

RESUMEN DE TASACIÓN

3 Nave de 1 planta sobre rasante , terminado (Naves: 3)

Nombre del Solicitante:	GRAFICAS CASTAÑ SL
N.I.F./C.I.F.nº:	B12091245
Tipo de Inmueble:	EDIFICIO CON ELEMENTOS DE NAVES
Situación inmueble:	Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, provincia de CASTELLON (12200)
Tasador:	IVAN GUTIERREZ MACHO (INGENIERO INDUSTRIAL)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO RESIDUAL PARA EL VALOR DEL SOLAR
- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

213.424,80 Euros

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- * La aportación de un certificado urbanístico que corrobore la consulta verbal realizada y acredite la legalidad urbanística del inmueble.
- * A la entrega de la siguiente documentación:
 - Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El inmueble se encuentra ocupado y no se ha dispuesto de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad a los efectos de confirmar que el uso a que se destina actualmente está autorizado y que el actual ocupante es el titular de la licencia.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro incompleta de fecha 25-11-2021.

La nota simple aportada no permite una identificación segura, al no haber contado con la escritura de constitución de división horizontal.

Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Tipología: 3 Nave de 1 planta sobre rasante , terminado (Naves: 3)
Estado de Conservación: Regular/Medio
Usos valorados Naves: 3
Estado del Inmueble: TERMINADO
Antigüedad: 71 años

	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m² Const.	VM. Unitario Euros/m² Const.	VM.Total Euros
NAVES	679,08	159,71	203,73	60,00	255,87	314,29	213.424,80

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO
VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 18,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000
NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

VALOR DEL SOLAR 108.455,88 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 163.250,85 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Naves (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)	Coef. Homog.
6	Avenida ANDALUCIA, 3 (12200)	NAD Dic-2021 CSC		2.454,00	2.454,00	550.000,00	5,00	522.500,00	0,00	212,92	1,48
5	Camino PLA DE MUSEROS, 15 (12550)	NAD Dic-2021 CSC		288,00	288,00	93.600,00	7,00	87.048,00	0,00	302,25	1,04
4	Calle ALMOGAVERS (12550)	NAD Nov-2021 CSC		956,00	956,00	347.200,00	7,00	322.896,00	0,00	337,76	0,93
3	Calle ALMOGAVERS, 18 (12550)	NAD Dic-2021 CSC		653,00	653,00	185.000,00	5,00	175.750,00	0,00	269,14	1,17
2	Avenida SONELLA, 105 (12200)	NAD Dic-2021 CSC		1.300,00	2.000,00	470.000,00	5,10	446.030,00	0,00	343,10	0,92
1	Calle GRAN BRETAÑA, 54 (12006)	NAD Oct-2021 CSC		2.000,00	814,00	900.000,00	5,00	855.000,00	0,00	427,50	0,74

Naves (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
3	Calle ALMOGAVERS, 18 (12550)	NAD Dic-2021 CSC		653,00	653,00	900,00	5,00	855,00	0,00	1,31

Observaciones a los testigos:

Se aportan comparables en diferentes códigos postales, correspondiendo los de mayor unitario a las naves mejor ubicadas y de mejores características.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro. Soria Casado, en calidad de Director Comercial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: CS-02091/21- de fecha 28-12-2021 realizada por IVAN GUTIERREZ MACHO tras visita del inmueble el día 18-12-2021. Fecha de Caducidad: 27-06-2022

CERTIFICA:

Las 3 Naves descritas en el informe, situadas en Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, provincia de CASTELLON (12200) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual
Nombre del Solicitante: GRAFICAS CASTAÑ SL
N.I.F./C.I.F.nº: B12091245

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO RESIDUAL PARA EL VALOR DEL SOLAR
- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	271.706,73 Euros
Coste de Reposición Neto	173.756,23 Euros
Valor por comparación	213.424,80 Euros

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

213.424,80 Euros

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- * La aportación de un certificado urbanístico que corrobore la consulta verbal realizada y acredite la legalidad urbanística del inmueble.
- * **A la entrega de la siguiente documentación:**
 - Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El inmueble se encuentra ocupado y no se ha dispuesto de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad a los efectos de confirmar que el uso a que se destina actualmente está autorizado y que el actual ocupante es el titular de la licencia.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Superficie adoptada del terreno: 679,08 m²

CERTIFICADO DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

S.Útil m²	S.Const. m²	V.Tasación Euros	V.Tasación Unitario Euros/m²	Valor por comparación Euros
10				
		NAV1 P.1		
329,00	343,60	106.516,00	310,00	106.516,00
Ocupación en planta baja: 343,60 m²				
Superficie Parcela: 343,60 m²				
Superficie construida sin P.P.Z.C. (m²) 343,60				
VM.Total 106.516,00 Euros				
V.Seguro 82.601,44 Euros				
17				
		NAV1 P.1		
182,00	189,98	58.893,80	310,00	58.893,80
Ocupación en planta baja: 189,98 m²				
Superficie Parcela: 189,98 m²				
Superficie construida sin P.P.Z.C. (m²) 189,98				
VM.Total 58.893,80 Euros				
V.Seguro 45.671,20 Euros				
3				
		NAV1 P.0		
139,00	145,50	48.015,00	330,00	48.015,00
Ocupación en planta baja: 145,50 m²				
Superficie Parcela: 145,50 m²				
Superficie construida sin P.P.Z.C. (m²) 145,50				
VM.Total 48.015,00 Euros				
V.Seguro 34.978,21 Euros				

Métodos y Valores

MÉTODO V. TAS.			MÉTODO COSTE		MÉTODO COMPARACIÓN
FINCA	ELEMENTO	Valor de Tasación (€)	Reemplaz. bruto (€)	Reemplaz. neto (€)	Comparación (€)
10	NAV P.1	106.516,00	137.477,80	87.916,94	106.516,00
Total Finca 10		106.516,00	137.477,80	87.916,94	106.516,00
17	NAV P.1	58.893,80	76.012,91	48.610,19	58.893,80
Total Finca 17		58.893,80	76.012,91	48.610,19	58.893,80
3	NAV P.0	48.015,00	58.216,02	37.229,10	48.015,00
Total Finca 3		48.015,00	58.216,02	37.229,10	48.015,00
Total		213.424,80	271.706,73	173.756,23	213.424,80

La nave industrial tiene carácter polivalente puesto que es susceptible de utilización para distintas actividades empresariales, y por parte de distintas empresas o agentes económicos, sin que existan limitaciones legales o administrativas que restrinjan apreciablemente su uso o la posibilidad de su venta.

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

163.250,85 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Nº Elementos	Sup. m²	V.Tasación Euros
NAVES	3	679,08	213.424,80

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	COEFICIENTE R	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
NAVES	650,00	679,08	679,08	1,04474	679,08

Superficie total: 650,00 m² 679,08 m² 679,08 m² 679,08 m²

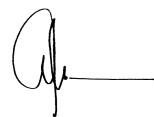
Superficie de parcela: 679,08 m² Ocupación en planta baja: 679,08 (m²)

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 28 de Diciembre de 2021.


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.


 Fdo.: IVAN GUTIERREZ MACHO
INGENIERO INDUSTRIAL



 Fdo.: Pedro. Soria Casado
Director Comercial En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

EDIFICIO CON ELEMENTOS DE NAVES

3 Nave de 1 planta sobre rasante , terminado (Naves: 3)

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

Nombre del Solicitante: GRAFICAS CASTAÑ SL

N.I.F./C.I.F.nº: B12091245

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE: 3 Naves

Dirección del inmueble: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, provincia de CASTELLON (12200)

Geolocalización: **Longitud:** -0,25640 **Latitud:** 39,96386

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro incompleta de fecha 25-11-2021.

La nota simple aportada no permite una identificación segura, al no haber contado con la escritura de constitución de división horizontal.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro

En la documentación registral de fecha 25-11-2021 figura la Ref. Catastral

Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 25-12-2021

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular

Servidumbres visibles

Régimen de Protección del Patrimonio

Régimen de Protección Pública

Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Ciudad Importante a Nivel Regional

Actividad Dominante: Industrial - Agrícola - Servicios

Población de Derecho: 24.850 Habitantes

Evolución Población: Creciente

Municipio de tamaño grande próximo a la capital de provincia.

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 90 %

Antigüedad Media de los Edificios del Entorno:

70 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Zona industrial en el casco urbano.

Nivel de Renta: Media

Significación del Entorno:

Zona Pred.Industrial

Desarrollo: Terminado

Uso Predominante Principal:

Industrial

Renovación: Media

Uso Predominante Secundario:

Rural

Carácter: Industrial

Atractivo Comercial:

Medio

Aparcamiento: Suficiente

Densidad Peatonal:

No Existe

Se trata de una antigua nave azulejera que se ha dividido en naves de menor tamaño.

Entorno Industrial: En la ciudad

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

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

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras

Alumbrado: Tiene

Calidad:

Media

Estado Conservación:

Medio

Alcantarillado: Tiene

Media

Medio

Abastecimiento: Tiene

Media

Medio

Vías Públicas: Completamente terminadas

Media

Medio

Equipamientos

Comercial: No Existe

Religioso: No Existe

Deportivo: No Existe

Aparcamiento: Suficiente

Escolar: No Existe

Lúdico: No Existe

Asistencial: No Existe

Zonas Verdes: No Existe

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Actividad industrial diversa, con predominio del sector azulejero y auxiliares.

Densidad de Naves: Alta

Porcentaje (Densidad de Naves): 75,00 %

Nivel de Ocupación de Naves: Muy Alto

Porcentaje (Nivel de Ocupación de Naves): 85,00 %

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie según Escrituras: 679,08 m²

Superficie comprobada: 679,08 m²

Superficie adoptada del terreno: 679,08 m²

A la nave 3 se accede desde la calle Ingeniero Echegaray. A las naves 10 y 17 se accede desde la calle particular.

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- DESCRIPCIÓN

3 Nave de 1 planta sobre rasante , terminado (Naves: 3)

Conserje/portero/seguridad privada: No

Tenis/pádel: Si

Otras instalaciones deportivas:

Piscina de la comunidad de propietarios:

Uso Principal: Industrial

Nº de Portales: 3

Nº de Escaleras: 0

Nº de Ascensores por Escalera: 0

Descripción de los elementos o grupos del inmueble:

Conjunto de 3 naves entre medianeras. Las naves provienen de la división de una antigua nave azulejera. A la nave 3 se accede desde la calle Ingeniero Echegaray, y a las naves 10 y 17 se accede desde la calle particular de la promoción. Las naves tienen estructura metálica, cerramientos de bloques de hormigón y cubierta de fibrocemento a dos aguas. La nave 10 cuenta con un altillo no registrado.

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso	Sup.Construida	Luces libres	Alturas libres
Nave 3	Almacén	No Tiene	145,50 m ²	14,00 m.	4,93 m.
Nave 10	Almacén	Oficinas	343,60 m ²	7,56 m.	4,38 m.
Nave 17	Almacén	No Tiene	189,98 m ²	7,56 m.	4,39 m.
Total superficie construida:			679,08 m²		

Sup.del Terreno asignada al edificio: 679,08 m²

6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	COEFICIENTE R	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m ²)
NAVES	650,00	679,08	679,08	1,04474	679,08

Superficie total: 650,00 m² 679,08 m² 679,08 m² 679,08 m²

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.

6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Zapata Aislada
Estructura:	Hormigón Armado
Sobrecarga:	Normal
Cubierta:	Fibro cemento
Cerramientos Exteriores:	Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext:	20 cm.
Aislamiento:	No Tiene
Carpintería Exterior:	Aluminio
Revestimientos Ext.1:	Enfoscado
Revestimientos Ext.2:	Ninguno
Acristalamiento:	Sencillo
Persianas:	Metálicas
Iluminación:	Ventanas y Lámparas de Na

ACABADOS INTERIORES:

	Pavimentos	Paredes	Techos
Despachos (O)	Gres	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Aseos (O)	Gres	Azulejo Cerámico	Yeso Pintado
Nave	Solera de Hormigón	Enfoscado Pintado	Falso techo

RESUMEN DE CALIDADES:

Solados:	Media	Cuartos de Baño:	Media
Carpintería Interior:	Media	Fachadas:	Media
		Zonas comunes, portal y escalera:	Media
Grado de Electrificación:	Medio		
Calidad de la construcción:	Media		

Polivalencia de usos:

La nave industrial tiene carácter polivalente puesto que es susceptible de utilización para distintas actividades empresariales, y por parte de distintas empresas o agentes económicos, sin que existan limitaciones legales o administrativas que restrinjan apreciablemente su uso o la posibilidad de su venta.

Características o elementos que limiten o dificulten usos distintos:

Naves en zona industrial, adecuadas para usos de pequeña industria y almacén.

6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:

Estado del Inmueble: TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

6.5.- ANTIGÜEDAD

Antigüedad aproximada:	71 años	
Años desde la última reforma aproximadamente		30 años (estimación)
Estado de Conservación:	Regular/Medio	
Naves adecuadas para usos de pequeña industria y almacén.		

Contaminación aparente:

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

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

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (RESUMEN)

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Ubicación relativa en el inmueble	Calidad construcción	Estado de conservación	Certificación de Eficiencia Energética
10		NAV P.1		Nivel medio	Media	Regular/Medio	No procede
17		NAV P.1		Nivel medio	Media	Regular/Medio	No procede
3		NAV P.0		Nivel medio	Media	Regular/Medio	No procede

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Licencia de Actividad	Altura libre (m)	Espacio diáfano	Luz estandar de estructura	Instalaciones	Sótano:
10		NAV P.1		No tiene	4,38	Si	7,56	No	No
17		NAV P.1		No tiene	4,39	Si	7,56	No	No
3		NAV P.0		No tiene	4,93	Si	14,00	No	No

Nº Finca Reg.	Superficie de altillo (m²)	Superficie de sótano (m²)
10	0,00	0,00
17	0,00	0,00
3	0,00	0,00

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

Licencia de Apertura: No Aportada

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

En el planeamiento consta una calle que aparentemente pasa por parte de la promoción, si bien no parece colisionar con las naves valoradas.

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No procede

¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios? No

¿Dispone el edificio de Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación? No

¿Existen circunstancias que puedan impedir su obtención? No

¿Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades? Si

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

DATOS DEL MERCADO

OFERTA.

Edificios terminados en venta:

Diferentes ofertas.

Edificios en construcción:

Muy escasos.

DEMANDA.

Nivel de Renta: Media

Intensidad de la demanda: Inferior a la oferta

OTROS DATOS DEL MERCADO

Revalorización: Inferior al I.P.C.

Existe exceso de oferta para la demanda habitual.

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: NAVES

Superficie total: Adecuada

Situación: Apropiada

Aspectos funcionales: Sin problemas de utilización para diferentes usos

Plazos estimados para la venta de todas las naves 10 y 14 meses

Naves en zona industrial, adecuadas para usos de pequeña industria y almacén.

Resumen de la adecuación del inmueble al mercado

	Muy Alta	Alta	Media	Baja	Muy Baja
Adecuación del proyecto según calidades.			X		
Adecuación del proyecto según los servicios planteados.		X			
Adecuación del proyecto según la superficie de los inmuebles resultantes.		X			
Adecuación del proyecto según el destino de la promoción.		X			
Servicios del entorno (transporte, zonas verdes, centros de ocio...)			X		
Situación de la demanda en la zona para este tipo de inmueble.				X	
Relación del valor medio por m2 pagado en el entorno para el mismo tipo de inmueble.			X		

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado, Expectativas de Venta, Datos y Comentarios Adicionales

Dada la relación actual existente entre la oferta y la demanda, se estima que las expectativas de venta así como la cuota de mercado es media.

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Venta)
Calle, GRAN BRETAÑA, Nº 54, CASTELLON DE LA PLANA-CASTELLO PLANA (12006)
Fecha 06-10-2021

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
900.000,00	5,00	0,00	855.000,00	0,00	427,50

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 2.000,00 m² **Planta baja:** 663,00 m² **Plantas infer.:** 679,00 m² **Plantas super.:** 658,00 m²

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 814,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

Calidad infraestructura: Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** 2 **Divisibilidad:** No

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Se desconoce **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2002 **Estado conservación:** Malo

Nivel última reforma: En bruto

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

Nivel de comprobación: No comprobado

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Venta)
Avenida, SONELLA, Nº 105, ONDA (12200)
Fecha 24-12-2021

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
470.000,00	5,10	0,00	446.030,00	0,00	343,10

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 1.300,00 m² **Planta baja:** 1.300,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 2.000,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

Calidad infraestructura: Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 1 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** 1 **Divisibilidad:** No

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Se desconoce **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2008 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: En bruto

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

Nivel de comprobación: No comprobado

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Venta y alquiler)
Calle, ALMOGAVERS, Nº 18, ALMASSORA (12550)
Fecha 24-12-2021

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
185.000,00	5,00	0,00	175.750,00	0,00	269,14
P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
900,00	5,00	0,00	855,00	0,00	1,31

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 653,00 m² **Planta baja:** 653,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 653,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

Calidad infraestructura: Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 1 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** 1 **Divisibilidad:** Se desconoce

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Se desconoce **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1995 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Entidades bancarias y sus grupos **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: No comprobado

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Venta)
Calle, ALMOGAVERS, POLIGONO INDUSTRIAL DE ALMASSORA (12550)
Fecha 08-11-2021

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
347.200,00	5,00	2,00	322.896,00	0,00	337,76

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 956,00 m² **Planta baja:** 956,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 956,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

Calidad infraestructura: Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 1 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** 1 **Divisibilidad:** Se desconoce

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Se desconoce **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2000 **Estado conservación:** Medio

Nivel última reforma: En bruto

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

Nivel de comprobación: No comprobado

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Venta)
Camino, PLA DE MUSEROS, Nº 15, ALMASSORA (12550)
Fecha 24-12-2021

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
93.600,00	5,00	2,00	87.048,00	0,00	302,25

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 288,00 m² **Planta baja:** 288,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 288,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

Calidad infraestructura: Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 1 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** 1 **Divisibilidad:** No

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1995 **Estado conservación:** Medio

Nivel última reforma: En bruto

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

Nivel de comprobación: No comprobado

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Venta)
Avenida, ANDALUCIA, Nº 3, ONDA (12200)
Fecha 09-12-2021

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
550.000,00	5,00	0,00	522.500,00	0,00	212,92

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 2.454,00 m² **Planta baja:** 2.454,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 2.454,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

Calidad infraestructura: Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 1 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** 1 **Divisibilidad:** No

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Se desconoce **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2005 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: En bruto

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

Nivel de comprobación: No comprobado

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Naves (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)	Coef. Homog.
6	Avenida ANDALUCIA, 3 (12200)										
	NAD Dic-2021 CSC			2.454,00	2.454,00	550.000,00	5,00	522.500,00	0,00	212,92	1,48
5	Camino PLA DE MUSEROS, 15 (12550)										
	NAD Dic-2021 CSC			288,00	288,00	93.600,00	7,00	87.048,00	0,00	302,25	1,04
4	Calle ALMOGAVERS (12550)										
	NAD Nov-2021 CSC			956,00	956,00	347.200,00	7,00	322.896,00	0,00	337,76	0,93
3	Calle ALMOGAVERS, 18 (12550)										
	NAD Dic-2021 CSC			653,00	653,00	185.000,00	5,00	175.750,00	0,00	269,14	1,17
2	Avenida SONELLA, 105 (12200)										
	NAD Dic-2021 CSC			1.300,00	2.000,00	470.000,00	5,10	446.030,00	0,00	343,10	0,92
1	Calle GRAN BRETAÑA, 54 (12006)										
	NAD Oct-2021 CSC			2.000,00	814,00	900.000,00	5,00	855.000,00	0,00	427,50	0,74

Naves (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
3	Calle ALMOGAVERS, 18 (12550)									
	NAD Dic-2021 CSC			653,00	653,00	900,00	5,00	855,00	0,00	1,31

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Naves (Euros/m²)	416,85	218,62	301,88	1,31	1,31	1,31

Observaciones a los testigos:

Se aportan comparables en diferentes códigos postales, correspondiendo los de mayor unitario a las naves mejor ubicadas y de mejores características.

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

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

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

Para los comparables ofertados en renta no se aportan comparables obtenidos de profesionales de intermediación inmobiliaria, por lo que no se han aplicado deducciones en concepto de comercialización.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS (*)

La superficie utilizada para la determinación de valores es: **Superficie Construida**

USO	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	COEFICIENTE R
NAVES	650,00	679,08	679,08	1,04474
TOTAL	650,00 m²	679,08 m²	679,08 m²	

Los métodos técnicos de valoración utilizados en el presente informe se indican a continuación:

Método del Coste
 Método de Comparación
 Método Residual

En este apartado, la justificación de valores se realiza a nivel de uso como valor medio.

(*) Ver definiciones en anexo al final del Informe

NOTA: pueden existir ligeras diferencias al operar con las cifras decimales mostradas, debido a redondeo o número de decimales con los que se realizan las operaciones matemáticas en origen

10.1 MÉTODO DEL COSTE (Artículos 17 a 19 Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor de reemplazamiento bruto o neto.

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 EDIFICACIÓN U OBRAS DE REHABILITACIÓN + 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 dinámico (ver apartado correspondiente)

USO	REPERCUSIÓN DEL SUELO (€ Suelo / m² Construido)	VALOR DEL SUELO TOTAL (€)
NAVES	159,71	108.455,88
TOTAL		108.455,88

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 el uso **nave industrial**, el dato del coste de la edificación para un inmueble de características similares al analizado, se ha obtenido a partir del Módulo MBC del RD 1020/93 aplicable al municipio de Onda descontando los tributos_honorarios_gastos de la promoción, que incluye el MBC y que no forman parte del coste de construcción de contrata, corregido por el coeficiente de la Norma 20, en función del uso, clase, modalidad y categoría, y actualizado desde la fecha de aprobación de la Ponencia de valores mediante el índice de actualización de costes de construcción publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA).

USO	MÓDULO MBC (PONENCIA)(€/m²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD
NAVE INDUSTRIAL	MBC-3 600	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.3 ALMACENAMIENTO

USO	CATEGORÍA	COEF. N20	GASTOS MBC (%)	AÑO PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. CC (MITMA)
NAVE INDUSTRIAL	6	0,35	14,00	2005	1,1060

USO	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
NAVE INDUSTRIAL	203,73

c. **Gastos necesarios para realizar el reemplazamiento** (% sobre el coste de construcción de contrata)

Los gastos necesarios se han estimado en un 18,00% del coste de construcción por contrata, y corresponden a los medios del mercado según las características del inmueble que se valora, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento.

USO	GASTOS NECESARIOS (% sobre Coste Contrata)	GASTOS NECESARIOS TOTAL (€)
NAVES	18,00%	24.901,86
TOTAL		24.901,86

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** (Dep. fís. + func. % aplicado sobre CCC + Gastos necesarios)

El porcentaje de depreciación adoptado tiene en cuenta la antigüedad de la edificación, las reformas (**30 años desde la última reforma**) y estado de conservación (**regular/medio**) 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.

VALORES DE REEMPLAZAMIENTO:

USO	Sup. Const. (m²)	Valor del suelo		Coste Construcción Contrata		Gastos necesarios		
		Rep. (€/m²)	Total (€)	Unit. (€/m²)	Total (€)	%	Unit. (€/m²)	Total (€)
NAVES	679,08	159,71	108.455,88	203,73	138.348,97	18,00	36,67	24.901,86
TOTAL			108.455,88		138.348,97			24.901,86

USO	VALOR REEMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB)		Dep. fís. + func. %	VALOR REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)	
	Unit. (€/m²)	Total (€)		Unit. (€/m²)	Total (€)
NAVES	400,11	271.706,73	60,00	255,87	173.756,20
TOTAL		271.706,73			173.756,20

10.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN (Artículos 20 a 23 Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calculan dos valores técnicos denominados, valor por comparación (que permite determinar el valor de mercado de un bien) y valor por comparación ajustado (que permite determinar el valor hipotecario).

Está basado en el principio de sustitución o de equivalencia funcional, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características que se puedan considerar sustitutivos de aquel.

Para la determinación del **valor por comparación** se siguen las siguientes reglas generales:

- Establecer las **cualidades y características** del inmueble que influyen en su valor.
- Analizar el **segmento del mercado** inmobiliario de comparables (ver apartado 9.- Análisis de mercado)
- Seleccionar una **muestra representativa** (ver apartado 9.- Análisis de mercado)
- Realizar la **homogeneización de comparables** con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones adecuados para el inmueble que se valora.

La descripción del proceso de homogeneización realizado y el resultado del mismo se indica en el apartado 9 del presente Informe.

- Asignar el valor del inmueble**, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción en su caso de las servidumbres y limitaciones al dominio existentes que no se hubieran tenido en cuenta al aplicar las reglas precedentes.

USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN	
		Unitario (€/m ²)	Total (€)
NAVES	679,08	314,29	213.424,80
TOTAL			213.424,80

- Si la finalidad es garantía hipotecaria, el **valor por comparación será ajustado** si existe probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha del Informe que dure al menos tres años.

No aplica en el presente informe.

10.3 MÉTODO RESIDUAL (Artículos 34 a 42 y Disp. Ad. 6ª Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado como el valor hipotecario.

Para la determinación del valor del suelo (o en su caso del Inmueble en su estado actual/a rehabilitar), se ha utilizado el **Método Residual Dinámico** (Artículos 36-39, Orden ECO/805/2003). El **valor residual** se obtiene como diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, aplicando la siguiente fórmula:

$$VS = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

- (VS) Valor del suelo (o en su caso del inmueble en su estado actual/rehabilitar)
- (E_j) Importe de los cobros previstos en el momento j (Ingresos)
- (S_k) Importe de los pagos previstos en el momento k (Gastos)
- (tj) Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros

- (tk) Número de periodos 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

PARAMETROS DEL METODO RESIDUAL DINAMICO (para calcular el Valor del Suelo)

PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Usos y Superficies edificables

Nave industrial 679,08 m²

CONSTRUCCIÓN

Coste de Construcción ⁽¹⁾

Nave industrial 203,73 Euros/m²

Porcentaje de Otros Gastos necesarios sobre el Coste de Construcción.⁽²⁾

(35% Proyecto, 30% Licencia, 35% Resto) (G) 18,00 %

DESARROLLO

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen): 3 meses

Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen): 4 meses

Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen): 5 meses

Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra): 10 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

INGRESOS POR VENTAS

Valor Unitario de Venta ⁽³⁾

Nave industrial 470,00 Euros/m²

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

Nave industrial 0,00 %

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

Nave industrial 25,00 %

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

Nave industrial 15 meses

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

Nave industrial 10 meses

FINANCIACIÓN

Tipo del Crédito hipotecario: 7,50 %

Porcentaje de Financiación que dispondrá el promotor (sobre el Valor de Venta)

Nave industrial 42,00 %

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación 15,27 %

Tipo Sin Financiación Nominal	15,03 %
Tipo Con Financiación (Constantes)	20,00 %

Tipo o Tasa con financiación ⁽⁴⁾ 20,00 %

FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.452,62	-108.452,62	-108.452,62
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	8.715,99	0,00	0,00	8.715,99	-8.715,99	-8.327,63
4	0,00	0,00	0,00	0,00	7.470,84	0,00	0,00	7.470,84	-7.470,84	-7.030,33
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	12.186,40	12.186,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.186,40	11.124,61
7	0,00	12.186,40	12.186,40	0,00	0,00	0,00	76,16	76,16	12.110,23	10.888,39
8	0,00	12.186,40	12.186,40	0,00	0,00	0,00	152,33	152,33	12.034,07	10.656,76
9	0,00	12.186,40	12.186,40	0,00	0,00	12.577,18	228,49	12.805,67	-619,27	-540,13
10	0,00	12.186,40	12.186,40	0,00	0,00	12.577,18	304,66	12.881,84	-695,44	-597,41
11	0,00	12.186,40	12.186,40	0,00	0,00	12.577,18	380,82	12.958,00	-771,60	-652,85
12	0,00	12.186,40	12.186,40	0,00	0,00	12.577,18	456,99	13.034,17	-847,77	-706,47
13	0,00	12.186,40	12.186,40	0,00	0,00	12.577,18	533,15	13.110,33	-923,93	-758,34
14	0,00	12.186,40	12.186,40	0,00	0,00	12.577,18	609,32	13.186,50	-1.000,10	-808,47
15	0,00	12.186,40	12.186,40	0,00	8.715,99	12.577,18	685,48	21.978,65	-9.792,25	-7.796,61
16	18.511,72	12.186,40	30.698,12	0,00	0,00	12.577,18	761,65	13.338,83	17.359,29	13.613,10
17	18.511,72	0,00	18.511,72	0,00	0,00	12.577,18	761,65	13.338,83	5.172,89	3.995,40
18	18.511,72	0,00	18.511,72	0,00	0,00	12.577,18	685,48	13.262,66	5.249,06	3.993,09
19	18.511,72	0,00	18.511,72	0,00	0,00	12.577,18	609,32	13.186,50	5.325,22	3.989,95
20	18.511,72	0,00	18.511,72	0,00	0,00	0,00	533,15	533,15	17.978,57	13.267,41
21	18.511,72	0,00	18.511,72	0,00	0,00	0,00	456,99	456,99	18.054,73	13.122,72
22	18.511,72	0,00	18.511,72	0,00	0,00	0,00	380,82	380,82	18.130,90	12.979,37
23	18.511,72	0,00	18.511,72	0,00	0,00	0,00	304,66	304,66	18.207,06	12.837,36
24	18.511,72	0,00	18.511,72	0,00	0,00	0,00	228,49	228,49	18.283,23	12.696,68
25	18.511,72	0,00	18.511,72	0,00	0,00	0,00	152,33	152,33	18.359,39	12.557,33
26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76,16	76,16	-76,16	-51,31

VALOR DEL SUELO por el Método residual Dinámico (*) 108.452,62 Euros
(Incluye gastos e impuestos no recuperables de la transmisión)

(*) Con el valor del suelo calculado por el Método Residual Dinámico (MRD) se obtienen los valores unitarios de repercusión de cada uno de los usos y superficies edificables considerados. Con los valores unitarios de repercusión obtenidos por el MRD y aplicados a las superficies edificables valoradas resulta el valor del suelo de la valoración. Las superficies edificables valoradas pueden ser diferentes de las consideradas para el cálculo del MRD. Pueden existir ligeras diferencias al operar con las cifras decimales mostradas, debido al redondeo o número de decimales con los que se realizan las operaciones matemáticas en origen.

CUADRO RESUMEN DE VALORES UNITARIOS DE REPERCUSIÓN OBTENIDOS DEL MRD

USO	SUP. CONST. EN EL MRD (m² Construido)	REPERCUSIÓN DEL SUELO (del MRD) (€ Suelo / m² Construido)	SUP. CONST. VALORADA (m² Construido)	VALOR TOTAL DEL SUELO (€)
NAVES	679,08	159,71	679,08	108.455,88
TOTAL				108.455,88

Justificaciones de los parámetros utilizados en el Método Residual Dinámico

- (1) **Coste de Construcción** (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 un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
Ver justificación de estos parámetros en apartado correspondiente al método del Coste
- (2) **Otros gastos necesarios** (% sobre el coste de construcción de contrata)
Los gastos necesarios se han estimado en un % del coste de construcción por contrata, y corresponden a los medios del mercado para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar, para un promotor de tipo medio.
Ver justificación de estos parámetros en apartado correspondiente al método del Coste
- (3) **Valor unitario de mercado**
Obtenido por Comparación de valores de mercado a nuevo o por Actualización de las rentas de mercado en zonas homogéneas, ponderadas en función de sus características y ubicación. Ver justificación en el apartado correspondiente al Método de Comparación.
- (4) **Tipo o Tasa de actualización** (Artículos 32 y 38 Orden ECO/805/2003)
Representa la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo.
El tipo libre de riesgo no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años (cinco años si la finalidad es garantía hipotecaria). La prima de riesgo se ha elegido mediante la evaluación del riesgo de la hipotética promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria

Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación (Manual de Tasas TINSA)	MIN	% Adoptado	MAX
Nave Industrial	14,00		17,75
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación Ponderada	14,00	15,27	17,75

El % de Financiación ponderado se ha obtenido con los datos del MVR y ponderado según el peso de cada uso sobre el total de la actuación:

Porcentaje de Financiación que dispondrá el promotor sobre el valor de Venta	% Adoptado
Nave Industrial	42,00
Porcentaje de Financiación Ponderado	42,00

Los Tipos Libres de Riesgo (rentabilidad de deuda Pública) y el IPC utilizados son los valores medios de los recogidos como máximo y mínimo en el Manual de Tasas de TINSA, y son:

	MIN	% Adoptado	MAX
Tipo Libre de Riesgo(%)			
Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA(media) (d)	-0,36	-0,24	-0,12
IPC medio(%)	0,20	0,40	0,60

Para establecer el Tipo de Actualización en el método residual dinámico se sigue con lo establecido en los artículos 32 y 38 de la Orden ECO/805/2003:

	% Adoptado
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación (P)	15,27
Tipo Libre de Riesgo (d); Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA (media)	-0,24
Tipo Sin Financiación Nominal (Tsfm); (Tsfm = P+d)	15,03
IPC (medio)	0,40
Tipo Sin Financiación (Constantes) (Tsfc); Tsfc = ((1+Tsfm/100)/(1+IPC/100)-1)*100	14,57
Tipo Préstamo Hipotecario Anual (i)	7,50
% Financiación Ponderado (f)	42,00
Tipo Con Financiación (Nominal) (Tcfn); Tcfn = Tsfm+(f/100-f)*(Tsfm-i)	20,48
Tipo Con Financiación (Constantes) (Tcfc); Tcfc = ((1+(Tcfn/100))/((1+IPC/100))-1)*100	20,00

10.4 CUADROS RESUMEN

VALOR DE TASACIÓN. RESUMEN DE VALORES:

	Sup. (m²)	V.Tasación (€)
NAVES	679,08	213.424,80

En cumplimiento de la CIRCULAR 8/2012 de 21 de diciembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre bases de datos de activos transferibles a las sociedades previstas en el capítulo II de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, se incorpora la siguiente información referida a inmuebles en alquiler:

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Valor de tasación (€)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00	-	0,00
Oficinas	0	0,00	-	0,00
Locales comerciales	0	0,00	-	0,00
Uso industrial	3	679,08	-	213.424,80
Uso hotelero (número de habitaciones)	-	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	0,00
Trasteros	0	0,00	-	0,00
Otros usos	0	0,00	-	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-
TOTAL	3	679,08	0	213.424,80

10.5 VALOR DEL SEGURO (Disp. Ad. 1a Orden ECO/805/2003 / Artículo 10 RD 716/2009 24 de abril)

a. Disposición adicional primera Orden ECO/805/2003:

La suma asegurada no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del edificio o elemento de edificio objeto de valoración el valor del terreno en el que se encuentra.

USO	VRB (€)	VALOR DEL SUELO (€)	VALOR DEL SEGURO (€) Coste de Construcción a nuevo
NAVES	271.706,73	108.455,88	163.250,85
TOTAL	271.706,73	108.455,88	163.250,85

b. Artículo 10 RD 716/2009:

La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

USO	VALOR DE TASACIÓN (€)	VALOR DEL SUELO (€)	VALOR DEL SEGURO (€) Destrucción total del inmueble
NAVES	213.424,80	108.455,88	104.968,92
TOTAL	213.424,80	108.455,88	104.968,92

ANEXO: VALOR DEL SEGURO POR ELEMENTOS				
	Superficie Útil (m²)	Superficie Construida (m²)	V. Seguro D.Adicional 1ª ECO/805/2003 (€)	V. Seguro Art.10 RD 716/2009 (€)
10			NAV1 P.1	
	329,00	343,60	82.601,44	51.639,64
17			NAV1 P.1	
	182,00	189,98	45.671,20	28.552,09
3			NAV1 P.0	
	139,00	145,50	34.978,21	24.777,19

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

213.424,80 Euros

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* La aportación de un certificado urbanístico que corrobore la consulta verbal realizada y acredite la legalidad urbanística del inmueble.

* **A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El inmueble se encuentra ocupado y no se ha dispuesto de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad a los efectos de confirmar que el uso a que se destina actualmente está autorizado y que el actual ocupante es el titular de la licencia.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 192.082,00 Euros y 234.767,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

Métodos y Valores

FINCA	ELEMENTO	MÉTODO V. TAS.	MÉTODO COSTE		MÉTODO COMPARACIÓN
		Valor de Tasación (€)	Reemplaz. bruto (€)	Reemplaz. neto (€)	Comparación (€)
10	NAV P.1	106.516,00	137.477,80	87.916,94	106.516,00
Total Finca 10		106.516,00	137.477,80	87.916,94	106.516,00
17	NAV P.1	58.893,80	76.012,91	48.610,19	58.893,80
Total Finca 17		58.893,80	76.012,91	48.610,19	58.893,80
3	NAV P.0	48.015,00	58.216,02	37.229,10	48.015,00
Total Finca 3		48.015,00	58.216,02	37.229,10	48.015,00
Total		213.424,80	271.706,73	173.756,23	213.424,80

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

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.			
Ver Observaciones	Tasador:	IVAN GUTIERREZ MACHO	
	Titulación:	INGENIERO INDUSTRIAL	
	Fecha Visita al inmueble:	18-12-2021	
	Fecha Emisión del informe:	28-12-2021	Fecha de caducidad del informe 27-06-2022

VALOR DE TASACIÓN

	S.Útil m²	S.Const. m²	V.Tasación		V.Tasación Unitario	Valor por comparación
			Euros		Euros/m²	Euros
10			NAV1 P.1			
	329,00	343,60	106.516,00		310,00	106.516,00
	Ocupación en planta baja: 343,60 m²					
	Superficie Parcela: 343,60 m²					
	Superficie construida sin P.P.Z.C. (m²) 343,60					
	VM.Total 106.516,00 Euros					
	V.Seguro 82.601,44 Euros					
17			NAV1 P.1			
	182,00	189,98	58.893,80		310,00	58.893,80
	Ocupación en planta baja: 189,98 m²					
	Superficie Parcela: 189,98 m²					
	Superficie construida sin P.P.Z.C. (m²) 189,98					
	VM.Total 58.893,80 Euros					
	V.Seguro 45.671,20 Euros					
3			NAV1 P.0			
	139,00	145,50	48.015,00		330,00	48.015,00
	Ocupación en planta baja: 145,50 m²					
	Superficie Parcela: 145,50 m²					
	Superficie construida sin P.P.Z.C. (m²) 145,50					
	VM.Total 48.015,00 Euros					
	V.Seguro 34.978,21 Euros					

12.- OBSERVACIONES

El valor del suelo se ha calculado mediante el método residual dinámico.

La descripción de las naves en las notas simples no permiten una identificación segura, por lo que no se garantiza la correspondencia entre las fincas reflejadas en las notas simples aportadas y los inmuebles visitados, al no haber dispuesto de escritura de constitución de división horizontal.

El plano del plan general muestra una calle que aparentemente colisiona con parte de la promoción, si bien no parece afectar a las naves valoradas. No obstante se deberá aportar un certificado urbanístico que acredite la consulta verbal realizada y la legalidad urbanística de las naves.

La nave 10 cuenta con un altillo de 128 m2 contruidos según medición. En la nota simple aportada no se encuentra registrado dicho altillo. A efectos de cálculo del valor de tasación no se ha computado la superficie de altillo, por no estar registrado y tratarse de un inmueble en régimen de división horizontal y existir dudas sobre su posible legalización, en aplicación del principio de prudencia.

Se valoran en el presente informe las naves:

3 con referencia catastral: 4474501YK3247E0005BZ

10 con referencia catastral: 4474501YK3247E0013WE

17 con referencia catastral: 4474501YK3247E0020YU

La correspondencia con las fincas registrales requiere documentación registral adicional.

INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

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

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

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

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
Responsable del tratamiento	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
Finalidad del tratamiento	Prestar el servicio de tasación solicitado.
Legitimación del tratamiento	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
Destinatarios (cesiones y transferencias)	Compartimos sus datos con proveedores que desempeñan funciones en nuestro nombre. Si la finalidad de la tasación fuese la obtención de un préstamo hipotecario, comunicaremos sus datos a la entidad financiera que haya actuado como su mandataria a los efectos de encargo y entrega de la tasación o a la que usted haya designado como receptora del informe emitido. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internamente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
Derechos de las personas interesadas	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
Información adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/

ANEXO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nivel I Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A tal efecto se considerará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

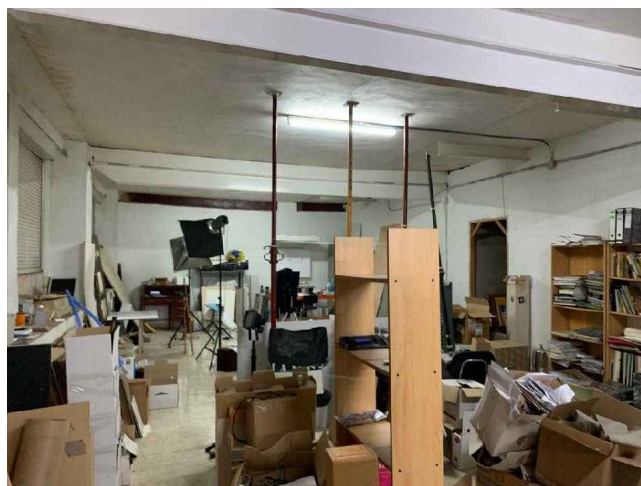
Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



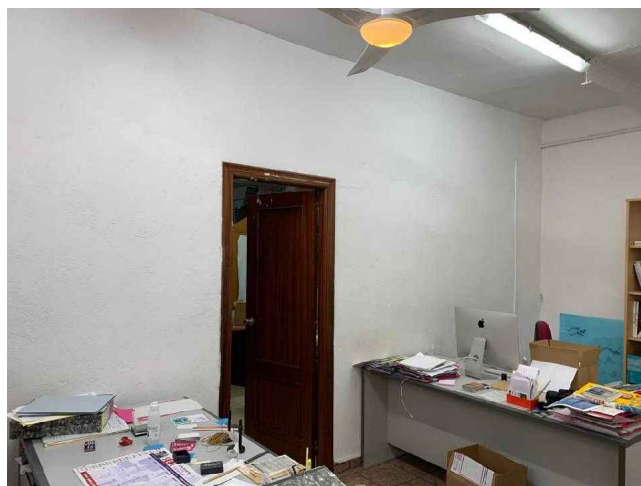
Fachada



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



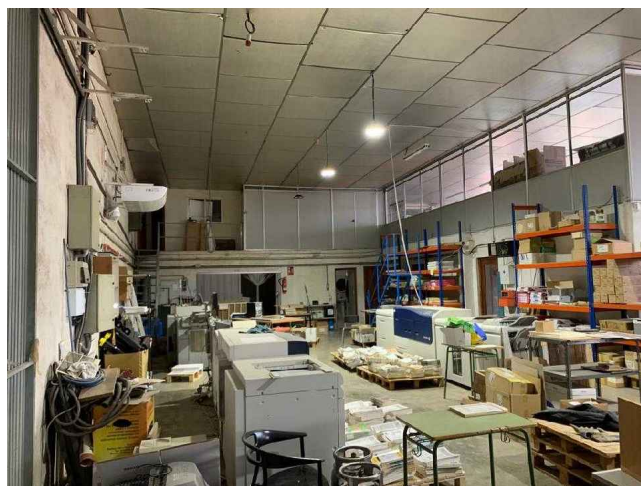
General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



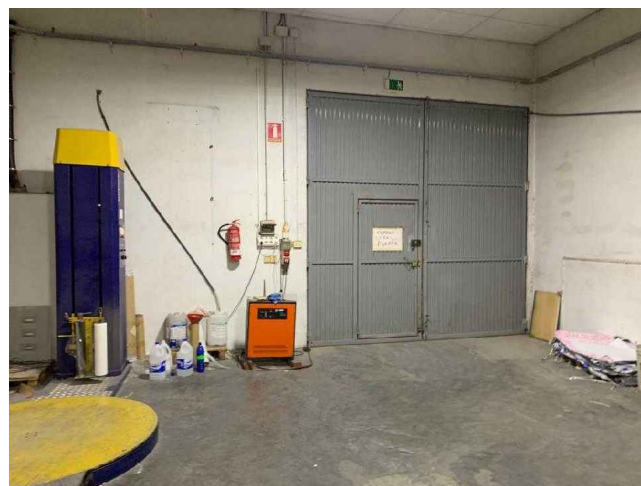
General



General



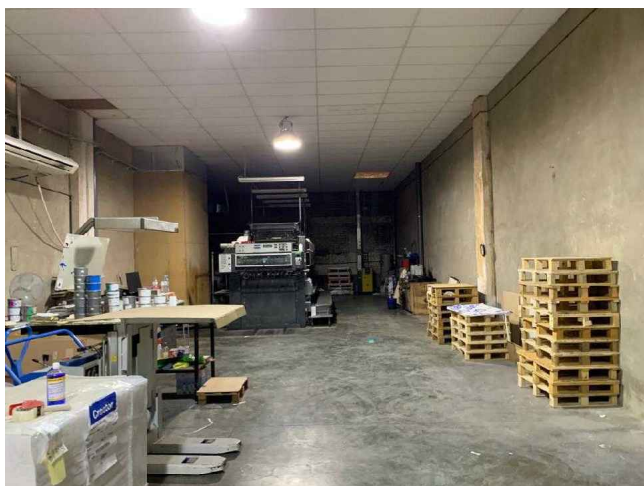
General



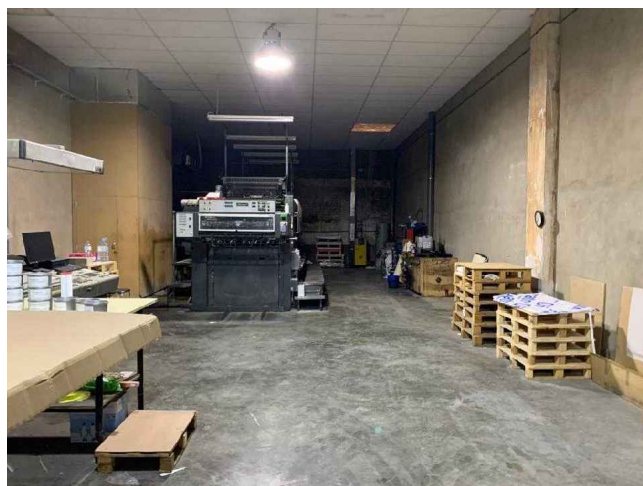
General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



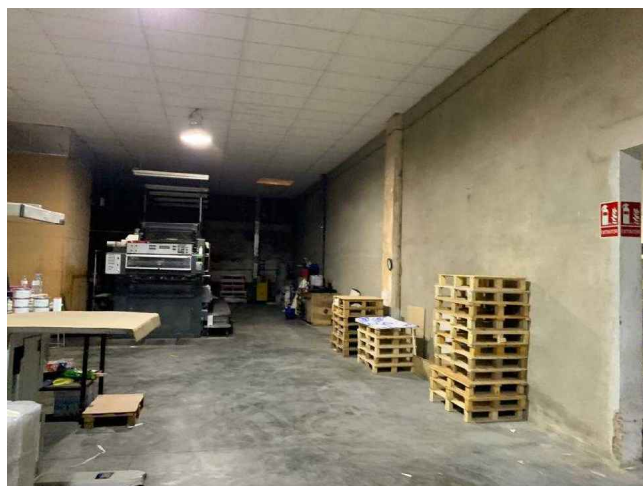
General



General



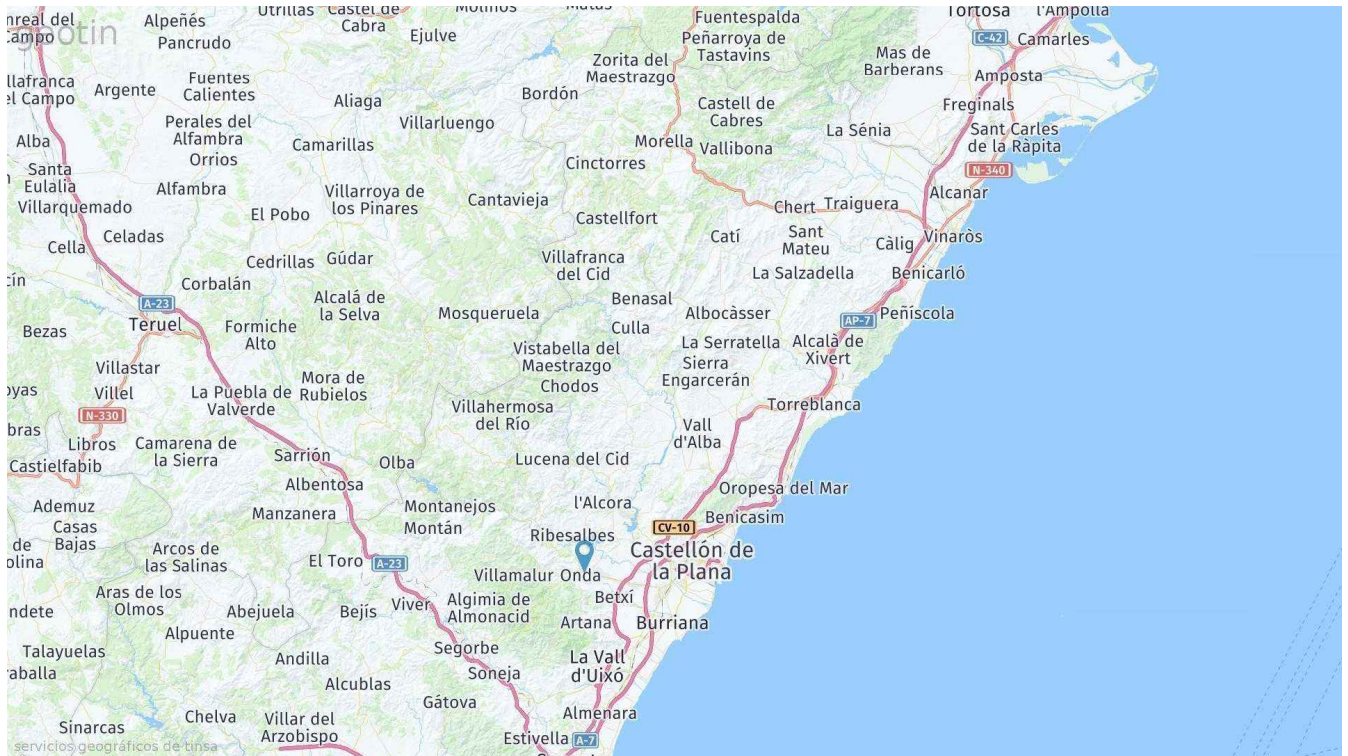
General



General

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



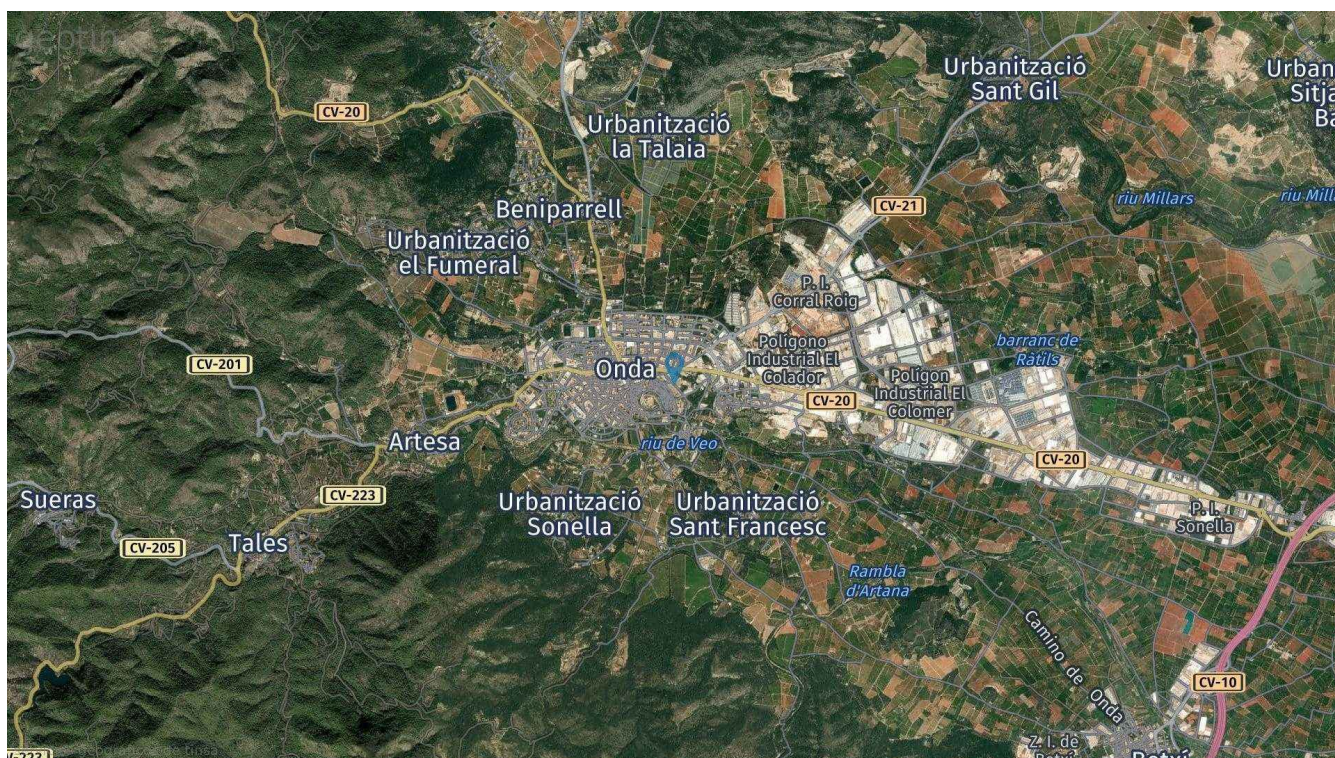
Provincia

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

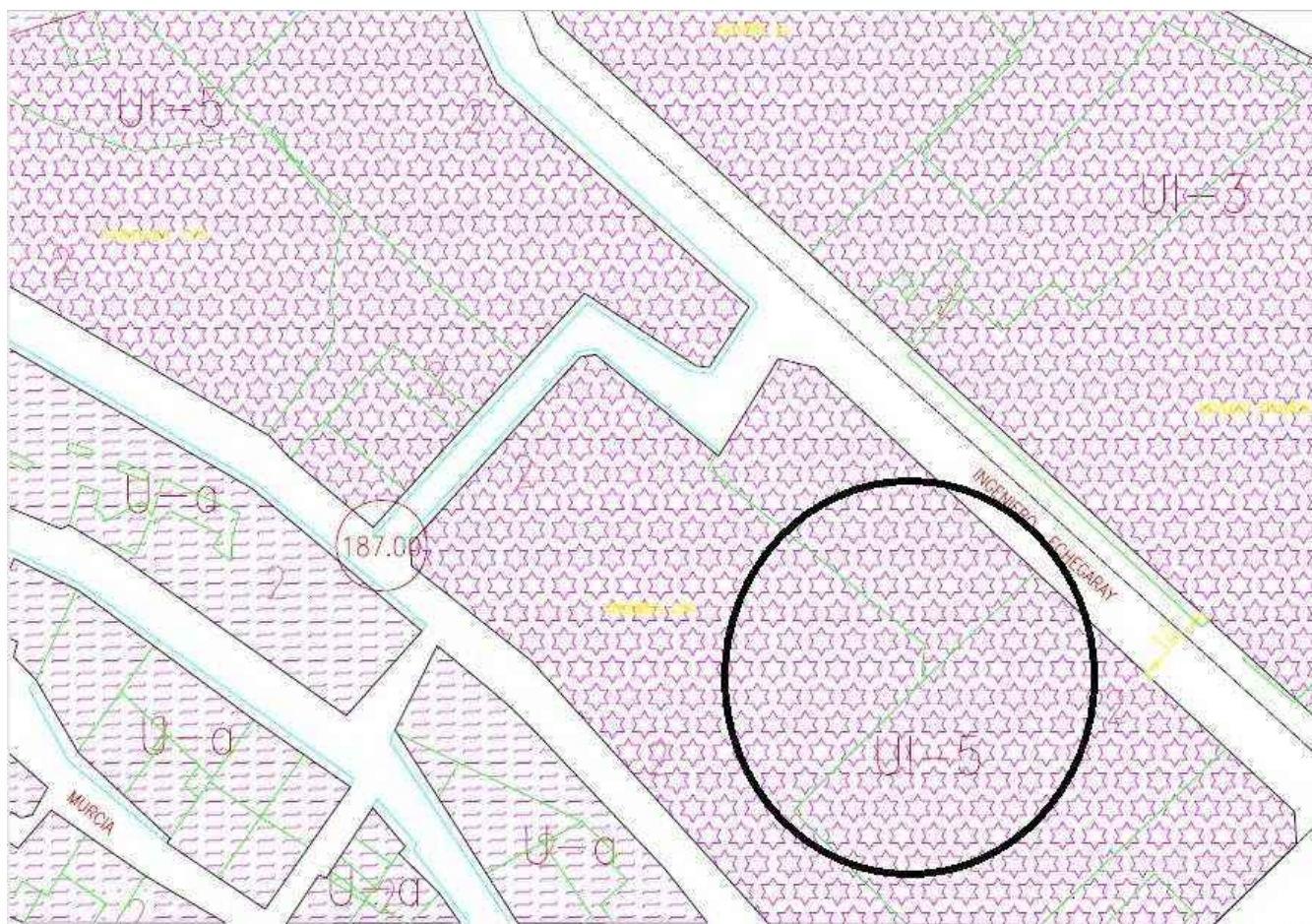
SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

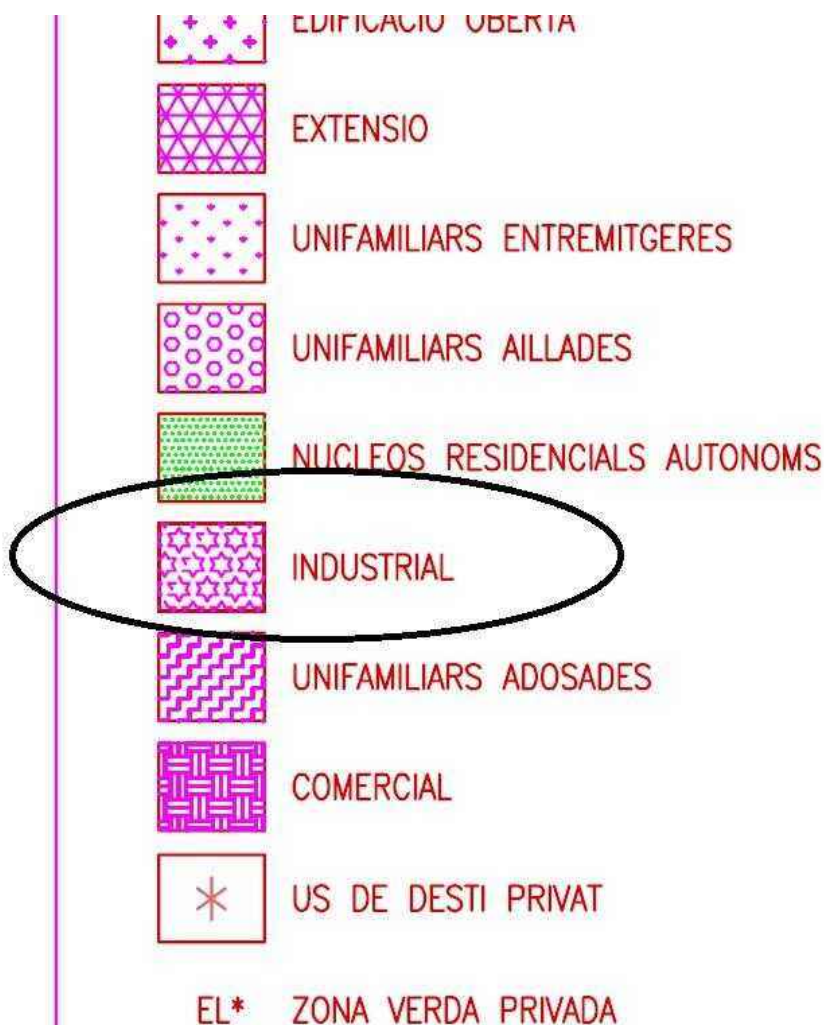
SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



Otro

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



Otro

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)

NAVE 3 PLANTA BAJA



CALLE INGENIERO ECHEGARAY

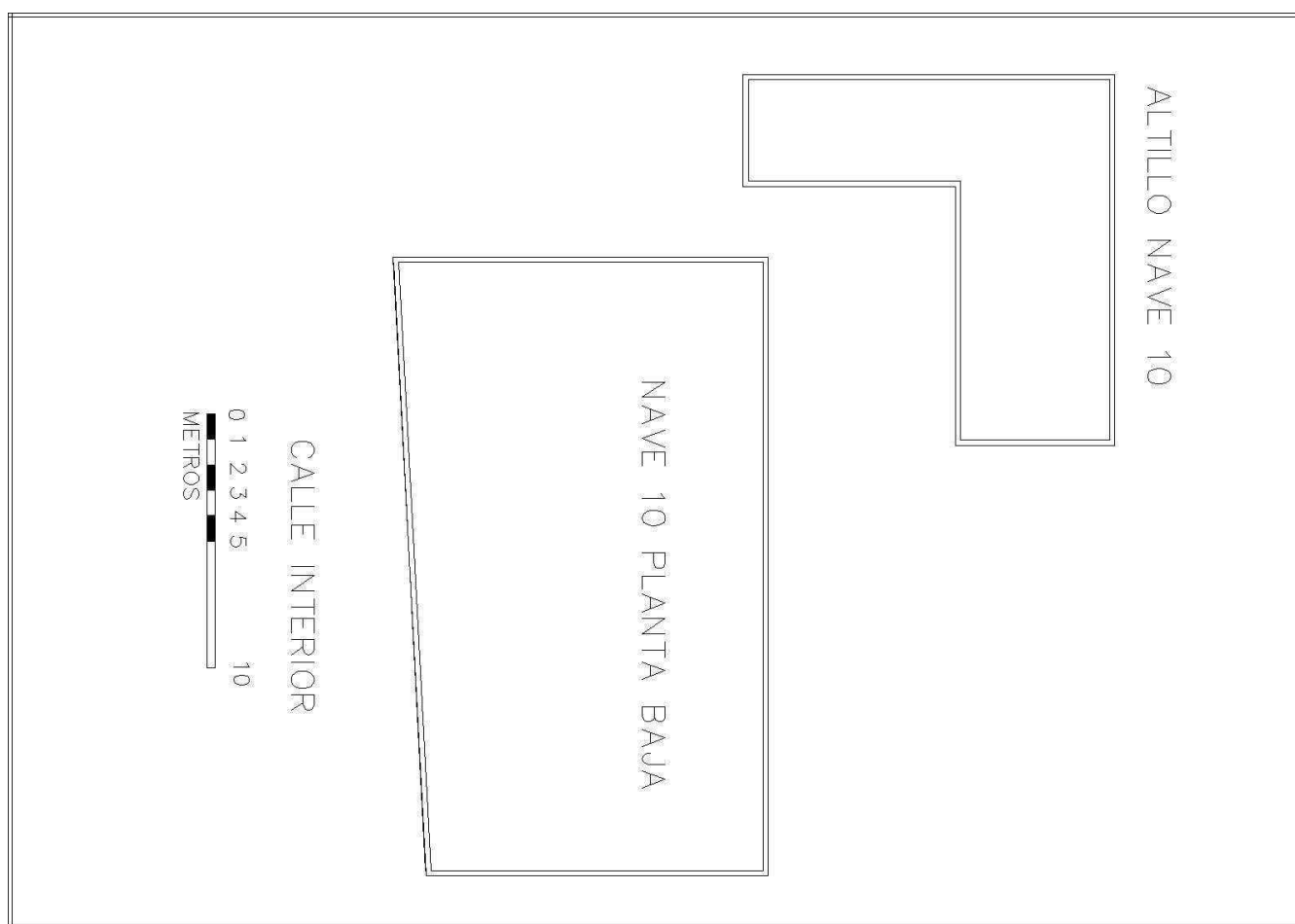
0 1 2 3 4 5 10

 METROS

Planta (general)

CROQUIS DEL INMUEBLE

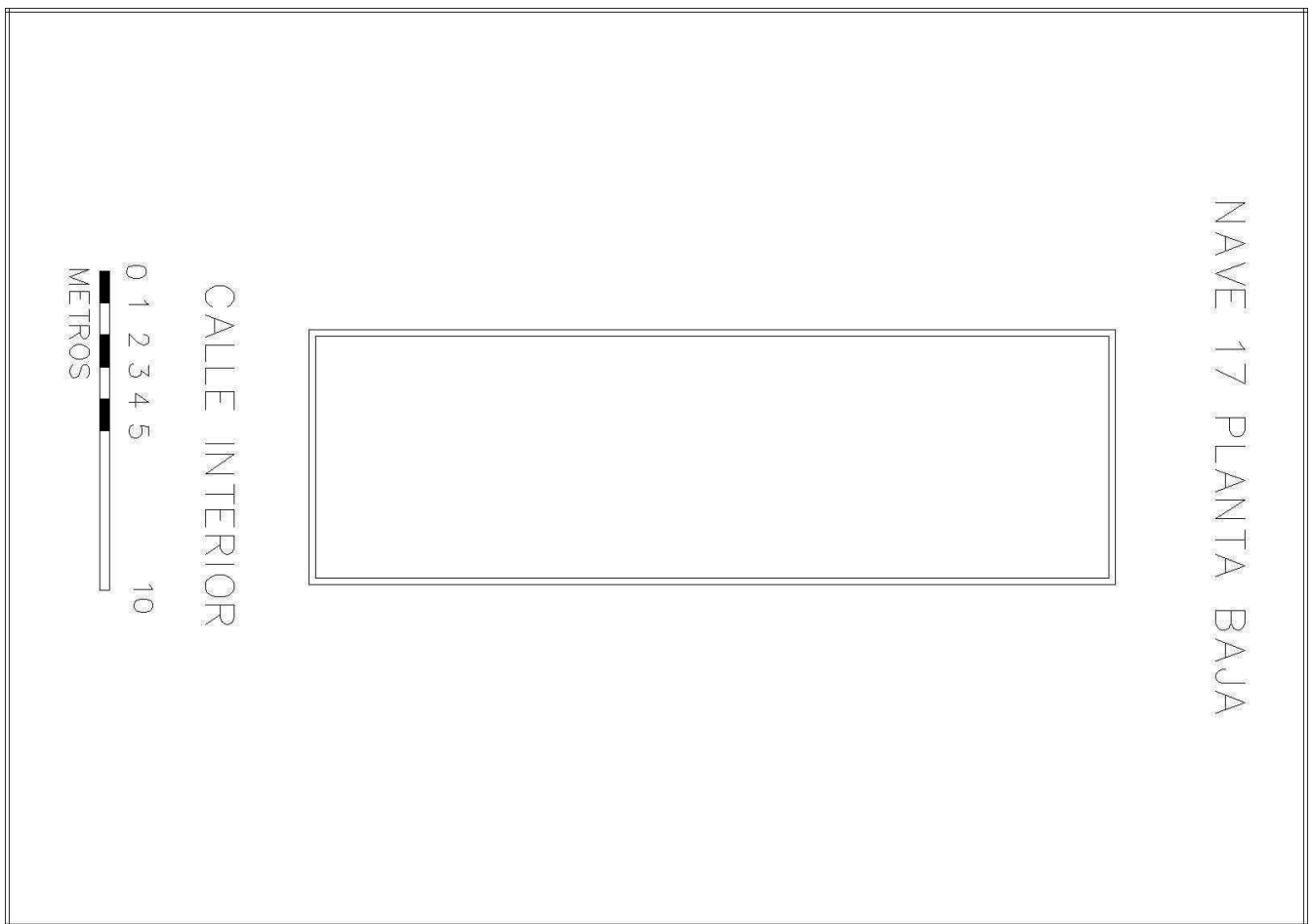
SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



Planta (general)

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



Planta (general)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

GUILLERMO CORRO TORMO

Registrador de la Propiedad de VILLARREAL (VILA - REAL) 2
 Pablo de Santo Leocadio Nº7 Entresuelo - VILLARREAL/VILA-REAL
 tlfno: 0034 964532386

correspondiente a la solicitud formulada por

ONDA SERVICIOS CONSULTORIA SL.

con DNI/CIF: B12494126



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F25UZ88Z7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:GRAFICAS CASTAÑ

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 921210012589897
 Huella: cc767b57-6d4767af-9145df4-9eb6fd55-7ee0bc7f-910fdddc-630709b5-1a6c1037

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILLARREAL NÚMERO DOS

El registrador GUILLERMO CORRO TORMO- NIF 18.953.111-F

Fecha: veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno

FINCA DE ONDA Nº: 27879

IDUFIR: 12018000630412

-----DESCRIPCIÓN-----

URBANA: Local comercial. CALLE INGENIERO ECHEGARAY , planta BAJA

Número de Propiedad Horizontal: 3

Cuota: cuatro enteros, una décimas por ciento

SUPERFICIE construida: ciento cuarenta y cinco metros, cincuenta decímetros cuadrados

LINDEROS: frente, CALLE INGENIERO ECHEGARAY; fondo, SUBSUELO DE LA FINCA MATRIZ;
 derecha, FINCA Nº 2; izquierda, FINCA Nº4

Sujeto a los estatutos de la propiedad horizontal que figuran inscritos en Registros.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 LH.

Referencia catastral: 4474501YK3247E0005BZ

La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

-----TITULARIDAD-----

La entidad GRAFICAS CASTAÑ, S.L., con C.I.F. número B12091245, en cuanto a la totalidad del PLENO DOMINIO

- Adquirida por COMPRAVENTA, en escritura otorgada en Castellon, de fecha 9 de Diciembre de 1988, ante su Notario Don FRANCISCO ROCA FALCO.

- Inscripción 2ª. En la fecha 27 de Abril de 1989, al tomo 687, libro 311, folio 76

-----CARGAS-----

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100125898897
 Huella: cc767b57-6d4767af-9145df44-9eb6fd55-7ee0bc7f-910fdddc-630709b5-1a6c1037

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, archivándose copia de la autoliquidación. Vila-real a 22 de Octubre de 2015. Constituida en la nota número 1 al margen de la insc./anot. 6

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, archivándose copia de la autoliquidación. Vila-real a 22 de Octubre de 2015. Constituida en la nota número 1 al margen de la insc./anot. 7

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

NO hay documentos pendientes de despacho

-----FIN DE LA NOTA SIMPLE-----

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

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.

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

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD):

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 921210012589897
 Huella: cc767b57-6d4767af-9145df4-9eb6fd55-7ee0bc7f-910fdddc-630709b5-1a6c1037

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



INFORMACIÓN REGISTRAL

www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100125898897
 Huella: cc767b57-6d4767af-9145df4-9eb6fd55-7ee0bc7f-910fdddc-630709b5-1a6c1037

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

GUILLERMO CORRO TORMO

Registrador de la Propiedad de VILLARREAL (VILA - REAL) 2
Pablo de Santo Leocadio Nº7 Entresuelo - VILLARREAL/VILA-REAL
tlfno: 0034 964532386

correspondiente a la solicitud formulada por

ONDA SERVICIOS CONSULTORIA SL.

con DNI/CIF: B12494126



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F25UZ88Z9

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:GRAFICAS CASTAÑ

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212100125898899
Huella: 5b013035-ea20ebf5-dd2c1f10-3a969cd5-18b6f556-acc31c25-e31f5c3b-f246cefb

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILLARREAL NÚMERO DOS

El registrador GUILLERMO CORRO TORMO- NIF 18.953.111-F

Fecha: veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno

FINCA DE ONDA Nº: 27886

IDUFIR: 12018000630481

-----DESCRIPCIÓN-----

URBANA: Local comercial. CALLE INGENIERO ECHEGARAY , planta 1ª

Número de Propiedad Horizontal: 10

Cuota: cuatro enteros, nueve décimas por ciento

SUPERFICIE construida: trescientos cuarenta y tres metros, sesenta decímetros cuadrados

LINDEROS: frente, CALLE INTERIOR; fondo, AIRES DE LA CALLE INGENIERO ECHEGARAY; derecha, FINCA Nº 11; izquierda, FINCA Nº 9

Sujeto a los estatutos de la propiedad horizontal que figuran inscritos en Registro.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 LH

Referencia catastral: 4474501YK3247E0013WE

La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

-----TITULARIDAD-----

La entidad GRAFICAS CASTAÑ, S.L., con C.I.F. número B12091245, en cuanto a la totalidad del PLENO DOMINIO

- Adquirida por COMPRAVENTA, en escritura otorgada en Castellon, de fecha 9 de Diciembre de 1988, ante su Notario Don FRANCISCO ROCA FALCO.

- Inscripción 2ª. En la fecha 27 de Abril de 1989, al tomo 687, libro 311, folio 90

-----CARGAS-----

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100125898899
 Huella: 5b013035-ea20ebf5-dd2c1f10-3a969cd5-18b6f556-acc31c25-e31f5c3b-f246cef6

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



INFORMACIÓN REGISTRAL

liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, archivándose copia de la autoliquidación. Vile-real a 6 de Junio de 2.008. Constituida en la nota número 1 al margen de la insc./anot. 4

HIPOTECA a favor de la entidad CAJA RURAL DEL MEDITERRANEO, RURALCAJA, S. COOP. DE CREDITO, en cuanto a LA TOTALIDAD propiedad de Graficas Castañ, S.L., para responder de 148.000 euros de principal; , por 4.440 euros de intereses ordinarios; 33.300 euros de intereses de demora; 14.800 euros de costas y gastos judiciales; unos gastos extrajudiciales de 2.960 euros, respondiendo la finca de un total de 203.500 euros ; con un valor de subasta de 311.800 euros.

-VENCIMIENTO: 11 de Junio de 2023 PLAZO: 180 meses

-FORMALIZADA en escritura autorizada por el/la Notario DON RAFAEL FABRA APARICI, de ONDA el día 11/06/08.

-CONSTITUIDA en la inscripción 5ª, con fecha 22/07/08.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, archivándose copia de la autoliquidación. Vile-real a 18 de Julio de 2.008. Constituida en la nota número 1 al margen de la insc./anot. 5

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

NO hay documentos pendientes de despacho

-----FIN DE LA NOTA SIMPLE-----

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

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.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100125898899
 Huella: 5b013035-aa20ebf5-dd2c1f10-3a969cd5-18b6f556-acc31c25-e31f5c3b-f246cef6

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



INFORMACIÓN REGISTRAL

confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

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

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

ADVERTENCIAS

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

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

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

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



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100125898899
 Huella: 5b013035-ea20ebf5-dd2c1f10-3a969cd5-18b6f556-acc31c25-e31f5c3b-f246c6fb

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

GUILLERMO CORRO TORMO

Registrador de la Propiedad de VILLARREAL (VILA - REAL) 2
 Pablo de Santo Leocadio Nº7 Entresuelo - VILLARREAL/VILA-REAL
 tlfno: 0034 964532386

correspondiente a la solicitud formulada por

ONDA SERVICIOS CONSULTORIA SL.

con DNI/CIF: B12494126



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F25UZ88Z8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:GRAFICAS CASTAÑ

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100125898898
 Huella: 71a1c1e8-e690a95c-6edf73bd-289b8615-4e487ad8-cfd455a0-2c7e990c-86d3d980

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILLARREAL NÚMERO DOS

El registrador GUILLERMO CORRO TORMO- NIF 18.953.111-F

Fecha: veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno

FINCA DE ONDA Nº: 27893

IDUFIR: 12018000630559

-----DESCRIPCIÓN-----

URBANA: Local comercial. CALLE INGENIERO ECHEGARAY , planta BAJA

Número de Propiedad Horizontal: 17

Cuota: un entero, ochenta y cinco centésimas por ciento

SUPERFICIE construida: ciento ochenta y nueve metros, noventa y ocho decímetros cuadrados

LINDEROS: frente, CALLE INTERIOR; fondo, CERAMICA AZULINDUS Y MARTI, S.A.; derecha, FINCA Nº 16; izquierda, FINCA Nº 18

Sujeto a los estatutos de la propiedad horizontal que figuran inscritos en Registro. Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 LH.

Referencia catastral: NO CONSTA

-----TITULARIDAD-----

La entidad GRAFICAS CASTAÑ, S.L., con C.I.F. número B12091245, en cuanto a la totalidad del PLENO DOMINIO

- Adquirida por COMPRAVENTA, en escritura otorgada en Castellon, de fecha 10 de Julio de 1990, ante su Notario Don FRANCISCO ROCA FALCO.

- Inscripción 2ª. En la fecha 22 de Agosto de 1990, al tomo 687, libro 311, folio 104

-----CARGAS-----

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, archivándose copia de la autoliquidación. Vía-real a 6 de Junio de 2.008. Constituida en la nota número 1 al margen de la insc./anot. 4

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212100125898898
Huella: 71a1c1e8-e690a95c-6edf73bd-289b8615-4e487ad8-cfd455a0-2c7e990c-86d3d980

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



INFORMACIÓN REGISTRAL

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

NO hay documentos pendientes de despacho

-----FIN DE LA NOTA SIMPLE-----

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

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.

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

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

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

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100125898898
 Huella: 71a1c1e8-e690a95c-6edf73bd-289b8615-4e487ad8-cfd455a0-2c7e990c-86d3d980

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)



INFORMACIÓN REGISTRAL

gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

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

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



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100125898898
 Huella: 71a1c1e8-e690a95c-6edf73bd-289b8615-4e487ad8-cfd455a0-2c7e990c-86d3d980

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)

[illegible]

Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)

[illegible]

Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)

[illegible]

Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)

- a) Deberá procederse al vallado de los acopios de arcilla mediante vallas opacas que no permitan el paso del viento en todo el perímetro de estas.
- b) Deberán plantar a lo largo de todo el perímetro de sus parcelas, una barrera vegetal, la cual deberá tener una altura mínima superior en un metro a la valla, asegurándose el cuidado, riego y mantenimiento del mismo de forma que se consiga la atenuación en la propagación a la atmósfera y a las parcelas vecinas.
- c) Deberán pavimentar, todas las vías e interior de parcela, para evitar levantar polvo con el tránsito de camiones y turismos, dichos viales se deberán regar y baldear con frecuencia diaria para mantenerlos en buenas condiciones de limpieza y libres de arcilla.
- d) Se deberán limitar los stocks de arcilla a las necesidades reales para el proceso productivo, no debiendo superar en ninguno de los casos la altura del vallado o la barrera vegetal, aconsejándose los acopios en hangares cubiertos.
- e) Los acopios de arcilla que por causa justificada se deban situar en el exterior de los hangares, se deberán regar con la frecuencia necesaria para evitar que contaminen la atmósfera con polvo.

En los proyectos para la tramitación de la licencia para poder ejercer la actividad industrial se deberá justificar el cumplimiento de las normas anteriores.

F. Evacuación de Aguas Residuales, G) Dotación de servicios y H) Industrias Existentes.

Se regularán de manera idéntica a la UI.1.

Art. 4.44.- Ordenanza de Industria: UI.5.

A. Ámbito, usos y tipología de la edificación

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado como UI-5 en los planos de ordenación de las series A, B y C. Está situado entre en Raval del Castell y la calles Ingeniero Echegaray y la calle Les Forques.
2. El uso global o dominante de esta zona es el industrial, manteniendo los usos residenciales existentes frente a la calle Ceramista Alós y los residenciales de nueva planta proyectados para completar el frente de dicha calle, tal como se grafía en los planos de ordenación de las series A, B, C.

Se mantendrán los usos existentes permitiéndose una ampliación hasta un 10 %.

Las residencias existentes en la calle Ceramista Alós se regirán por las ordenanzas de la zona U-a Raval del Castell. Las residencias de nueva planta para completar el frente de dicha calle, se regirán por las mismas ordenanzas de la zona U-a Raval del Castell.

Dentro del uso global de esta zona que es el industrial, sólo se permitirá la ubicación de nuevas industrias en sus categorías Ind 1 y Ind 2, e Ind 3, asimilables a pequeños talleres y pequeñas industrias, siempre que no sean Insalubres o Peligrosas en sus niveles medio (grado 3) o alto (grados 4 y 5).

Se cumplirá en su instalación lo dispuesto en los correspondientes reglamentos sectoriales de su actividad y en lo que le sea de aplicación de estas Normas Urbanísticas.

Son usos compatibles:

- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Hostelería. Tho 1
- Oficinas Tof.
- Recreativo Tre 1
- Comercial Calificaciones Tco 1a Tco 1b.

112

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)

- Aparcamiento Par 1 y 2.
 - Deportivo, cuando constituya un complejo para uso del personal de la propia industria.
 - Vivienda, una por instalación industrial y estará incluida en el recinto de la misma. Son usos prohibidos:
 - Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas (respetándose las existentes).
3. La edificación se ajustará a la tipología de manzana cerrada.

B. Condiciones de la parcela.

1. La superficie mínima edificable se establece en ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m²), con un mínimo de fachada de siete metros de anchura (7,00 m).
2. Se permite ocupar la totalidad de la parcela (100 %) edificable.

C. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. El volumen máximo permitido es el de siete metros cúbicos por metro cuadrado de solar (7 m³ / m²).
2. Las alturas de las edificaciones de nave y de oficinas serán las mismas que las correspondientes en la UI.1.
3. Las alineaciones, chaflanes y rasantes oficiales se rigen por las mismas determinaciones que las reguladas para la UI.1.

D. Adecuación a los reglamentos,

E. Medidas Antipolución ,

F. Evacuación de Aguas Residuales y

G. Dotación de servicios.

Se regularán de manera idéntica a la UI.1.

H. Industrias Existentes

Se respetan las establecidas, permitiéndose su ampliación, sin que, la ocupación y volumen resultantes tras la ampliación, excedan de los máximos establecidos para esta zona. No se permitirá la ampliación a aquellas industrias calificadas como tóxicas, nocivas, insalubres o peligrosas, recomendándose su traslado a otras zonas industriales. Por otra parte, antes de solicitar cualquier ampliación, el interesado deberá tener aprobado el sistema de depuración completa de las aguas residuales de la propia industria (considerando, incluso, la proyectada ampliación), debiendo estar esta instalación totalmente terminada y funcionando a plena satisfacción, antes de que se conceda la licencia para las obras de ampliación previstas.

Las industrias establecidas con licencia municipal, otorgada antes de la vigencia de las presentes Ordenanzas, en lugares o condiciones no permitidas por las mismas, serán consentidas en su actual situación de volumen y potencia instalada, permitiéndose su ampliación en un 10 %, como máximo, siempre que se realicen las obras necesarias para asegurar los aislamientos acústicos y contra el fuego prescritos, para que se ajusten a la regulación de sanidad y seguridad, en el plazo que el Ayuntamiento determine. No obstante lo anterior, se sujetarán a las limitaciones que para esta zona establecen las Ordenanzas.

I. Régimen transitorio para las edificaciones industriales existentes:

- 1º.- Se respetan los edificios industriales existentes.
- 2º.- Podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, y de modernización.
- 3º.- Se autorizan las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- 4º.- Se autorizan las subdivisiones de los edificios existentes a fin de que la edificación se adapte a las condiciones y usos propios de esta zona, como son los almacenes y los talleres

113

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: GRAFICAS CASTAÑ SL
 SITUACIÓN: Calle CALLE INGENIERO ECHEGARAY 4, NAVES 3, 10 Y 17, en el municipio de Onda, CASTELLON (12200)

artesanos, y las denominadas "industrias nido".

5º.-También se pueden construir industrias adosadas, como resultado de la subdivisión de naves de gran tamaño existentes.

6º.- La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 120 metros, y dejará un retranqueo lateral en el extremo que no tenga frente a calle no inferior a 3 metros. En este caso la ocupación máxima sobre parcela será del 80 %.

Art. 4.45.- Ordenanza de la Industria Carretera de Vila-Real: UI.6

A. Ámbito, usos y tipología de la edificación

1. El ámbito de esta Zona es el grafiado como UI-6 en los planos de ordenación de las series A, B y C. Está situado a ambos lados de la carretera de Vila-Real, entre la calle Les Forques y el camino de Palos.
2. El uso global o dominante de esta zona es el industrial en sus categorías Ind 3 Ind 4.

Son usos compatibles:

- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Deportivo y de esparcimiento cuando constituya un complejo para uso del personal de la propia industria.
- Hostelería Tho. 1
- Comercial Tco 1a Tco 1b y Tco 2.
- Recreativo Tre 1 Tre 2 Tre 3 Tre 4.
- Oficinas Tof.
- Aparcamiento Par 1 y 2.
- Vivienda, una por instalación industrial y estará incluida en el recinto de la misma. Son usos prohibidos:
- Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas respetándose las existentes. Se prohíben las industrias que exijan el acopio de stocks de materia prima a la intemperie.

3. La edificación se ajustará a la tipología de edificación aislada, totalmente separada de los lindes del solar, destinada exclusivamente a industrias.

B. Condiciones de la parcela.

1. La superficie mínima edificable se fija en mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).
2. La superficie máxima construida no excederá del 60 % de la superficie contenida entre los lindes de la parcela, debiendo separarse las construcciones un mínimo de cuatro metros, de cualquiera de los lindes del solar.
3. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras en lo que respecta a la separación y servidumbres de la edificación.
4. A efectos registrales se autorizarán todas las segregaciones que acrediten la existencia de la parcela mínima, sin más restricciones.

C. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. El volumen permitido no excederá de cuatro y medio metros cúbicos por metro cuadrado de solar (4,5 m³ / m²).
2. No se limita la altura de la planta baja de la nave que dependerá del proceso técnico de fabricación. Esta altura de la nave se justificará en el proyecto técnico en el momento de solicitar la licencia de las obras.
3. Las oficinas tendrán un máximo de tres (3) plantas (PB + dos)(2 P).
4. Las alineaciones, chaflanes y rasantes oficiales se rigen por las mismas determinaciones

114

Planeamiento