



Informe JUZ-59577/25

Desde juzgadoscv@euroval.com <juzgadoscv@euroval.com>

Fecha Lun 27/10/2025 14:15

Para Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Valencia <vaap04_val@gva.es>

4 archivos adjuntos (5 MB)

Informe completo_Set.pdf; Certificado_Set.pdf; 20251027_13034400_JUZ595772025_D.Zip; Certificado.pdf;



----- DATOS DEL EXPEDIENTE -----

Expediente: JUZ-59577/25

Referencia: EJTP-103/25

Finalidad: CoV-Asesoramiento - Conocimiento de valor

Tipo de trabajo: Tas-Tasación

Solicitante: VALENCIA AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4ª

Domicilio solicitante: CIUTAT DE LA JUSTICIA

Código postal: 46012

Teléfono: 961929123

Población:

Provincia: Valencia/València

----- DATOS DEL BIEN A TASAR -----

Tipo de bien: ViE-Vivienda en edificio (VP)

Código postal: 46410

Población: SUECA

Provincia: Valencia/València

Dirección: (CARRE) RAFAEL HERVAS, Nº 1, Piso 01, Puerta 01, Portal A

Técnico: ASO-SORIANO MIRON, ALFONSO

Superficie (m²): 68,83

Valor de tasación: 74.375,63 €

Métodos utilizados: Comparación



Consulta nuestra [política de privacidad](#)

En base a la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos y RGPDE le recordamos que podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y/o portabilidad dirigiéndose a Plaza Constitución nº 2 Entlo – 03550 de San Juan de Alicante-, indicando en el asunto "Protección de Datos" o a través de la cuenta de correo pd@euroval.com, o revocar de forma sencilla y gratuita el consentimiento para la recepción de mensajes de Euroval, dándose de baja desde [aquí](#)



Euroval

Informe de Tasación



Expediente: **59577/2025 (27/10/2025 13:03:44)**
JUZGADOS (VAP4)
Ciutat de la Justicia, CP: 46012
VALENCIA (VALENCIA)

Su Ref.: **EJTP-103/25**

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: **VALENCIA AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4ª**

Fecha: **27/10/2025**

Ubicación: **RAFAEL HERVAS, 3 - PL01 1**

Población: **SUECA**

Provincia: **VALENCIA**

C.P.: **46410**



www.euroval.com



CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **59577/2025 con Ref.: EJTP-103/25** de fecha **27/10/2025**, realizado por **ALFONSO SORIANO MIRON**, la VALORACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **74.375,63** Euros (SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO CON SESENTA Y TRES EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

VALENCIA AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4ª (NIF: S4611001A)

Tasador principal **ALFONSO SORIANO MIRON**
 Finalidad **La finalidad del informe es determinar el VALOR DE MERCADO de un inmueble A EFECTOS DE ASESORAMIENTO. El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. En particular, esta valoración NO es válida a efectos de la solicitud o concesión de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, ni podrá ser usada por una entidad de crédito para cumplir con requerimientos de valoración que le requiera su normativa específica.**

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio **SUECA (CP: 46410)**
 Provincia **VALENCIA (COMUNIDAD VALENCIANA)**
 Dirección **CARRER RAFAEL HERVAS, 3 - PL01 1 - EDIFICIO CARPA**
 Registro de la propiedad **SUECA**
 Titular registral **JOSE ANTONIO ALAPONT COTAINA**

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	38278	51	974	2.767	7	2725008YJ3422N0001MM	46047000555972

VALORACIÓN

	Vivienda
Finca registral	38278
Método empleado	Comparación
Protección	No
Superficie adoptada (m ²)	68,83
Tipo superficie adoptada	Útil
Valor unitario (€/m ²)	1.080,57
VALORACIÓN (€)	74.375,63

VALORACIÓN: 74.375,63 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	96.913,33
Coste reposición neto (€)	58.109,04
Coef. mercado resultante (k)	1,28
Valor por comparación (€)	74.375,63
Valor de mercado (€)	74.375,63
Valor de seguro ECO/805 (€)	80.256,47
Valor de seguro RD/716 (€)	57.718,77
Valor del suelo (€)	16.656,86
Valor del vuelo (€)	57.718,77
Métodos de Valoración utilizados	Coste--Comparación
Situación y ocupación	Vivienda se desconoce / dato no aportado
Visita interior	NO se ha realizado visita interior al inmueble.

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre VALENCIA AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4ª (NIF: S4611001A)
Domicilio CIUTAT DE LA JUSTICIA Teléfono 961929123
Finalidad La finalidad del informe es determinar el VALOR DE MERCADO de un inmueble A EFECTOS DE ASESORAMIENTO.
El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. En particular, esta valoración NO es válida a efectos de la solicitud o concesión de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, ni podrá ser usada por una entidad de crédito para cumplir con requerimientos de valoración que le requiera su normativa específica.
Prescriptor JUZGADOS

Esta valoración, por la finalidad para la que se realiza, se encuentra fuera de las finalidades contempladas en el artículo 2º de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Se han realizado las comprobaciones y se ha seguido metodología prevista en la misma, advirtiéndose que, por su finalidad, la presente valoración no está incluida en el ámbito de vigilancia del Banco de España, dado que: i)) no va a tener efectos dentro del ámbito del mercado hipotecario; y ii) no ha sido requerida para cumplir con las normas que rigen a las entidades de crédito; por lo que no entra en el ámbito regulado en los artículos 1 y 15.1 del Real Decreto 775/1997.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble VIVIENDA EN EDIFICIO
Municipio SUECA (CP: 46410)
Provincia VALENCIA (COMUNIDAD VALENCIANA)
Dirección CARRER RAFAEL HERVAS, 3 - PL01 1
Estado constructivo TERMINADO Nivel situación C.P. MEDIO
Barrio Edificio /Urb. EDIFICIO CARPA
G.P.S.(Longitud/Latitud) -0.306946, 39.198892

Datos registrales

Registro de la Propiedad SUECA
Titular registral JOSE ANTONIO ALAPONT COTAINA

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	38278	51	974	2.767	7	2725008YJ3422N0001MM	46047000555972

Linderos Según documentación registral adjunta.

Los datos descritos en la nota simple, no inducen a dudar sobre su identificación o características del inmueble.

Fecha nota simple 24/07/2023

Observaciones registrales

[DIF1] [A1] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN (NO se ha realizado visita interior al inmueble)

Comprobaciones realizadas

- Comprobación régimen de protección pública
- Comprobación adecuación al planeamiento urbanístico
- Comprobación régimen de protección del patrimonio arquitectónico
- Comprobación de la existencia de elementos especulativos
- Comprobación de la situación coyuntural del mercado local

Documentación utilizada

- Información registral o fotocopia de la escritura
- Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico
- Documentación catastral

4.3.- RIESGOS MEDIOAMBIENTALES Y CLIMÁTICOS

Identificación de riesgos medioambientales relevantes asociados al inmueble

Desertificación	4	Riesgo Bajo
Sísmico	5	Peligrosidad Relativa Muy Alta cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado es mayor a 12
Incendio forestal	2	Sin Riesgo - Frecuencia de incendio 1 - 5
Inundación costera	1	Zona No Inundable
Inundación fluvial poblacional	1	No existe riesgo en esta localización
Inundación fluvial económica	1	No existe riesgo en esta localización
Volcánico	1	Sin Riesgo

Fuentes: - Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO). - Plan de Emergencias Volcánicas de Canarias (PEVOLCA).
- Programa de la Unión Europea de observación y monitorización de la Tierra (COPERNICUS).

5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Características generales

Año construcción	1.975	Conservación	MEDIA
Vida útil estimada	50 AÑOS		
Tipología	EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS		
Usos principales	RESIDENCIAL		
Nº plantas de viviendas	4	Nº de viviendas	17
Nº plantas de oficinas	--	Nº de oficinas	--
Nº plantas bajo rasante	--	Nº plantas sobre rasante	4
Nº ascensores	--	Tipo fachada	NO PROCEDE

Características constructivas

Cimentación	NO VISIBLE	Fachada	ENFOSCADO-PINTADO
Estructura	HORMIGÓN ARMADO	Cerramiento exterior	DOBLE FCA+C
Cubierta	PLANA TRANSITABLE	Carpintería exterior	ALUMINIO
Prevención incendios	NO	Tipo uso terraza	NO PROCEDE
Equipamientos y servicios	El edificio no posee equipamientos ni servicios a destacar.		

Equipamientos y servicios

- Piscina
- Zonas ajardinadas
- Zonas de recreo para niños
- Club social
- Servicio de portería
- Servicio de vigilancia
- Instalación de recogida de basuras

Instalaciones deportivas

- Pista de baloncesto
- Pistas de pádel
- Pistas de squash
- Pistas de tenis
- Gimnasio
- Golf
- Otras instalaciones deportivas

Comunicaciones verticales **Atendiendo al número de plantas de viviendas y/o oficinas, componentes y ascensores, se consideran insuficientes**

Calidad del edificio **Atendiendo al nivel de su construcción, se considera media**

CALIFICACIÓN EDIFICIO **Atendiendo al nivel de comunicaciones verticales y al nivel de calidad del edificio, se considera media**

6.- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Descripción

No se ha tenido acceso al inmueble según documentación registral.

Vivienda en edificio distribuida en salón-comedor, 3 dormitorios, baño, cocina, galería.

Estado de conservación		Ubicación relativa en el inmueble	NIVEL MEDIO
Efecto orientación	NO INFLUYE EN EL VALOR	Condición de la vivienda	EXTERIOR

Contaminación aparente

- Contaminación del terreno Contaminación acústica Otro tipo de contaminación
- Contaminación de la construcción Contaminación ambiental

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 y otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales, situaciones que requieran estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Parque inmobiliario: Municipio y mercado local

	Municipio	Mercado local
Población	28.362	2.292 (17,01%)
Crecimiento población (últimos 5 años)	Creciente	Creciente
Viviendas	23.194	4,57%
% edificios uso vivienda	66,94%	58,17%
% edificios otros usos	33,06%	41,83%
Antigüedad media edificios	>50 años	>50 años
Número de personas por hogar	2,40	2,00
Uso dominante	Residencial	1ª Residencia

Oferta sobre el parque inmobiliario de uso residencial: Municipio y mercado local

	Municipio		Mercado local	
	Plurifamiliares	Unifamiliares	Plurifamiliares	Unifamiliares
TOTAL oferta	94,11%	5,89%	91,23%	8,77%
	Desglose		Desglose	
1 dormitorio o menos	3,13%	1,25%	1,92%	0,00%
2 dormitorios	17,37%	11,25%	5,77%	0,00%
3 dormitorios	65,65%	36,25%	78,85%	40,00%
4 dormitorios o más	13,85%	51,25%	13,46%	60,00%

Comportamiento de la oferta: Municipio y mercado local

Tramos	Municipio		Mercado local	
	Precio	Superficie	Precio	Superficie
Tramo 1	Inferior a 31.800€	Inferior a 39 m ²	Inferior a 39.500€	Inferior a 57 m ²
Tramo 2	Entre 31.800 € y 62.001 €	Entre 39 m ² y 68 m ²	Entre 39.500 € y 40.001 €	Entre 57 m ² y 62 m ²
Tramo 3	Entre 62.001 € y 85.001 €	Entre 68 m² y 83 m²	Entre 40.001 € y 59.001 €	Entre 62 m² y 86 m²
Tramo 4	Entre 85.001 € y 104.001 €	Entre 83 m ² y 97 m ²	Entre 59.001 € y 72.801 €	Entre 86 m ² y 92 m ²
Tramo 5	Entre 104.001 € y 122.001 €	Entre 97 m ² y 112 m ²	Entre 72.801 € y 89.001 €	Entre 92 m ² y 106 m ²
Tramo 6	Entre 122.001 € y 143.001 €	Entre 112 m ² y 127 m ²	Entre 89.001 € y 99.001 €	Entre 106 m ² y 116 m ²
Tramo 7	Entre 143.001 € y 171.901 €	Entre 127 m ² y 146 m ²	Entre 99.001 € y 115.001 €	Entre 116 m ² y 122 m ²
Tramo 8	Entre 171.901 € y 225.001 €	Entre 146 m ² y 176 m ²	Entre 115.001 € y 125.001 €	Entre 122 m ² y 131 m ²
Tramo 9	Entre 225.001 € y 305.001 €	Entre 176 m ² y 233 m ²	Entre 125.001 € y 150.001 €	Entre 131 m ² y 146 m ²
Tramo 10	Superior a 305.001€	Superior a 233 m ²	Superior a 150.001€	Superior a 146 m ²

En "negrita" se indica el tramo dónde se sitúa el inmueble analizado.

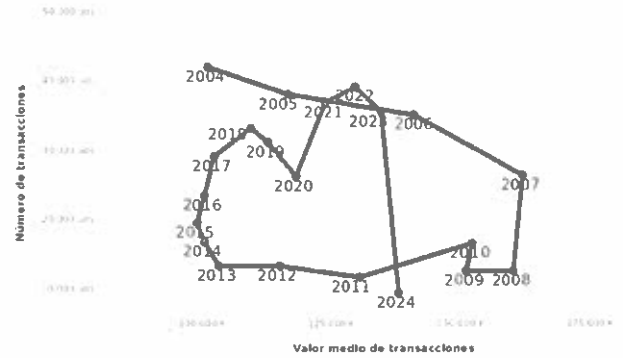
Evolución y tendencia de los precios y las transacciones. Vivienda usada y vivienda nueva en la provincia.

Mediante la combinación de variaciones anuales de los precios de transacciones y el número de compraventas, ayuda a visualizar la situación general del mercado.

El eje X mide el valor medio de las transacciones ocurridas, mientras que el eje Y mide el número de transacciones (compraventa) en la provincia.



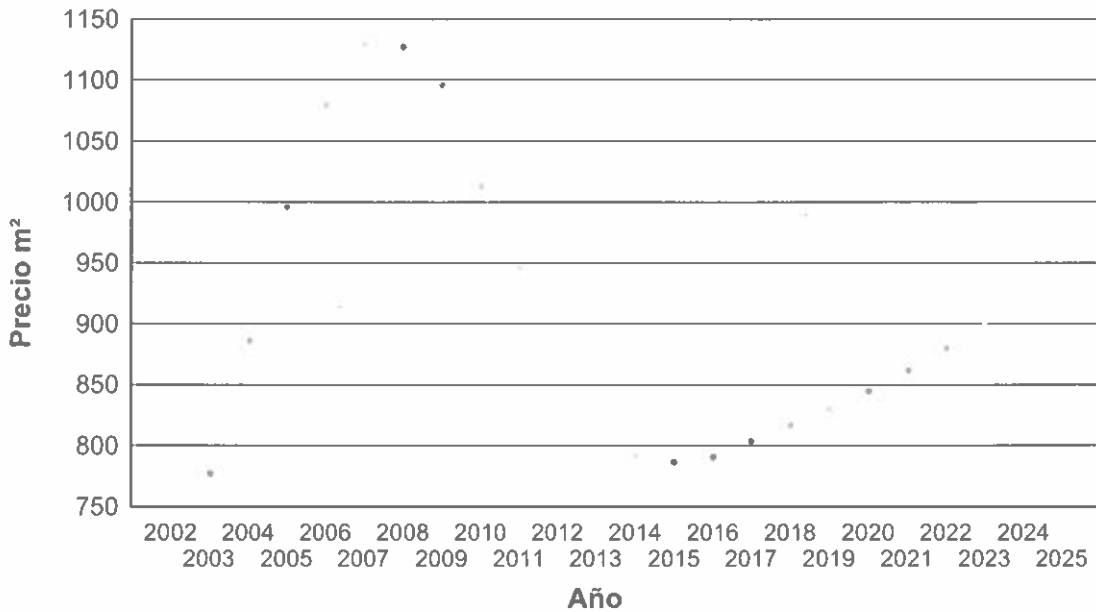
Vivienda nueva



Vivienda usada

Evolución del precio m² en el mercado local

El modelo para la predicción de los precios inmobiliarios a 3 años utiliza variaciones y regresiones de datos estadísticos con el fin de encontrar patrones para una predicción hacia el futuro. Se trata de un modelo dinámico de series temporales, es decir, las estimaciones futuras vienen explicadas por los datos del pasado.



Cifras: tasa de variación interanual (%)

Año	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.026
Variación	-3,76%	-0,59%	0,50%	1,64%	1,59%	1,66%	1,78%	2,00%	2,10%	2,21%	2,74%

Ciclo últimos 10 años	
Año precio máximo	2.023
Año precio mínimo	2.015
Tendencia acumulada de precios en los próximos 3 años	2,74%

SONDEO DE MERCADO

DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS

Emplazamiento	C.P.	Fuente Información	Oferta/ Transacción	Visita interior	Fecha
Comp. 1 CARRE JOANOT MARTORELL,8-SUECA/VALENCIA	46410	Particular	Oferta	No	27/10/2025
Comp. 2 CARRE OBRER RUIZ GAITAN,3-SUECA/VALENCIA	46410	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	27/10/2025
Comp. 3 PLAÇA FONDA,4-SUECA/VALENCIA	46410	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	27/10/2025
Comp. 4 CARRE FRANCISCO VITORIA,37-SUECA/VALENCIA	46410	Particular	Oferta	No	12/06/2025
Comp. 5 CARRE NOU,61-SUECA/VALENCIA	46410	Particular	Oferta	No	12/06/2025
Comp. 6 CARRE DONYA PEPA MARCH,4-SUECA/VALENCIA	46410	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	12/06/2025

Referencia catastral	Superficie (m ²)	Tipo superficie	Fuente superficie	Superficie adoptada (m ²)	Tipo superficie adoptada	Fuente superficie adoptada
Comp. 1 2024109YJ3422S0008WG	93,00	Construida (ppzc)	Catastro	73,23	Útil	Estándar AEV
Comp. 2 2634021YJ3423S0002PE	75,00	Construida (ppzc)	Anuncio	59,06	Útil	Estándar AEV
Comp. 3 2427069YJ3422N0006ST	98,00	Construida (ppzc)	Anuncio	77,17	Útil	Estándar AEV
Comp. 4 2127005YJ3422N0003PW	122,00	Construida (ppzc)	Anuncio	96,06	Útil	Estándar AEV
Comp. 5 2028004YJ3422N0003FW	88,00	Construida (ppzc)	Catastro	69,29	Útil	Estándar AEV
Comp. 6 2023912YJ3422S0003QP	93,00	Construida (ppzc)	Catastro	73,23	Útil	Estándar AEV

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

	Superficie (Su) (m ²)	Nº Dorm/Baños	Antig. Aparente	Calificación entorno	Calificación edificio	Calidad vivienda	Perfil cualitativo de la vivienda	Piscina	Zonas verdes	Inst. Deportivas
Inmueble	68,83	3/1	50	Medio-Bajo	Media-Baja	Normal	Ajustado a la banda inferior del estándar de mercado	No	No	No
Comp. 1	73,23	4/2	62	Medio	Media-Baja	Normal	Por debajo del estándar de mercado	No	No	No
Comp. 2	59,06	3/1	62	Medio	Media-Baja	Normal	Por debajo del estándar de mercado	No	No	No
Comp. 3	77,17	3/2	38	Medio	Media-Baja	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No	No	No
Comp. 4	96,06	4/2	51	Medio	Media-Baja	Normal	Por debajo del estándar de mercado	No	No	No
Comp. 5	69,29	3/1	61	Medio	Media-Baja	Normal	Por debajo del estándar de mercado	No	No	No
Comp. 6	73,23	3/1	53	Medio	Media-Baja	Normal	Por debajo del estándar de mercado	No	No	No

CALIFICACIÓN EFICIENCIA ENERGÉTICA Y RIESGOS MEDIOAMBIENTALES

	CEE	CCee	Desertificación	Sísmico	Incendio forestal	Volcánico	Inundación costera	Inundación fluvial eco	Inundación fluvial Pob	Δ Dif. Niveles	Crm
Inmueble			2	5	1	1	1	1	1		
Comp. 1	E	1,000	2	5	1	1	1	1	1	0,000	1,000
Comp. 2	E	1,000	2	5	1	1	1	1	1	0,000	1,000
Comp. 3	E	1,000	2	5	1	1	1	1	1	0,000	1,000
Comp. 4		1,000	2	5	1	1	1	1	1	0,000	1,000
Comp. 5		1,000	2	5	1	1	1	1	1	0,000	1,000
Comp. 6		1,000	2	5	1	1	1	1	1	0,000	1,000

CEE: El ajuste por eficiencia energética se ha limitado al 40 % de la prima estimada por el Banco de España para el periodo 2015-2022, considerando que el resto del diferencial observado en mercado está vinculado a atributos ya corregidos en la homogeneización por calidad, acabados y mantenimiento. Este 40% representa la porción atribuible exclusivamente a la eficiencia energética en igualdad de calidades, reflejando el valor marginal derivado del ahorro energético, el menor riesgo normativo y la preferencia del mercado por inmuebles sostenibles.

Crm: Se ha calculado un índice de riesgo medioambiental global para el inmueble objeto y para cada uno de los testigos, promediando los niveles de exposición a todos los riesgos climáticos y medioambientales relevantes. (1: Menor riesgo -- 5: Mayor riesgo)

El ajuste por riesgo medioambiental se ha determinado mediante un coeficiente único calculado con la fórmula $0,97^{\Delta}$, donde Δ es la diferencia de niveles medios de riesgo ambiental entre el inmueble y cada testigo. Este método permite reflejar de forma proporcional, prudente y no acumulativa la deshomogeneidad ambiental, aplicando una penalización del 3% por cada salto de nivel, lo que se considera razonable en función de la práctica valorativa y las escasas evidencias de mercado.

10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

A.1) Cálculo del valor del suelo

La repercusión del suelo se ha calculado de acuerdo a la siguiente fórmula: $F=VM(1-b) - \sum Ci$, en donde:

- VM = Valor de mercado a nuevo de la zona.
 b = Margen de beneficio del promotor.
 Ci = Costes de construcción y otros gastos necesarios considerados.

	Vivienda			
Valor mercado a nuevo (Euros/m ²)	2.150,00			
Margen beneficio promotor (%)	21,26			
Costes de construcción (Euros/m ²)	1.204,43			
VALOR DEL SUELO (Euros)	16.656,86			

Total : 16.656,86 Euros

A.2) Cálculo del Coste de Reposición Bruto (CRB)

	Vivienda			
Repercusión del suelo (Euros/m ²)	242,00			
Valor construcción (PEC) (Euros/m ²)	952,00			
Valor Otros Gastos (Euros/m ²)	214,01			
Valor total construcción (Euros/m ²)	1.166,01			
C.Unit.Reposición Bruto (Euros/m ²)	1.408,01			
Superficie computable (m ²)	68,83			
COSTE REPOSICIÓN BRUTO (Euros)	96.913,33			

Total : 96.913,33 Euros

A.3) Cálculo del Coste de Reposición Neto (CRN)

	Vivienda			
Repercusión del suelo (Euros/m ²)	242,00			
Valor construcción (PEC) (Euros/m ²)	952,00			
Valor Otros Gastos (Euros/m ²)	214,01			
Valor total construcción (Euros/m ²)	1.166,01			
Depreciación física (%)	48,35%			
Depreciación funcional (%)	--			
C.Unit.Reposición Neto (Euros/m ²)	844,24			
Superficie computable (m ²)	68,83			
COSTE REPOSICIÓN NETO (Euros)	58.109,04			

Total : 58.109,04 Euros

Repercusión de suelo (€/m²) es referida a la superficie sobre rasante de la vivienda

B) Valor por aplicación del Método de Comparación

	Vivienda			
Valor unitario asignado(Euros/m ²)	1.080,57			
Superficie computable (m ²)	68,83			
VALOR ASIGNADO (Euros)	74.375,63			

Total : 74.375,63 Euros

Coeficiente mercado resultante (K)	1,28			
------------------------------------	------	--	--	--

C) Valor por aplicación del Método de Comparación ajustado

No procede.

D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas

No procede.

E) Valor de mercado

	Vivienda			
Método empleado	Comparación			
VALOR DE MERCADO (Euros)	74.375,63			

Total : 74.375,63 Euros

13.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:

[CP2] [C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que pueda realizarse **VISITA INTERIOR** del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.

Advertencias

Generales:

[DIF1] [A1] Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[DIF1] [A1] Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[OTR14] [A1] En cumplimiento del artículo 61.1, apartado b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, se hace constar que el presente Informe de Tasación no se ajusta formalmente a dicha Normativa, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la misma.

[DR1] [A2] Se **ADVIERTE** que no se ha dispuesto de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

[DIF1] [A1] En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

[ODC9] [A1] Se **ADVIERTE** que no se ha aportado el certificado de eficiencia energética correspondiente a la/s finca/s 38278, 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.

14.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

Esta valoración, por la finalidad para la que se realiza, se encuentra fuera de las finalidades contempladas en el artículo 2º de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Se han realizado las comprobaciones y se ha seguido metodología prevista en la misma, advirtiéndose que, por su finalidad, la presente valoración no está incluida en el ámbito de vigilancia del Banco de España, dado que: i) no va a tener efectos dentro del ámbito del mercado hipotecario; y ii) no ha sido requerida para cumplir con las normas que rigen a las entidades de crédito; por lo que no entra en el ámbito regulado en los artículos 1 y 15.1 del Real Decreto 775/1997.

Vivienda en edificio, terminada, ubicada en un entorno urbano, con una dotación de infraestructuras completa, siendo el nivel socio-económico y una normal situación dentro del mismo. Teniendo en cuenta las circunstancias anteriormente descritas, la calificación del entorno es medio-bajo.

El inmueble del cual forma parte tiene una antigüedad documental de 50 años, posee 4 plantas sobre rasante y 0 ascensor/es, con tipología de edificio entre medianeras, estructura de hormigón armado y fachada de enfoscado-pintado, y un nivel de calidad de la construcción media, siendo media la calificación global del mismo.

Justificación discrepancia dirección: En registro se indica que corresponde a la C/ Rafael Hervás nº 1 zaguan 3. Se aporta la referencia catastral del inmueble en la documentación registral.

Visado y firmas




Firmado
IGNACIO AMIROLA GÓMEZ
En representación de
EUROVALORACIONES, S.A.



Firmado tasador emisor
ALFONSO SORIANO MIRON
ARQUITECTO TÉCNICO

Fecha visita al inmueble
Fecha emisión informe

27/10/2025
27/10/2025

ALFONSO SORIANO MIRON -- ARQUITECTO TÉCNICO

LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada. No se tienen en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afectaciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos, embargos y cargas hipotecarias que gravan el inmueble.

La valoración se elabora sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autenticadas -salvo las que expresamente se citan en el informe- por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.

Todos los datos, características, instalaciones, calidades, etc., se indican sólo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el

Su referencia: EJTP-103/25

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 % o al 50 %, 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 interior 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 tendedores, 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.

Superficie utilizable o computable. Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado 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 existentes 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.

Vivienda para primera residencia. Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.

Vivienda para segunda residencia. Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

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.

MÉTODO del COSTE

Aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento.

El Método del Coste consiste en calcular el Valor del Inmueble como suma del Valor de Mercado correspondiente al suelo, más el coste de Construcción del inmueble, más los gastos necesarios para edificar. El cálculo del Coste de Reemplazamiento o de Reposición, tiene como fin conocer las inversiones que debe realizar la persona (física o jurídica) que va a construir un edificio determinado.

El Coste de Reemplazamiento o de Reposición, puede calcularse como:

- COSTE DE REEMPLAZAMIENTO O DE REPOSICIÓN BRUTO (CRB): a nuevo
- COSTE DE REEMPLAZAMIENTO O DE REPOSICIÓN NETO (CRN): a la situación real que presenta a la fecha de la valoración.

El VALOR de REEMPLAZAMIENTO Bruto o a nuevo (VRB/CRB) se obtiene como resultado de la suma de las siguientes inversiones:

VRB = VALOR DEL SUELO + COSTE DE LA EDIFICACION Y OBRAS DE REHABILITACION + GASTOS NECESARIOS

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

a.-Valor del suelo (Repercusión del suelo (€/m²) / Valor del suelo total (€)) Para la determinación del valor del suelo se ha utilizado el método residual estático, o el método residual dinámico, o el método de comparación (ver apartado correspondiente del informe).

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

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

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

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

c.-Gastos necesarios para realizar el reemplazamiento (% sobre el coste de construcción de contrata). Los gastos necesarios se corresponden a los medios del mercado según las características del inmueble que se valora, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento.

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

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

d-Depreciación física y funcional de la edificación. El porcentaje de depreciación tiene en cuenta la antigüedad de la edificación (año de construcción, las reformas y estado de conservación de la misma, así como en su caso, el coste de las obras necesarias para que el inmueble se adapte al uso al que se destina.

MÉTODO de COMPARACIÓN. Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por comparación ajustado (1), que permite determinar su valor hipotecario.

Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación. Está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles.

Para calcular el valor por comparación se siguen las siguientes reglas generales:

- Se establecen las cualidades y características del inmueble tasado que influyen en su valor.
- Se analiza el segmento del mercado inmobiliario de comparables.
- Se selecciona una muestra representativa.
- Se realiza la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se valora.

(1) Este ajuste solamente se realiza a los efectos La Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo, BOE de 9 de Abril de 2003, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre, BOE de 17 de Octubre de 2007" y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, BOE de 5 de Marzo de 2008 y cuando la finalidad sea la constitución de garantía hipotecaria.

El valor por comparación obtenido será ajustado por la entidad tasadora para obtener un valor por comparación ajustado cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que el valor de tasación se calcule para la finalidad de constituir garantía hipotecaria.
 - Que en el cálculo del valor de tasación se utilice exclusivamente el método de comparación.
 - Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe hayan experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años, o cuando la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales (euros nominales o corrientes) antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación y que dure al menos 3 años.
- La estimación deberá apoyarse en datos sólidos disponibles sobre la situación coyuntural del mercado local, y la advertencia específica deberá mencionar aquella probabilidad justificando su existencia y los datos en que se apoya la estimación.

MÉTODO de ACTUALIZACIÓN. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor por actualización. Está basado en el principio de anticipación y es aplicable a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y a los derechos reales, salvo las opciones de compra. El valor vendrá determinado por el valor presente de todas las rentas futuras

Su referencia: EJTP-103/25

normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. Plazos. Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el punto anterior se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.

- Tipo de actualización

Fórmula de cálculo

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

En donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
- E_j = Importe de los cobros previstos en el momento J.
- S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.
- t_j = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.
- t_k = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
- i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

Residual Estático

Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

- Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios, 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.
- Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación.
- Se fijará el margen de beneficio del promotor.
- Se aplicará la fórmula de cálculo.

Fórmula de cálculo

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

En donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
- VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
- b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
- C_i = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

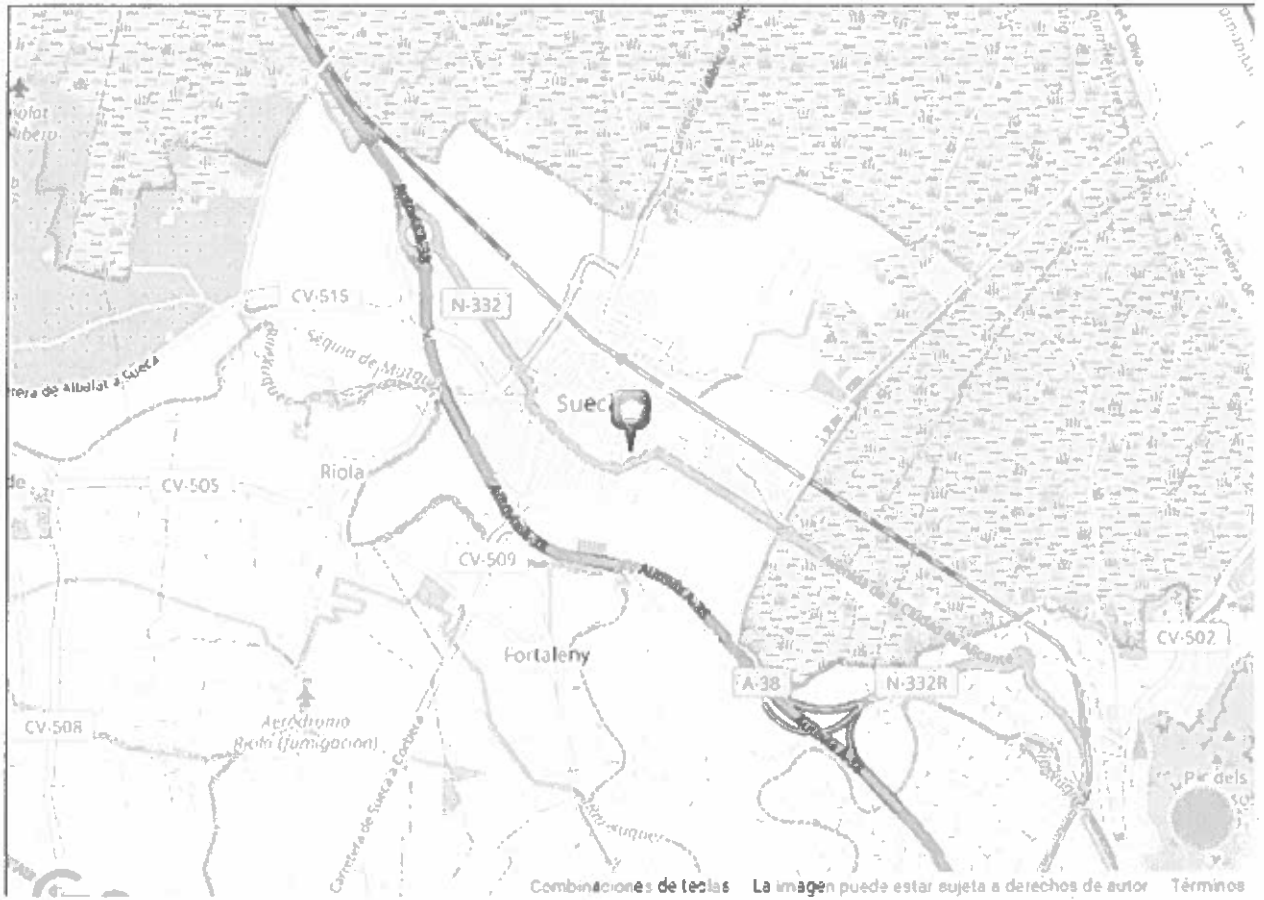
El valor del suelo está claramente determinado por el aprovechamiento (uso y edificabilidad) que le es fijado por el planeamiento, es decir, que la cantidad de m² construidos o potencialmente construibles de cada uso determinan su valor (es el resultante de dividir el valor total del suelo por la superficie total construida o construible de un inmueble, el valor unitario de suelo es el resultante de dividir el valor total del suelo por la superficie de suelo). Requiere del conocimiento de los valores de mercado y el coste de construcción del inmueble. Es el caso más frecuente en los usos de viviendas en edificio, comerciales y oficinas.

Subsuelo. Los planeamientos urbanísticos, por lo general, suelen generar en el segmento de nueva edificación un aprovechamiento normal del suelo, especialmente en lo referente al uso de aparcamientos, trasteros y espacios de almacenaje vinculados a la edificación sobre rasante, etc. Aunque no venga regulado en la forma de un coeficiente de edificabilidad, o una altura (profundidad en su caso) máxima edificables, los planes suelen recoger un estándar mínimo de obligado cumplimiento de reserva de aparcamientos.

Existe un mercado de producto inmueble bajo rasante independientemente del mercado del suelo. Respecto a las plazas de aparcamiento, existe una demanda específica y consolidada para cada área urbana, los precios varían según la localización espacial, con independencia de los precios de las viviendas.

La regulación que se ha venido realizando respecto al cumplimiento de reserva mínima de aparcamiento, los elevados costes de construcción (movimiento de tierras, estructura, muros de contención, instalaciones de ventilación forzada, de seguridad, antiincendios, etc.), tiende a acrecentarse en la medida que se excava una planta de sótano. El valor del subsuelo responde al funcionamiento normal del mercado, el propio mercado se encarga de atribuir valor de suelo.

Situación del inmueble en el municipio



Combinaciones de teclas La imagen puede estar sujeta a derechos de autor Términos

Plano de situación catastral



Documentación catastral (2725008YJ3422N0001MM)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2725008YJ3422N0001MM

GOBIERNO DE ESPAÑA
 VICERESIDENCIA
 PRIMERA DEL GOBIERNO
 MINISTERIO
 DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
 DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL
 DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL RAFAEL HERVAS 1 Es:0A Pl:01 Pl:01
 46410 SUECA (VALENCIA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 90 m2
Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

Destino:
 VIVIENDA
 ALMACEN
 Elementos comunes

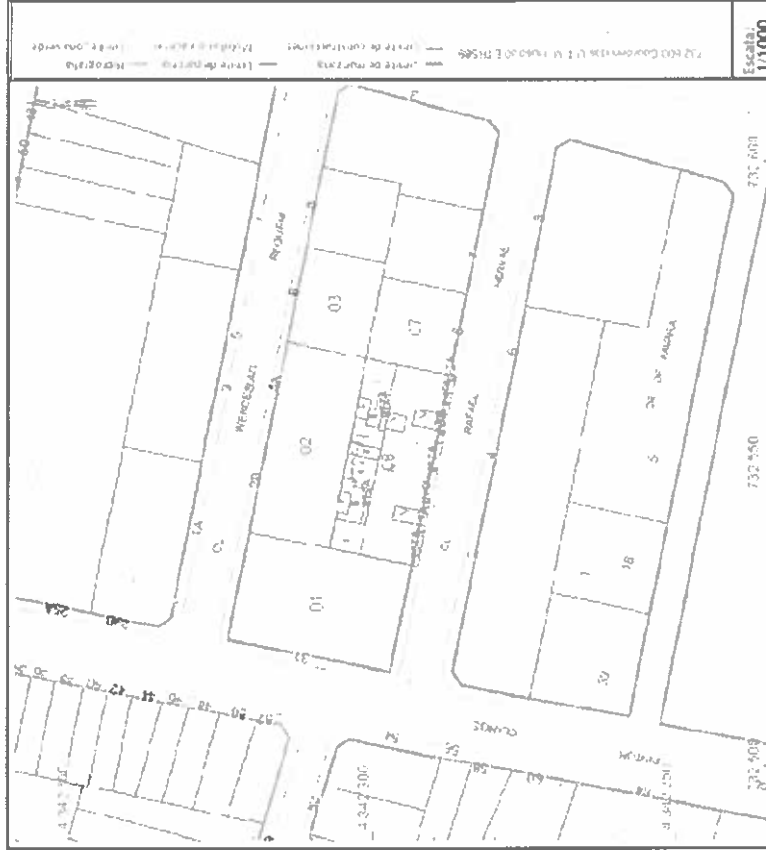
Escalera/Planta/Puerta

A01101
 E01101

Superficie m²
 73
 3
 14

PARCELA

Superficie gráfica: 446 m2
Participación del inmueble: 5 883200 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles (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 . 27 de Octubre de 2025

Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

AJUNTAMENT DE SUECA. PLA GENERAL MUNICIPAL

CAPÍTULO CUARTO: ZONA DE ORDENACIÓN CERRADA. EDC.

Sección primera: ámbito y usos.

Art. 2.180.- Ambito y subzonas.

La Zona de ordenación cerrada está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Calificación del suelo, correspondientes a la mayor parte de las áreas consolidadas del casco urbano de la ciudad de Sueca y núcleos urbanos.

Art. 2.181.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios:
 - Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - Campamentos (Tho.2).
 - Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 300 personas (Tre.3 y Tre.4).
 - b) Industriales y almacenes:
 - Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.
 - c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
 - d) Aparcamientos:
 - Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
1. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas por el planeamiento o por la legislación sectorial que le afecte.
2. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
 - a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.
 - b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.
 - c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - En planta baja e inferiores a la baja (Par1a).
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par1b).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre (Par1c).

Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

AJUNTAMENT DE SUECA. PLA GENERAL MUNICIPAL

esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior. Igualmente quedan excluidas del cumplimiento de esta norma aquellas parcelas que cuenten con licencia de parcelación a la entrada en vigor de estas normas.

g) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

h) Asimismo, quedan excluidas del cumplimiento de la anteriores normas aquellas parcelas que tuvieran concedida licencia de parcelación a la entrada en vigor de las presentes NNUU.

2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación y a los números de alturas en ellos grafiados y delimitados por las alineaciones exteriores o de edificación. La profundidad máxima edificable será de 20 metros.

Art. 2.183.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en los planos, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,50 + 2,90 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir, el señalado en los planos menos uno).

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en planos, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 2º de estas NNUU.

3. Salvo que los planos de ordenación señalen lo contrario se establece una profundidad máxima de 20 metros donde se podrán construir el número de alturas indicado en planos, el resto de la parcela será edificable en una altura.

4. Tolerancia de alturas.

Se admitirá la construcción de edificios con una planta menos de las grafiadas en planos. En estos casos se deberá proceder al tratamiento como paramento acabado de las medianeras propias o ajenas que quedaran vistas.

5. Tratamiento de la última planta en la zona EDC

En la zona EDC la última planta de las previstas en planos, podrá ser idéntica a las inferiores o retirarse de la línea de fachada un mínimo de 4 m. para formar ático.

La cubierta deberá ser plana, o con pendiente no superior al 30%, debiendo cumplirse el resto de condiciones exigidas para las construcciones por encima de la altura de cornisa en el art. 2.70. Los espacios bajo cubierta no serán, en ningún caso, habitables, si pudiendo ser utilizables como trasteros, instalaciones o similar.

6. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

7. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

AJUNTAMENT DE SUECA. PLA GENERAL MUNICIPAL

2. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes cerrados que se sitúen en cada fachada no será superior al 60% de la suma de las longitudes de fachada sumadas todas las plantas menos la baja.

3. Cambios de alturas

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan, la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en los planos de ordenación, siempre con tratamiento de fachada exterior en los paramentos medianeros.

b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.

c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuese la diferencia de alturas. Todo esto sin omitir el cumplimiento que en materia de servidumbre de vistas y luces establece la presente legislación.

4. Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle que se redacten en esta zona de calificación no podrán superar el número de plantas mayor de las grafiadas en la manzana en que se ubique el Estudio de Detalle.

Art. 2.184.- Condiciones funcionales y estéticas de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Los edificios tendrán composición libre, pero deberán tener en todos sus paramentos exteriores, carácter de obra terminada, con materiales propios y tratamientos adecuados.

Art. 2.185.- Dotación de aparcamientos.

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda inscribir un rectángulo de 10x20 m., en cuyo caso podrá ser exigible una menor reserva.
2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Art. 2.186.- Cambio de área de ordenanzas

En aquellas zonas calificadas como EDC con tres alturas edificables, se podrá cambiar a ordenanzas UFH o UFC o bien construirse edificios cuyas viviendas tengan tipología arquitectónica unifamiliar, caracterizada por acceso independiente a la vivienda desde la vía pública y desarrollo en vertical de una única vivienda, siempre que se contemplen las siguientes condiciones:

1. La parcela deberá tener un mínimo de 400 m² y 20 m de fachada
2. Cada vivienda contará con un mínimo de 5 metros de fachada y 80 m² de parcela
3. Se construirá mediante un único proyecto, que deberá resolver los retranqueos, cambios de alineaciones, medianeras etc.

Art.2.187.- Ordenanza particular. Calle de San Roque (Las Palmeras) y Mare Nostrum (El Perelló).

Las manzanas de edificación cerrada en su fachada recayente a la calle de San Roque en Las Palmeras deberán disponer, según la tipología consolidada una primera crujía de

TITULARIDAD

JOSE ANTONIO ALAPONT COTAINA, con N.I.F. 73778044R, soltero, en cuanto a **100,000000%**, equivalente a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO, con caracter privativo**.

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, otorgada en Sueca, el día 19 de noviembre de 1998, ante su Notario Don Enrique Farrés Reig, bajo el número 1481 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: 7ª / TOMO: 2767 / LIBRO: 974 / FOLIO: 51 / FECHA: 18 de enero de 1999.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR RAZÓN DE SU PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA:

-Al margen de la inscripción/anotación 7 aparece extendida nota de fecha 18 de enero de 1999, según la cual queda afecta por AUTOLIQUIDACIÓN por el IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, por el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que pudieran tener. Pagadas en autoliquidación 1.442,43 euros.

HIPOTECA:

A favor de: CAJA RURAL VALENCIA SOCIEDAD COOPERATIVA CREDITO

Participación hipotecada: 100,000000%, equivalente a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO Titular/es registral/es HIPOTECANTE/S de la finca o porción de ella hipotecada: JOSE ANTONIO ALAPONT COTAINA**

Capital principal: 30.050,61 EUROS

Intereses ordinarios anuales: 1.322,23 EUROS **Tipo:** 4,4%

Intereses demora anuales: 16.227,33 EUROS **Tipo:** 18%

Costas y gastos: 7.512,65 EUROS

Otra cantidad: 1.502,53 EUROS

Valor de subasta: 57.096,15 EUROS

Respondiendo por: 56.615,34 EUROS

Tipo Interés inicial: 4,4%

Plazo de amortización: con un plazo de amortización de 180 meses, a contar desde el 19 de noviembre de 1998 con fecha de vencimiento del 19 de noviembre de 2013

- Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Sueca, Don Enrique Farrés Reig., el día 19 de noviembre de 1998.

- Constituida en la inscripción 8ª al folio 51 del libro 974, tomo 2.767, con fecha 18 de enero de 1999.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

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

certificación, puede estar afectada por las limitaciones y/o servidumbres establecidas en la Ley de Costas y su Reglamento, lo que se advierte a los efectos oportunos, y a fin de que los interesados puedan acreditar dicha circunstancia mediante certificación expedida por la Demarcación de Costas de Valencia.

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, **los registradores no podrán practicar inmatriculaciones o inscripciones de fincas que estén afectas por la delimitación de una vía pecuaria**; y comunicarán a la Conselleria competente en materia de vías pecuarias los documentos que soliciten inscripción en cuanto las fincas colindantes en los mismos estén afectas total o parcialmente por una vía pecuaria.

- Y ello sin perjuicio de las demás limitaciones legales que resulten de aplicación.

=====

ADVERTENCIA: Se advierte expresamente que las anotaciones con nota al margen de expedición de certificación de dominio y cargas, en aplicación de la Sentencia del Tribunal Supremo nº 237/2021 de 4 de mayo, Pleno de la Sala Primera -relativa a los efectos que, respecto del plazo de vigencia de las anotaciones preventivas de embargo, tiene la expedición de la certificación de cargas que regula el art. 656 de la LEC-, **se entiende prorrogada la vigencias de las mismas por cuatro años más desde la fecha de expedición de dicha certificación.**

=====

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

Honorarios	3.01 €	Nº 4-1F ARANCEL.
I.V.A.	0,63 €	
TOTAL	3.64 €	

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 periodo 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 periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos, en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-



Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Valencia

Avenida PROFESSOR LOPEZ PIÑERO (HISTORIADOR DE MEDICINA), 14 , CP. 46013, València Tfno.: 961929123
Fax: 961929423, Correo electrónico: vaap04_val@gva.es

N.I.G.: 4623541220220001581

Tipo y número de procedimiento: Ejecutoria penal / expediente de ejecución 103/2025

Órgano origen: Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Valencia

Procedimiento origen: RAU 696/2023

Condenado D. JOSE ANTONIO ALAPONT COTAINA

Abogado/a: D. FELIX BELTRAN LLEDO

Procurador/a: D. MARIA DEL CARMEN MIRALLES PIQUERES

OFICIO

Por tenerlo así acordado en el procedimiento de referencia, remítote el presente, a fin de interesar la TASACION de:

FINCA REGISTRAL nº 38.278, inscrita al Tomo 2767, Libro 974, Folio 51, del Registro de la Propiedad de Sueca, titularidad de D. JOSE ANTONIO ALAPONT COTAINA con DNI: 73.778.044-R

Adjunto nota simple de la referida finca en el que se indica el número de referencia catastral.

En València, a 17 de octubre de 2025.

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada, fuera de los casos previstos en una Ley, solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución, y en los documentos adjuntos a la misma, no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines distintos a los previstos en las leyes.

SERVICIO DE PERITACIONES JUDICIALES EUROVAL

juzgadoscv@euroval.com



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES071J00005317-UY8Q423C7X1XAK38N1YCNHL1X3N1YCNHL1X3UFQ8.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES071J00005317-UY8Q423C7X1XAK38N1YCNHL1X3N1YCNHL1X3UFQ8>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	MARIA CRISTINA MARTÍN LÓPEZ		FECHA HORA	17/10/2025 12:05:40
ID.FIRMA	idFirma	ES071J00005317- UY8Q423C7X1XAK38N1YCNHL1X3N1YCNHL1X3UFQ8	PÁGINA	1/1



CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **59577/2025 con Ref.: EJTP-103/25** de fecha **27/10/2025**, realizado por **ALFONSO SORIANO MIRON**, la VALORACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **74.375,63** Euros (SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO CON SESENTA Y TRES EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

VALENCIA AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4ª (NIF: S4611001A)

Tasador principal **ALFONSO SORIANO MIRON**

Finalidad **La finalidad del informe es determinar el VALOR DE MERCADO de un inmueble A EFECTOS DE ASESORAMIENTO. El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. En particular, esta valoración NO es válida a efectos de la solicitud o concesión de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, ni podrá ser usada por una entidad de crédito para cumplir con requerimientos de valoración que le requiera su normativa específica.**

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio **SUECA (CP: 46410)**
 Provincia **VALENCIA (COMUNIDAD VALENCIANA)**
 Dirección **CARRER RAFAEL HERVAS, 3 - PL01 1 - EDIFICIO CARPA**
 Registro de la propiedad **SUECA**
 Titular registral **JOSE ANTONIO ALAPONT COTAINA**

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	38278	51	974	2.767	7	2725008YJ3422N0001MM	46047000555972

VALORACIÓN

	Vivienda
Finca registral	38278
Método empleado	Comparación
Protección	No
Superficie adoptada (m ²)	68,83
Tipo superficie adoptada	Útil
Valor unitario (€/m ²)	1.080,57
VALORACIÓN (€)	74.375,63

VALORACIÓN: 74.375,63 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	96.913,33
Coste reposición neto (€)	58.109,04
Coef. mercado resultante (k)	1,28
Valor por comparación (€)	74.375,63
Valor de mercado (€)	74.375,63
Valor de seguro ECO/805 (€)	80.256,47
Valor de seguro RD/716 (€)	57.718,77
Valor del suelo (€)	16.656,86
Valor del vuelo (€)	57.718,77

Métodos de Valoración utilizados **Coste--Comparación**
 Situación y ocupación **Vivienda se desconoce / dato no aportado**
NO se ha realizado visita interior al inmueble.



CERTIFICADO DE TASACIÓN

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:

[CP2] [C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que pueda realizarse **VISITA INTERIOR** del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.

Advertencias

Generales:

[DIF1] [A1] Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[DIF1] [A1] Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[OTR14] [A1] En cumplimiento del artículo 61.1, apartado b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, se hace constar que el presente Informe de Tasación no se ajusta formalmente a dicha Normativa, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la misma.

[DR1] [A2] Se **ADVIERTE** que no se ha dispuesto de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

[DIF1] [A1] En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

[ODC9] [A1] Se **ADVIERTE** que no se ha aportado el certificado de eficiencia energética correspondiente a la/s finca/s 38278, 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.

Esta valoración, por la finalidad para la que se realiza, se encuentra fuera de las finalidades contempladas en el artículo 2º de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Se han realizado las comprobaciones y se ha seguido metodología prevista en la misma, advirtiéndose que, por su finalidad, la presente valoración no está incluida en el ámbito de vigilancia del Banco de España, dado que: i) no va a tener efectos dentro del ámbito del mercado hipotecario; y ii) no ha sido requerida para cumplir con las normas que rigen a las entidades de crédito; por lo que no entra en el ámbito regulado en los artículos 1 y 15.1 del Real Decreto 775/1997.

Los valores del presente certificado recogen aquellas cargas, gravámenes y limitaciones registrales que constan en la documentación manejada. No se tienen en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos, embargos y cargas hipotecarias que graven el inmueble. Dada la finalidad del informe, no podemos responsabilizarnos de los vicios ocultos o defectos constructivos que el inmueble pueda poseer en la fecha de la inspección ocular.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado **27 de octubre de 2025**.



Firmado
IGNACIO AMIROLA GÓMEZ
En representación de
EUROVALORACIONES, S.A.



Firmado tasador emisor
ALFONSO SORIANO MIRON
ARQUITECTO TÉCNICO

Fecha visita al inmueble **27/10/2025**
Fecha emisión informe **27/10/2025**

