los límites definitivos de dichas vías, se utilizarán preferentemente estos datos por su mayor precisión y actualidad.

Hasta la fecha, la Comunidad de Madrid es la única que ha publicado cartografía oficial detallada sobre su red de vías pecuarias, a través de la Dirección General de Agricultura y Ganadería (2019). Esta información, accesible mediante el Geoportail de la Infraestructura de Datos Espaciales de la

Comunidad de Madrid (IDEM), incluye el inventario completo de cañadas, cordeles, veredas y coladas, con sus trazados, anchuras y clasificación legal, y se considera de referencia para cualquier análisis en el ámbito regional.

Dominio Público Marítimo Terrestre

Para la identificación y delimitación de las afecciones al Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) se ha utilizado la cartografía oficial de líneas de deslinde del DPMT publicada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (2025).

Asimismo, se han considerado los espacios sujetos a los regímenes jurídicos de la servidumbre de protección y la zona de influencia, establecidos en la normativa de costas vigente (Ley 22/1988, de 28 de julio y en la Ley 2/2013, de 29 de mayo)

Líneas alta tensión

La identificación de afecciones derivadas de líneas eléctricas de alta tensión se ha realizado a partir de los trazados disponibles en la Base Cartográfica Nacional (BCN), considerando las zonas de servidumbre establecidas en las Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión, aprobado por el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero. Estas servidumbres definen las franjas de terreno necesarias para garantizar la seguridad, el mantenimiento y el correcto funcionamiento de las instalaciones, y condicionan los usos del suelo en su entorno inmediato.

Gaseoductos y oleoductos

La identificación de afecciones derivadas de gaseoductos y oleoductos se ha realizado a partir de los trazados disponibles en la Base Cartográfica Nacional (BCN) y en la cartografía oficial del sector energético, considerando las servidumbres legalmente establecidas para este tipo de infraestructuras conforme a la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Dicha normativa prevé una franja de servidumbre de 10 metros de anchura (5 metros a cada lado del eje de la tubería), en la que se prohíben construcciones, edificaciones, plantaciones de arbolado de alto tallo, obras u otras actividades que puedan comprometer la seguridad, operación, conservación o mantenimiento de la instalación, condicionando así los usos del suelo en su entorno inmediato.

Gas radón

La evaluación de la afección potencial por gas radón se ha realizado conforme al Mapa del Potencial de Radón de España (2017), publicado por el Consejo de Seguridad Nuclear y en lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, y en la Directiva 2013/59/Euratom, transpuesta al ordenamiento español mediante

<https://maare.zapoto.org/>

Afecciones4409918
Resumen de afecciones Visualurb: 39

el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, sobre protección radiológica.

En las zonas con potencial medio o elevado, la normativa vigente exige la adopción de medidas preventivas en edificaciones de nueva construcción (como barreras antirradón y sistemas de ventilación), y recomienda la realización de mediciones en edificios existentes, especialmente en usos residenciales, educativos o sanitarios. La presencia del emplazamiento en una de estas zonas se considera una afección de tipo sanitario y constructivo, que puede condicionar el diseño, los materiales y los sistemas de ventilación del proyecto.

https://mare.zapoto.org/

<https://maare.zapoto.org/>

4409918YK3040N0001UG



VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4409918YK3040N0001UG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL N [redacted]
46512 FAURA (VALENCIA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 171 m2
Año construcción: 1970

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	38
VIVIENDA	1/00/01	75
ALMACEN	1/01/01	80

PARCELA

Superficie gráfica: 136 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Lunes, 2 de Marzo de 2026

https://marea-zapoto.org/