

## RESUMEN DE TASACIÓN

<b>Nombre del Solicitante:</b>	COMERCIAL DE RECICLAJES SL
<b>N.I.F./C.I.F.nº:</b>	B46139143
<b>Tipo de Inmueble:</b>	TERRENO
<b>Situación inmueble:</b>	Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, provincia de VALENCIA (46600)
<b>Tasador:</b>	BERNARDO OCHEDA GARCIA (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

### VALOR DE TASACIÓN

**826.918,07 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

**Visita interior del inmueble:** Si

### ADVERTENCIAS:

Para la finca : 39603 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

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

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

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

En cuanto a la superficie de terreno incluido en ARI-93: Dicho terreno se encuentra dentro de un sector pendiente de desarrollo siendo aparentemente compatible con la ordenación del mismo, no obstante, podría verse afectado por cargas de gestión y/urbanización durante el desarrollo urbanístico del sector.

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

#### Documentos utilizados:

- Escritura sin Registrar

Ver apartado "observaciones" del informe respecto a la identificación registral.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

Registro de la propiedad: ALCIRA número 2

Sección:

Ud. Reg.	39603
----------	-------

La Unidad Registral antedicha corresponde a la finca matriz. El inmueble valorado es una parte de dicha Unidad Registral.

Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

**Superficies de la Unidad Registral (parte valorada):**

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Adoptada	Forma de comprobar
<b>Terreno</b>	20.285,03 m <sup>2</sup>	25.026,96 m <sup>2</sup>	20.285,03 m <sup>2</sup>	20.285,03 m <sup>2</sup> C

**Superficies de la Unidad Registral (Finca matriz):**

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
<b>Terreno</b>	24.673,00 m <sup>2</sup>	25.026,96 m <sup>2</sup>	24.673,00 m <sup>2</sup>	24.673,00 m <sup>2</sup>	D

La finca matriz está compuesta de 4 catastrales. La referencia 46017A050002090000IH se encuentra en suelo no urbanizable y no se valora.

Referencia Catastral 1: 3191003YJ2339S0001AX

Referencia Catastral 2: 3191005YJ2339S0001YX

Referencia Catastral 3: 3191009YJ2339S0001LX

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

IDUFIR: 46073000342663

- C - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad SIN medidas puntuales de comprobación 'in situ'.
- D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

Situación de Ocupación: Sin ocupante

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

**Clasificación Urbanística** (El terreno NO puede considerarse solar.)

Se valora un suelo urbano industrial sin condición de solar. Son de aplicación las ordenanzas del PGOU.

**Tipología del Planeamiento General:** Plan general

**Fase de Aprobación en que se encuentra:** Aprobación definitiva

Puesto que en la AR-10 hay un único propietario y que corresponde a parte de lo valorado en el presente informe, se desarrollará un Proyecto de Actuación Aislada.

**EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME**

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

**Naves (Venta)**

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie suelo (m <sup>2</sup> )	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m <sup>2</sup> )
1	Calle PESCADORS, 18 (46680)									
	NAI Ene-2021 CSC			1.894,00	3.174,00	816.921,00	11,00	727.059,69	0,00	383,88
2	Calle CORRETTGERS, 15 (46680)									
	NAI Ene-2021 CSC			1.104,00	1.406,00	415.200,00	11,00	369.528,00	0,00	334,72
3	Calle RIU XUQUER, 9 (46614)									
	NAD Ene-2021 CSC			547,00	780,00	225.000,00	8,00	207.000,00	0,00	378,43



## 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)
4				<b>Calle TRAGINERS, 51 (46680 )</b>						
	NAD	Ene-2021	CSC	826,00	998,00	300.000,00	11,00	267.000,00	0,00	323,24
5				<b>Calle TRAGINERS, 43 (46680 )</b>						
	NAD	Ene-2021	CSC	638,00	926,00	300.000,00	11,00	267.000,00	0,00	418,50
6				<b>Avenida DRET DE MANIFESTACIO, 23 (46600 )</b>						
	NAD	Ene-2021	CSC	407,00	468,00	160.000,00	6,00	150.400,00	0,00	369,53
7				<b>Calle BRAÇAL DEL RONCADOR, 10 (46800 )</b>						
	NAD	Ene-2021	CSC	756,00	1.190,00	340.000,00	8,00	312.800,00	0,00	413,76
8				<b>Calle ALASQUER, 17 (46260 )</b>						
	NAD	Ene-2021	CSC	825,00	1.140,00	358.000,00	11,00	318.620,00	0,00	386,21
9				<b>Calle LES MARJALS, 8 (46770 )</b>						
	NAI	Ene-2021	CSC	1.629,00	2.175,00	651.284,00	11,00	579.642,76	0,00	355,83
10				<b>Calle LA ERMITA, 1 (46439 )</b>						
	NAD	Ene-2021	CSC	1.677,00	2.772,00	600.000,00	11,00	534.000,00	0,00	318,43
11				<b>Calle LLAURADORS, 6 (46723 )</b>						
	NAD	Dic-2020	CSC	978,00	740,00	400.000,00	11,00	356.000,00	0,00	364,01
12				<b>Calle TAPISSERS, 2 (46200 )</b>						
	NAD	Ene-2021	CSC	1.352,00	1.283,00	550.000,00	8,00	506.000,00	0,00	374,26

NAI. NAVE INDUSTRIAL, aislada.

NAD. NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

**ENTIDAD TASADORA** TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

**Fecha de referencia** 20-01-2021

**Encargo recibido de** OTROS CLIENTES

**Solicitante** COMERCIAL DE RECICLAJES SL

**Identificación del SUELO**

**Ref.Catastral** 3191003YJ2339S0001AXReferencia Catastral 2: 3191005YJ2339S0001YXReferencia Catastral 3: 3191009YJ2339S0001LX

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

**Dirección** Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, provincia de VALENCIA (46600)

Sector: ARI-10 Nombre sector: ARI-10

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

# 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: V -00270/21- de fecha 20-01-2021 realizada por BERNARDO OCHEDA GARCIA tras visita del inmueble el día 16-12-2020. Fecha de Caducidad: 19-07-2021

## CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, provincia de VALENCIA (46600) tiene los siguientes datos:

**Situación de Ocupación:** Sin ocupante

**Nombre del Solicitante:** COMERCIAL DE RECICLAJES SL

**N.I.F./C.I.F.nº:** B46139143

**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 : los principios, 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 DEL VALOR RESIDUAL

### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual

**826.918,07 Euros**

## VALOR DE TASACIÓN

**826.918,07 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

### ADVERTENCIAS:

Para la finca : 39603 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

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

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

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

En cuanto a la superficie de terreno incluido en ARI-93: Dicho terreno se encuentra dentro de un sector pendiente de desarrollo siendo aparentemente compatible con la ordenación del mismo, no obstante, podría verse afectado por cargas de gestión y/urbanización durante el desarrollo urbanístico del sector.

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos de ocupación.

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

**DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO**

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

**Registro de la propiedad:** ALCIRA número 2

**Sección:**

Ud. Reg.	C.L.	S.R.	Superficies Valoradas					
			Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.		
39603	F.M.	N.A.	A.	Terreno	25.026,96	20.285,03	20.285,03	C
Referencia Catastral 1: 3191003YJ2339S0001AX Referencia Catastral 2: 3191005YJ2339S0001YX Referencia Catastral 3: 3191009YJ2339S0001LX IDUFIR: 46073000342663								

F.M.- La Finca Registral corresponde a una finca matriz.

C.L.- Comprobación de linderos.

N.A.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.- Superficie Registral

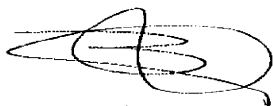
A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

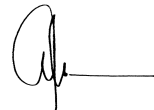
F.D.C.-Forma De Comprobar

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

**Superficie adoptada:** 15.610,03 m<sup>2</sup>

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 20 de Enero de 2021.


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

**Fdo.: BERNARDO OCHEDA GARCIA**  
 ARQUITECTO TECNICO


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

## TERRENO

### 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

**Nombre del Solicitante:** COMERCIAL DE RECICLAJES SL

**N.I.F./C.I.F.nº:** B46139143

#### 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 : los principios, 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

**Dirección del inmueble:** Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, provincia de VALENCIA (46600)

**Geolocalización:** Longitud: -0,41836 Latitud: 39,17004

#### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

##### Documentos utilizados:

- Escritura sin Registrar

Ver apartado "observaciones" del informe respecto a la identificación registral.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Núm	Sección	Tomc	Libro	Folio	Titular Registral	%
39603			TER	46073000342663	ALCIRA	2	1914	695	83		COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L.	100 Plena propiedad

La finca matriz está compuesta de 4 catastrales. La referencia 46017A050002090000IH se encuentra en suelo no urbanizable y no se valora.

### INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono	Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
39603		TER	3191003YJ2339S0001AX *			0,00	
			3191005YJ2339S0001YX *			0,00	
			3191009YJ2339S0001LX *			0,00	

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

## SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F. C.L. S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
39603		TER	N.A. A.	Terreno	20.285,03 m <sup>2</sup>	25.026,96 m <sup>2</sup>	20.285,03 m <sup>2</sup>	20.285,03 m <sup>2</sup>	C
			F.M. N.A. A.	Terreno	24.673,00 m <sup>2</sup>	25.026,96 m <sup>2</sup>	24.673,00 m <sup>2</sup>	24.673,00 m <sup>2</sup>	D

F.M.- La Finca Registral corresponde a una finca matriz.

C.L.-Comprobación de linderos

N.A.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.-Superficie registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

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

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

- Escritura sin Registrar
- Plano de situación
- Plano del terreno
- Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente
- Plano catastral
- Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 09-12-2020

### RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

- Inspección ocular
- Servidumbres visibles
- Descripción
- Superficies
- Situación Urbanística

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Gran Importancia

Actividad Dominante: Industrial - Agrícola - Servicios

Población de Derecho: 44.393 Habitantes Evolución Población: Estable

Se valora un terreno situado en el Polígono Industrial Carretera de Albalat, situado al norte del casco urbano.

### 4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 90 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 35 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Se valora un suelo urbano industrial sin condición de solar.

Nivel de Renta: Media Significación del Entorno: Zona Pred.Industrial

Desarrollo: Medio Uso Predominante Principal: Industrial

Renovación: Media Uso Predominante Secundario: Ninguno

El terreno tiene urbanizado la parte de fachada que recae a la Avenida Democracia. Dicho vial está incluido en el PPI02-ARI02-UEI021.



**EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO**
**Infraestructuras**

Alumbrado:	No Tiene
Alcantarillado:	No Tiene
Abastecimiento:	No Tiene
Vías Públicas:	No existen

**Equipamientos**

Comercial:	Escaso	Religioso:	No Existe
Deportivo:	Escaso	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	No Existe	Lúdico:	Escaso
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Escaso

No existen comunicaciones urbanas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

**Entorno Industrial:**

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

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

**5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO**
**5.1.- SUPERFICIES**

**Superficie adoptada:** 15.610,03 m<sup>2</sup>

Se adopta para valorar la superficie de parcela neta que resulta después de ceder el vial (según plano aportado). En la ficha ARI-10 del PGOU, la superficie de vial a ceder y urbanizar = 4.675 m<sup>2</sup>.

**5.2.- INFRAESTRUCTURAS**

**OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:** NO Terminadas

**Alcantarillado:** 0,00 %

**Vías Públicas:** 0,00 %

**Abastecimiento de Agua:** 0,00 %

**Electricidad:** 0,00 %

**Coste de las obras de infraestructura:** 388.025,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 12 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 30 meses

**COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE:** 23.281,50 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 6 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 12 meses

No existe ninguna edificación sobre el terreno

Se desconoce si existen problemas en el terreno que exijan realizar cimentaciones especiales.

**Medio Ambiente y Polución del Suelo**

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

Se desconoce si la polución puede afectar la estabilidad del inmueble valorado.

Se desconoce si existen otros factores medioambientales que puedan influir en el valor del bien.

**Contaminación aparente:**

<b>Terreno:</b>	No
<b>Construcción:</b>	No
<b>Acústica:</b>	No
<b>Ambiental:</b>	No
<b>Otras:</b>	No

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

## 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

**Comprobaciones:**

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

### 7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

<b>Figura Planeamiento general</b>	<b>Aprobación</b>
Plan General	Aprobación definitiva
<b>¿Está afectado por una Modificación Puntual (MP)?:</b>	No
	<b>Aprobación</b>
Nº MP/Nombre:	No Necesario

**¿Se valora en este informe Terrenos en varios Sectores o con diferente Clasificación?** Si

**Información de la parte minoritaria del terreno valorado:**

Una parte del terreno se encuentra en ARI-93 y otra parte en ARI-10. Los siguientes datos corresponden a la ARI-10.

Los datos siguientes se corresponden con el Sector y Clasificación mayoritario:

## 7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

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

	Identificador del sector	Denominación
<b>Sector</b>	ARI-10	ARI-10
<b>Ambito de Gestión / Unidad</b>	ARI-10	ARI-10

### Observaciones sobre la Clasificación urbanística

Se valora un suelo urbano industrial sin condición de solar. Son de aplicación las ordenanzas del PGOU.

## 7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. Provisional	Aprob. Definitiva
<b>Sectorización</b>	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
<b>Planeamiento de Desarrollo</b>	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
<b>Instrumento de Detalle</b>	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario

### Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

Las ordenanzas de aplicación en las áreas de reparto 10 y 93, son las del PGOU.

## 7.4.- GESTIÓN URBANÍSTICA / URBANIZACIÓN

**Iniciativa de Gestión;** PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria

**Sistema de Actuación;** Agente urbanizador

**¿La gestión corre a cargo de un único propietario?** Si

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. iniciativa
Iniciativa urbanizadora	No necesaria	No necesario	No necesario

### Proyecto de compensación / reparcelación

Proyecto de Bases y Estatutos	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Bases y Estatutos		No necesario
Constitución Junta Compensación		No necesario
P. de Compensación / Reparcelación	No necesario	No necesario
Reparcelación inscrita en el registro		

### Observaciones sobre la gestión urbanística

Puesto que en la AR-10 hay un único propietario y que corresponde a parte de lo valorado en el presente informe, se desarrollará un Proyecto de Actuación Aislada.

### Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización	Si	Si

**Estado de las obras de urbanización:** No iniciadas

### Observaciones sobre la Urbanización

El suelo que se encuentra en ARI-10, está pendiente de proyecto de urbanización y de cesión de vial mediante escritura. Hay un único propietario, por lo que no es necesario la redacción de un proyecto de reparcelación. No es necesaria la redacción de un Plan Parcial, ésta área está ordenada en el PGOU.

### RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

Sólo pendiente de urbanización o en proceso de urbanización

## 7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

### Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m <sup>2</sup> s):	0,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m <sup>2</sup> s):	0,00
Sup. adoptada terreno valorado (m <sup>2</sup> s):	15.610,03	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	0,00

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

### Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

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

### Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

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

### Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	Si
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s):	0,80000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m <sup>2</sup> e):	0,000
Ocupación máxima (%):	80,00		

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

Consultar la documentación gráfica adjunta, art. 5.41 del PGOU.

### Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas

Parcela mínima = 500 m<sup>2</sup>; nº máximo de plantas sobre rasante = 3; altura de cornisa = 12 m; y ocupación máxima en planta = 80%.

## 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos de ocupación.

### Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

**NAVE INDUSTRIAL, aislada.**
**(Venta)**
**Calle, PESCADORS, Nº 18, CARRASCALET (46680)**
**Fecha 12-01-2021**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
816.921,00	8,00	3,00	727.059,69	0,00	383,88

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 1.894,00 m² **Planta baja:** 1.737,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 157,00 m²

**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 3.174,00 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.):** 2010 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 10 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**NAVE INDUSTRIAL, aislada.**
**(Venta)**
**Calle, CORRETTGERS, Nº 15, CARRASCALET (46680)**
**Fecha 12-01-2021**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
415.200,00	8,00	3,00	369.528,00	0,00	334,72

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 1.104,00 m² **Planta baja:** 736,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 368,00 m²

**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 1.406,00 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.):** 2008 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Obras de instalación importantes **Antigüedad última reforma:** 12 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.**
**(Venta)**
**Calle, RIU XUQUER, Nº 9, FAVARA (46614)**
**Fecha 12-01-2021**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
225.000,00	8,00	0,00	207.000,00	0,00	378,43

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 547,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 547,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.  
**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 780,00 m<sup>2</sup> **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.):** 2008 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** En bruto

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.**
**(Venta)**
**Calle, TRAGINERS, Nº 51, CARRASCALET (46680)**
**Fecha 12-01-2021**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
300.000,00	8,00	3,00	267.000,00	0,00	323,24

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 826,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 719,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 107,00 m<sup>2</sup>  
**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 998,00 m<sup>2</sup> **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.):** 2006 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 14 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.**
**(Venta)**
**Calle, TRAGINERS, Nº 43, CARRASCALET (46680)**
**Fecha 12-01-2021**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
300.000,00	8,00	3,00	267.000,00	0,00	418,50

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 638,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 638,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.  
**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 926,00 m<sup>2</sup> **Parcela libre:** No disp.

<b>Calidad del entorno:</b>	Media	<b>Identificabilidad / Visualización:</b>	Media	<b>Accesibilidad:</b>	Buena
<b>Calidad de ubicación:</b>	Media	<b>Nivel equipamiento y servicios:</b>	Medio	<b>Accesibilidad a la parcela:</b>	Medio
<b>Calidad infraestructura:</b>	Medio	<b>Polivalencia de actividad industrial:</b>	Medio		

**Tipificación ubicación industrial:** Polígono industrial

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

<b>Polivalencia:</b>	Media	<b>Nº de plantas del uso industrial:</b>	1	<b>Divisibilidad:</b>	No
<b>Configuración irregular:</b>	No Tiene	<b>Calidad de las instalaciones:</b>	Media	<b>Calidad de la nave:</b>	Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2008

**Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves

**Antigüedad última reforma:** 12 años

**Fuente:** API

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.**
**(Venta)**
**Avenida, DRET DE MANIFESTACIO, Nº 23, ALZIRA (46600)**
**Fecha 12-01-2021**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
160.000,00	6,00	0,00	150.400,00	0,00	369,53

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 407,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 367,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 40,00 m<sup>2</sup>  
**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 468,00 m<sup>2</sup> **Parcela libre:** No disp.

<b>Calidad del entorno:</b>	Media	<b>Identificabilidad / Visualización:</b>	Media	<b>Accesibilidad:</b>	Buena
<b>Calidad de ubicación:</b>	Media	<b>Nivel equipamiento y servicios:</b>	Medio	<b>Accesibilidad a la parcela:</b>	Medio
<b>Calidad infraestructura:</b>	Medio	<b>Polivalencia de actividad industrial:</b>	Medio		

**Tipificación ubicación industrial:** Polígono industrial

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

<b>Polivalencia:</b>	Media	<b>Nº de plantas del uso industrial:</b>	1	<b>Divisibilidad:</b>	No
<b>Configuración irregular:</b>	No Tiene	<b>Calidad de las instalaciones:</b>	Media	<b>Calidad de la nave:</b>	Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2005

**Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves

**Antigüedad última reforma:** 15 años

**Fuente:** Particular

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos



**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)**
**Calle, BRAÇAL DEL RONCADOR, Nº 10, XATIVA (46800) Fecha 12-01-2021**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
340.000,00	8,00	0,00	312.800,00	0,00	413,76

Superficie adoptada: Construida  
 Total uso: 756,00 m² Planta baja: 756,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.  
 Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 1.190,00 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.): 1990 Estado conservación: Medio

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)**
**Calle, ALASQUER, Nº 17, ALBERIC (46260) Fecha 12-01-2021**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
358.000,00	8,00	3,00	318.620,00	0,00	386,21

Superficie adoptada: Construida  
 Total uso: 825,00 m² Planta baja: 795,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 30,00 m²  
 Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 1.140,00 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.): 1993 Estado conservación: Medio

Nivel última reforma: Obras de instalación importantes Antigüedad última reforma: 10 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

**NAVE INDUSTRIAL, aislada.**
**(Venta)**
**Calle, LES MARJALS, Nº 8, XERACO (46770)**
**Fecha 12-01-2021**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
651.284,00	8,00	3,00	579.642,76	0,00	355,83

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 1.629,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 1.554,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 75,00 m<sup>2</sup>
**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 2.175,00 m<sup>2</sup> **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:** Sí

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

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2007 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 13 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.**
**(Venta)**
**Calle, LA ERMITA, Nº 1, EL ROMANI (46439)**
**Fecha 12-01-2021**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
600.000,00	8,00	3,00	534.000,00	0,00	318,43

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 1.677,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 1.677,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 2.772,00 m<sup>2</sup> **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:** Sí

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

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 1986 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** En bruto

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.**
**(Venta)**
**Calle, LLAURADORS, Nº 6, ALMOINES (46723)**
**Fecha 18-12-2020**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
400.000,00	8,00	3,00	356.000,00	0,00	364,01

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 978,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 641,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 337,00 m<sup>2</sup>
**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 740,00 m<sup>2</sup> **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.):** 2007 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** En bruto

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.**
**(Venta)**
**Calle, TAPISSERS, Nº 2, PAIPORTA (46200)**
**Fecha 12-01-2021**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
550.000,00	8,00	0,00	506.000,00	0,00	374,26

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 1.352,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 1.098,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 254,00 m<sup>2</sup>
**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 1.283,00 m<sup>2</sup> **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.):** 1990 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 20 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

## 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)	
1	<b>Calle PESCADORS, 18 (46680)</b>										
	NAI	Ene-2021	CSC	1.894,00	3.174,00	816.921,00	11,00	727.059,69	0,00	383,88	
2	<b>Calle CORRETTGERS, 15 (46680)</b>										
	NAI	Ene-2021	CSC	1.104,00	1.406,00	415.200,00	11,00	369.528,00	0,00	334,72	
3	<b>Calle RIU XUQUER, 9 (46614)</b>										
	NAD	Ene-2021	CSC	547,00	780,00	225.000,00	8,00	207.000,00	0,00	378,43	
4	<b>Calle TRAGINERS, 51 (46680)</b>										
	NAD	Ene-2021	CSC	826,00	998,00	300.000,00	11,00	267.000,00	0,00	323,24	
5	<b>Calle TRAGINERS, 43 (46680)</b>										
	NAD	Ene-2021	CSC	638,00	926,00	300.000,00	11,00	267.000,00	0,00	418,50	
6	<b>Avenida DRET DE MANIFESTACIO, 23 (46600)</b>										
	NAD	Ene-2021	CSC	407,00	468,00	160.000,00	6,00	150.400,00	0,00	369,53	
7	<b>Calle BRAÇAL DEL RONCADOR, 10 (46800)</b>										
	NAD	Ene-2021	CSC	756,00	1.190,00	340.000,00	8,00	312.800,00	0,00	413,76	
8	<b>Calle ALASQUER, 17 (46260)</b>										
	NAD	Ene-2021	CSC	825,00	1.140,00	358.000,00	11,00	318.620,00	0,00	386,21	
9	<b>Calle LES MARJALS, 8 (46770)</b>										
	NAI	Ene-2021	CSC	1.629,00	2.175,00	651.284,00	11,00	579.642,76	0,00	355,83	
10	<b>Calle LA ERMITA, 1 (46439)</b>										
	NAD	Ene-2021	CSC	1.677,00	2.772,00	600.000,00	11,00	534.000,00	0,00	318,43	
11	<b>Calle LLAURADORS, 6 (46723)</b>										
	NAD	Dic-2020	CSC	978,00	740,00	400.000,00	11,00	356.000,00	0,00	364,01	
12	<b>Calle TAPISSERS, 2 (46200)</b>										
	NAD	Ene-2021	CSC	1.352,00	1.283,00	550.000,00	8,00	506.000,00	0,00	374,26	

NAI. NAIVE INDUSTRIAL, aislada.

NAD. NAIVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

## BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Naves (Euros/m²)	412,61	325,27	366,34	0,00	0,00	0,00

## Características de la Oferta y Demanda:

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

Los precios de mercado deberán ajustarse al poder adquisitivo de la demanda, muy resentida por el empleo y las restricciones crediticias.

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

Para el cálculo del valor del solar por el Método Residual, se ha desarrollado el estudio económico de la construcción de 11 naves industriales adosadas, atendiendo al criterio de mayor y mejor uso de acuerdo con el máximo aprovechamiento permitido por las Ordenanzas. Las naves se desarrollarán en planta baja.

Finca 39.603:

Parcela neta = 15.610,03 m<sup>2</sup>

Ocupación en planta, 80% = 15.610,03 m<sup>2</sup> x 80% = 12.488,02 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima permitida = 15.610,03 m<sup>2</sup> x 0,80 m<sup>2</sup>t = 12.488,02 m<sup>2</sup>t

Cesión al ayuntamiento del 5% = 624,40 m<sup>2</sup>t

Aprovechamiento a valorar = 12.488,02 - 624,40 = 11.863,62 m<sup>2</sup>t

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

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

Para los comparables ofertados en venta se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 3,00 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

### CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos	Superficie Edificable Máxima	Nº Máximo Elementos
Uso industrial adosada / nido	12.488,02 m <sup>2</sup>	11

#### OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: NO Terminadas

Alcantarillado: 0,00 %

Vías Públicas: 0,00 %

Abastecimiento de Agua: 0,00 %

Electricidad: 0,00 %

Coste de las obras de infraestructura: 388.025,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 12 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 30 meses

#### COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 23.281,50 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 6 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 12 meses

Tipo del Crédito hipotecario: 6,00 %

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

Uso industrial adosada / nido 42,00 %

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

12 meses

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

Límite inferior: 14 meses Límite superior: 16 meses

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

Límite inferior: 16 meses Límite superior: 18 meses

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

Límite inferior: 10 meses Límite superior: 12 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

#### SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:

Uso industrial adosada / nido 12.488,02 m<sup>2</sup>

#### COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

Uso industrial adosada / nido 200,00 Euros/m<sup>2</sup>

Otros gastos necesarios: 17,00 %

#### VALOR UNITARIO DE MERCADO:

Uso industrial adosada / nido	Límite inferior:	Límite superior:
	380,00 Euros/m <sup>2</sup>	390,00 Euros/m <sup>2</sup>

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

Uso industrial adosada / nido	<b>Límite inferior:</b> 30,00 %	<b>Límite superior:</b> 32,00 %
-------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

**PLAZOS DE VENTA:**

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

Uso industrial adosada / nido	<b>Límite inferior:</b> 16 meses	<b>Límite superior:</b> 18 meses
-------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

**Porcentaje de ventas al terminar la obra:**

Uso industrial adosada / nido	<b>Límite inferior:</b> 60,00 %	<b>Límite superior:</b> 70,00 %
-------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

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

Uso industrial adosada / nido	<b>Límite inferior:</b> 6 meses	<b>Límite superior:</b> 8 meses
-------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

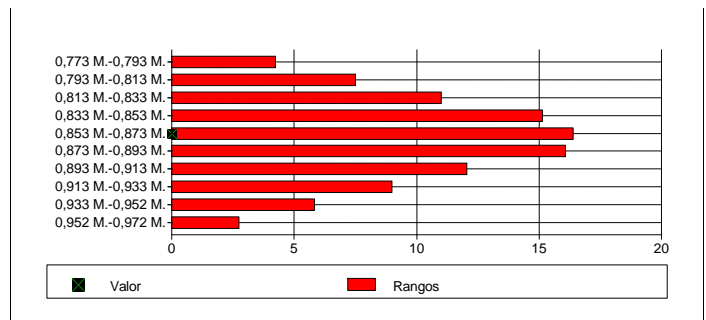
**ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD** Límite inferior: 21,00 % Límite superior: 23,00 %

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

<b>Media:</b>	870.896,83 Euros	
<b>Extremos Absolutos:</b>	773.268,95 Euros y	972.401,01 Euros
<b>Extremos-90% casos:</b>	795.165,28 Euros y	948.183,58 Euros
<b>Extremos-50% casos:</b>	834.698,22 Euros y	905.953,66 Euros

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

Desde	0,773 M. hasta	0,793 M.	4,23 %
Desde	0,793 M. hasta	0,813 M.	7,51 %
Desde	0,813 M. hasta	0,833 M.	11,01 %
Desde	0,833 M. hasta	0,853 M.	15,13 %
Desde	0,853 M. hasta	0,873 M.	16,40 %
Desde	0,873 M. hasta	0,893 M.	16,08 %
Desde	0,893 M. hasta	0,913 M.	12,06 %
Desde	0,913 M. hasta	0,933 M.	8,99 %
Desde	0,933 M. hasta	0,952 M.	5,82 %
Desde	0,952 M. hasta	0,972 M.	2,75 %



Los datos para la aplicación del método del valor residual están referidos a euros constantes de la fecha de la valoración.

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

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

**Tasa anualizada homogénea con financiación** 21,17

**Tasa anualizada homogénea sin financiación** 17,16

**VALOR TOTAL DEL TERRENO** 870.440,00 Euros

(Teniendo en cuenta que no se han producido los gastos de urbanización y gestión pendientes)

**Criterios utilizados para la elección de el valor total del terreno**

El más probable.

Los precios máximos para el valor total del terreno en función de las distintas hipótesis establecidas anteriormente, oscilan entre 795.165,28 Euros y 948.183,58 Euros . Estos precios corresponden al precio máximo que se podría pagar por el suelo y que permitiría obtener un beneficio medio anual entre 21,00 % y 23,00 % . Las circunstancias del mercado pueden hacer que los valores de mercado del suelo queden fuera de estos dos límites.

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

Coherente.

**NIVEL: 1**

<b>Aprovechamiento Urbanístico:</b>	12.488,02 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento Susceptible de Apropiación</b>	11.863,62 m <sup>2</sup>
<b>Precios referidos a:</b>	Repercusión
<b>Valor Unitario de Mercado:</b>	69,70 Euros/m <sup>2</sup>
(Teniendo en cuenta que no se han producido los gastos de urbanización y gestión pendientes)	
<b>Valor Unitario de Tasación</b>	69,70 Euros/m <sup>2</sup>
<b>Valor de Tasación</b>	826.918,07 Euros

**VALORES Y COSTES CALCULADOS:**

 Valor Residual **826.918,07 Euros**
**FLUJOS DE CAJA (euros)**

Mes	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	870.440,00	-870.440,00	-870.440,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	3.325,93	0,00	0,00	0,00	3.325,93	-3.325,93	-3.021,50
7	0,00	0,00	0,00	3.325,93	0,00	0,00	0,00	3.325,93	-3.325,93	-2.973,55
8	0,00	0,00	0,00	3.325,93	0,00	0,00	0,00	3.325,93	-3.325,93	-2.926,35
9	0,00	0,00	0,00	3.325,93	0,00	0,00	0,00	3.325,93	-3.325,93	-2.879,91
10	0,00	0,00	0,00	3.325,93	0,00	0,00	0,00	3.325,93	-3.325,93	-2.834,20
11	0,00	0,00	0,00	3.325,93	0,00	0,00	0,00	3.325,93	-3.325,93	-2.789,21
12	0,00	0,00	0,00	23.748,30	148.607,44	0,00	0,00	172.355,73	-172.355,73	-142.248,08
13	0,00	0,00	0,00	20.422,37	0,00	0,00	0,00	20.422,37	-20.422,37	-16.587,41
14	0,00	0,00	0,00	20.422,37	0,00	0,00	0,00	20.422,37	-20.422,37	-16.324,14
15	0,00	0,00	0,00	20.422,37	0,00	0,00	0,00	20.422,37	-20.422,37	-16.065,04
16	61.671,74	0,00	61.671,74	20.422,37	127.377,80	0,00	0,00	147.800,17	-86.128,43	-66.676,70
17	61.671,74	0,00	61.671,74	20.422,37	0,00	0,00	0,00	20.422,37	41.249,37	31.426,54
18	61.671,74	0,00	61.671,74	20.422,37	0,00	0,00	0,00	20.422,37	41.249,37	30.927,75
19	61.671,74	156.340,40	218.012,14	20.422,37	0,00	0,00	0,00	20.422,37	197.589,78	145.796,53
20	61.671,74	156.340,40	218.012,14	20.422,37	0,00	0,00	781,70	21.204,07	196.808,07	142.914,85
21	61.671,74	156.340,40	218.012,14	20.422,37	0,00	0,00	1.563,40	21.985,77	196.026,37	140.087,92
22	61.671,74	156.340,40	218.012,14	20.422,37	0,00	192.123,38	2.345,11	214.890,86	3.121,29	2.195,19
23	61.671,74	156.340,40	218.012,14	20.422,37	0,00	192.123,38	3.126,81	215.672,56	2.339,58	1.619,30
24	61.671,74	156.340,40	218.012,14	20.422,37	0,00	192.123,38	3.908,51	216.454,26	1.557,88	1.061,15
25	61.671,74	156.340,40	218.012,14	20.422,37	0,00	192.123,38	4.690,21	217.235,97	776,18	520,30
26	61.671,74	156.340,40	218.012,14	20.422,37	0,00	192.123,38	5.471,91	218.017,67	-5,52	-3,64
27	61.671,74	156.340,40	218.012,14	20.422,37	0,00	192.123,38	6.253,62	218.799,37	-787,23	-511,09
28	61.671,74	156.340,40	218.012,14	20.422,37	0,00	192.123,38	7.035,32	219.581,07	-1.568,93	-1.002,42
29	61.671,74	156.340,40	218.012,14	20.422,37	0,00	192.123,38	7.817,02	220.362,77	-2.350,63	-1.478,03
30	61.671,74	156.340,40	218.012,14	20.422,37	148.607,44	192.123,38	8.598,72	369.751,91	-151.739,77	-93.896,87
31	985.027,27	156.340,40	1.141.367,67	0,00	0,00	192.123,38	9.380,42	201.503,81	939.863,86	572.358,78
32	179.315,83	0,00	179.315,83	0,00	0,00	192.123,38	3.338,98	195.462,37	-16.146,54	-9.676,86
33	179.315,83	0,00	179.315,83	0,00	0,00	192.123,38	2.782,49	194.905,87	-15.590,05	-9.195,05
34	179.315,83	0,00	179.315,83	0,00	0,00	192.123,38	2.225,99	194.349,37	-15.033,55	-8.726,10
35	179.315,83	0,00	179.315,83	0,00	0,00	0,00	1.669,49	1.669,49	177.646,33	101.476,75
36	179.315,83	0,00	179.315,83	0,00	0,00	0,00	1.112,99	1.112,99	178.202,83	100.178,98
37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	556,50	556,50	-556,50	-307,88



## RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS O EDIFICABILIDADES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m <sup>2</sup> )
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00
Oficinas	0	0,00
Locales comerciales	0	0,00
Uso industrial	1	11.863,62
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00
Plazas de garaje	0	0,00
Trasteros	0	0,00
Otros usos	0	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	0	0,00
Dotacional	0	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>11.863,62</b>

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**826.918,07 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

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

#### ADVERTENCIAS:

Para la finca : 39603 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

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

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

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

En cuanto a la superficie de terreno incluido en ARI-93: Dicho terreno se encuentra dentro de un sector pendiente de desarrollo siendo aparentemente compatible con la ordenación del mismo, no obstante, podría verse afectado por cargas de gestión y/urbanización durante el desarrollo urbanístico del sector.

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 800.000,00 Euros y 850.000,00 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.



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

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



Fdo.: **BERNARDO OCHEDA GARCIA**  
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 25 páginas numeradas de la 1 a la 25

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.	
<b>Ver Observaciones</b>	Tasador: <b>BERNARDO OCHEDA GARCIA</b>
	Titulación: <b>ARQUITECTO TECNICO</b>
	Fecha Visita al inmueble: <b>16-12-2020</b>
	Fecha Emisión del informe: <b>20-01-2021</b> <span style="float: right;">Fecha de caducidad del informe <b>19-07-2021</b></span>

## 12.- OBSERVACIONES

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

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

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

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

La finca registral nº39.603 corresponde a la finca matriz, está compuesta por 4 referencias catastrales, una de las cuales se encuentra en suelo no urbanizable. Se valoran las referencias catastrales: 3191003YJ2339S0001AX, 3191005YJ2339S0001YX y 3191009YJ2339S0001LX.

Según PGOU de Alzira, el suelo valorado es "urbano industrial", pero no tiene condición de solar ya que está pendiente de ejecutar obras de urbanización. Una parte del suelo valorado está incluido en la ARI-93 y otra parte en la ARI-10, ambos ámbitos están ordenados en el PGOU.

La parte de suelo correspondiente a las referencias catastrales 3191003YJ2339S0001AX y 3191005YJ2339S0001YX, está incluido en la ARI-93 (este área de reparto corresponde a la mayor parte del polígono industrial Carretera de Albalat, en el cual quedan pendientes obras de urbanización). En dicho ámbito, se tendrá que presentar un Proyecto de Actuación Aislada, el cual estará compuesto de un Proyecto de Reparcelación Económica y un Proyecto de Urbanización, con el fin de ceder los viales pendientes y terminar las obras urbanización. En estos momentos en la ARI-93 se otorgan licencias de obra, con la condición de aportar aval bancario por las obras de urbanización pendientes. Las cantidades a avalar se obtienen del Proyecto de Reparcelación Económica anulado que se redactó en 2005. Esta parte del suelo valorado, según la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación del polígono industrial Carretera de Albalat, tiene una carga urbanística de -44.695,50 € (al ser la carga negativa, la resultante sale a cobrar) , por lo que para el cálculo del valor de esta parte del suelo no se han tenido en cuenta cargas urbanísticas.

La parte de suelo correspondiente a la referencia catastral 3191009YJ2339S0001LX, está incluido en la ARI-10. Esta referencia catastral corresponde al 100% del ámbito, para el desarrollo del mismo, se presentará un Proyecto de Actuación Aislada, donde se incluirá el proyecto de urbanización. Puesto que solo hay un propietario, no es necesario un Proyecto de Reparcelación, mediante escritura se cederá el vial. Para el cálculo del valor de esta parte del suelo se han tenido en cuenta las cargas urbanísticas necesarias para urbanizar el vial a ceder, la cantidad estimada asciende a 411.306,50 €. Según la ficha del PGOU la superficie del vial es de 4.675 m2.

La edificabilidad neta en la ARI-93 y la ARI-10 la establece el PGOU y es 0,8

m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup>s.

Según plano aportado por la propiedad, la parcela neta total tiene una superficie de 15.610,03 m<sup>2</sup>, por lo que la edificabilidad máxima es de 12.488,02 m<sup>2</sup> de techo. Se deberá ceder al ayuntamiento el 5% del aprovechamiento urbanístico, por lo que se valoran 14.829,53 m<sup>2</sup> de suelo y 11.863,62 m<sup>2</sup> de techo.

Se podrá desarrollar un proyecto inmobiliario al mismo tiempo sobre el 100% del terreno valorado. Se ha estimado que se simultanean las obras de urbanización y de construcción de las naves industriales.

El terreno tiene urbanizado la parte de fachada que recae a la Avenida Democracia. Dicho vial está incluido en el PPI02-ARI02-UEI021.

Todo lo descrito anteriormente ha sido consultado ante el departamento de urbanismo del ayuntamiento de Alzira.

## 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 gravan el inmueble.

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

## USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

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

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

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

## PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
<b>Responsable del tratamiento</b>	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.
<b>Finalidad del tratamiento</b>	Prestar el servicio de tasación solicitado.
<b>Legitimación del tratamiento</b>	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
<b>Destinatarios (cesiones y transferencias)</b>	Encargados del tratamiento. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
<b>Derechos de las personas interesadas</b>	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
<b>Información adicional</b>	<a href="https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/">Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/</a>

## 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.

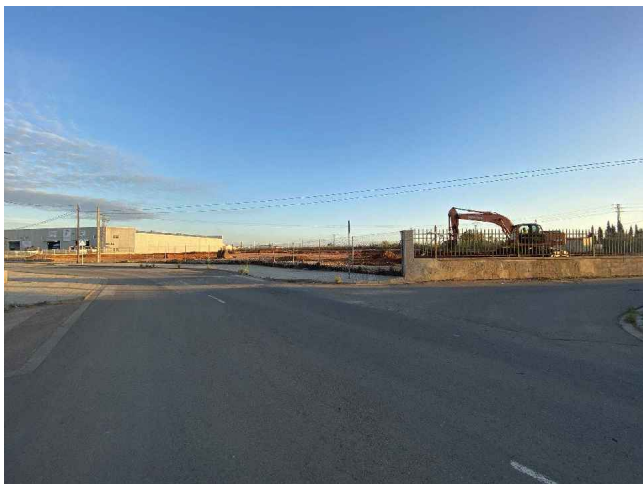
**Valor por comparación, valor por actualización, valor residual.** Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

**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.

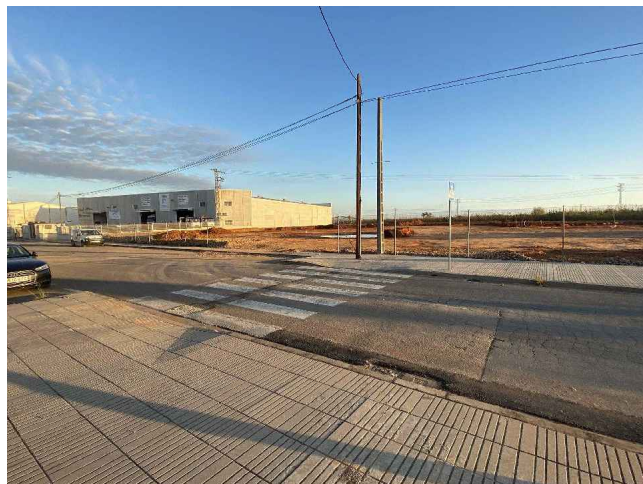
**Vida útil.** Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

## FOTOGRAFÍAS

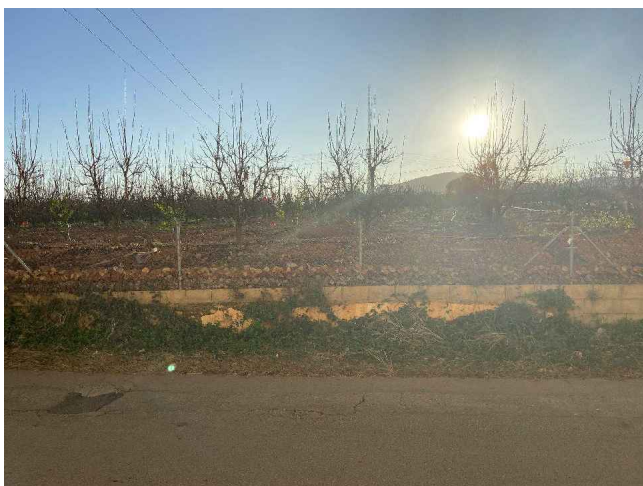
SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



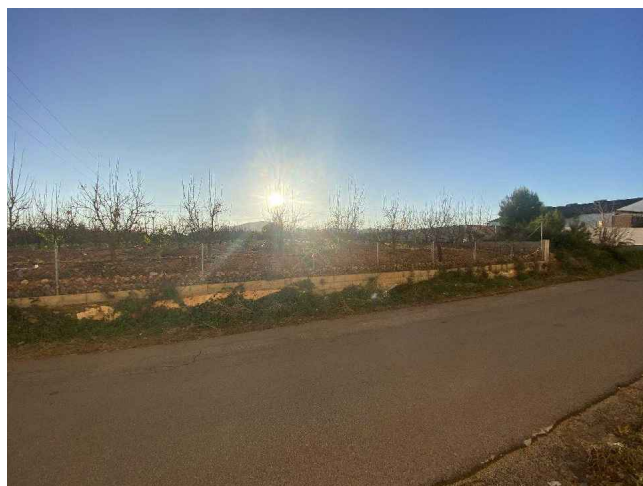
Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

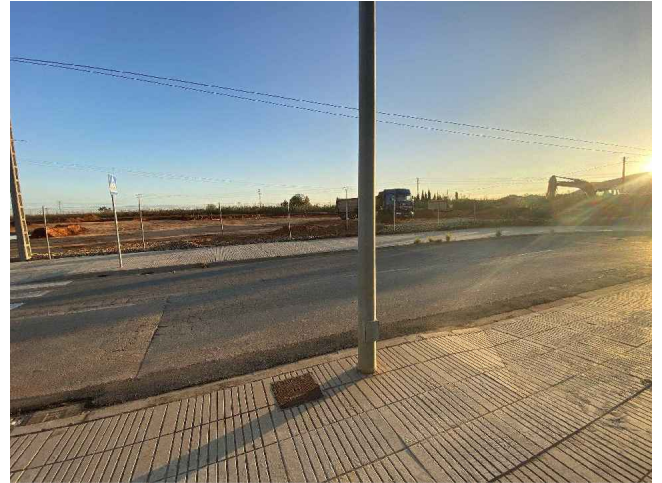


## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



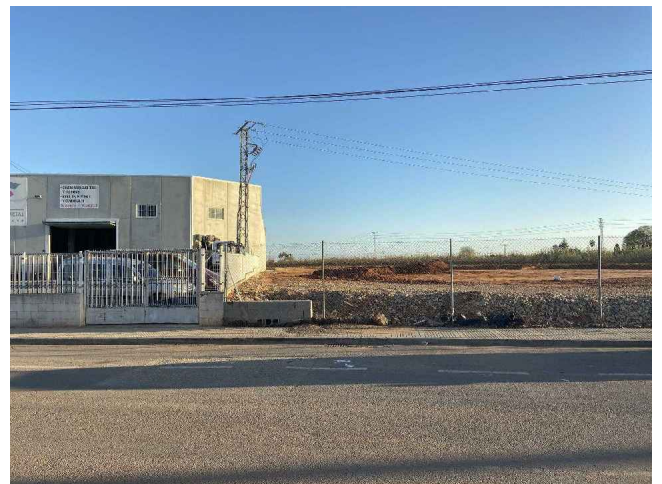
Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Fachada



General



General



General

## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



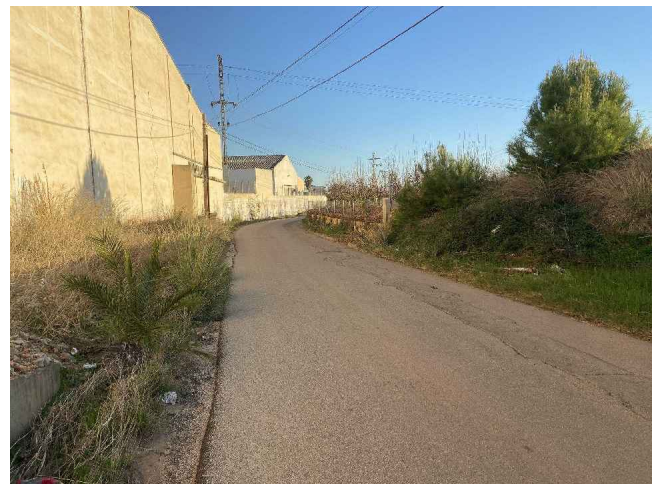
General



General



Otras fotos



General

## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



General



General



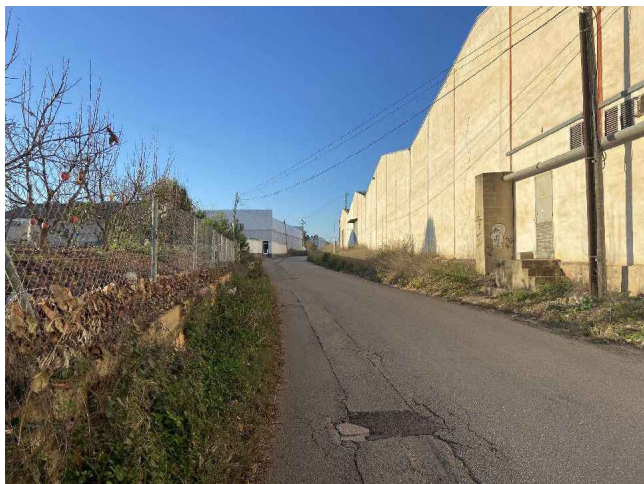
General



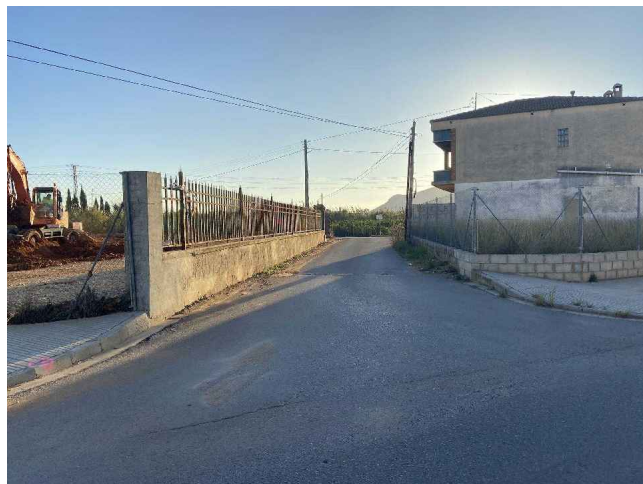
General

## FOTOGRAFÍAS

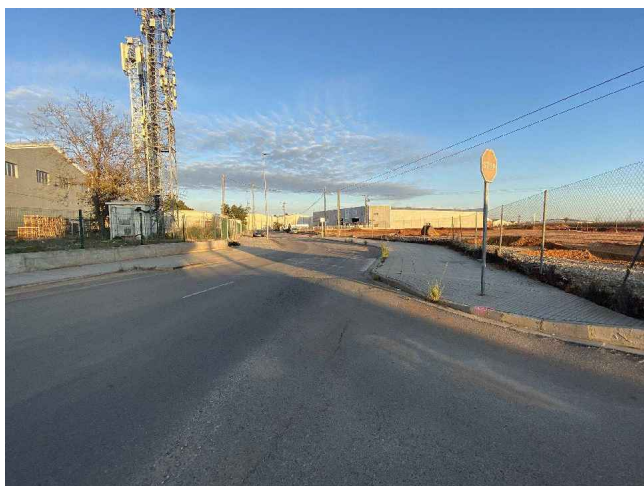
SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



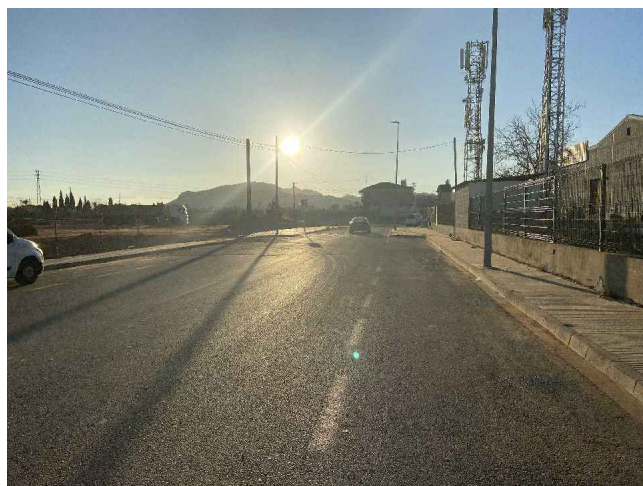
General



General



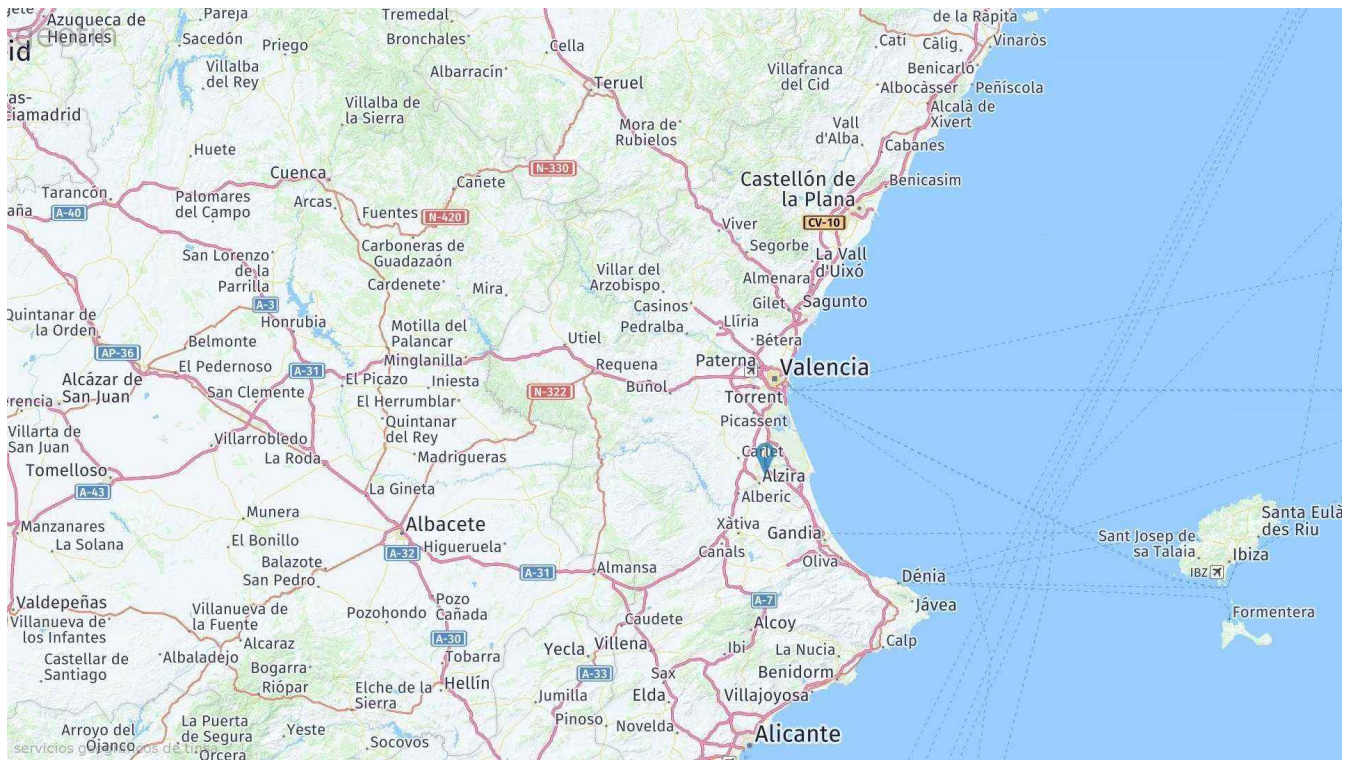
General



General

## PLANO DE SITUACIÓN

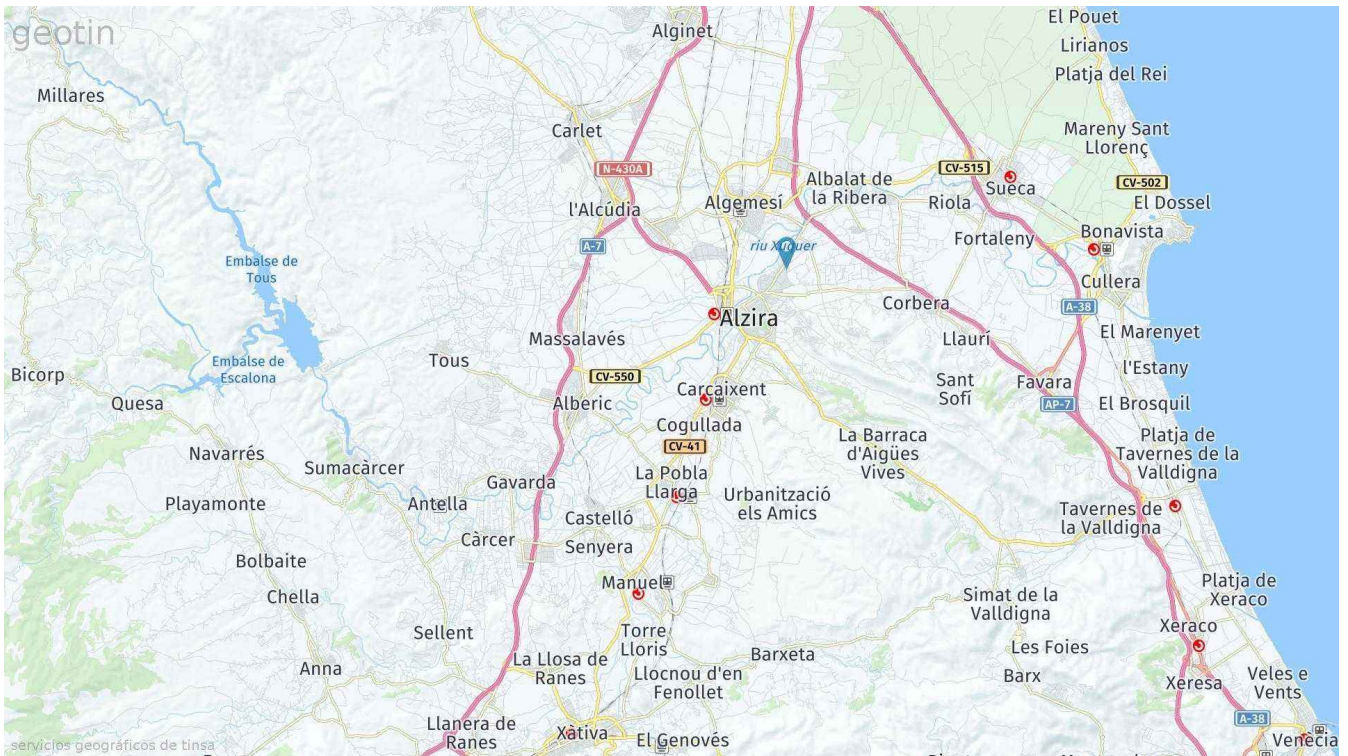
SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Provincia

## PLANO DE SITUACIÓN

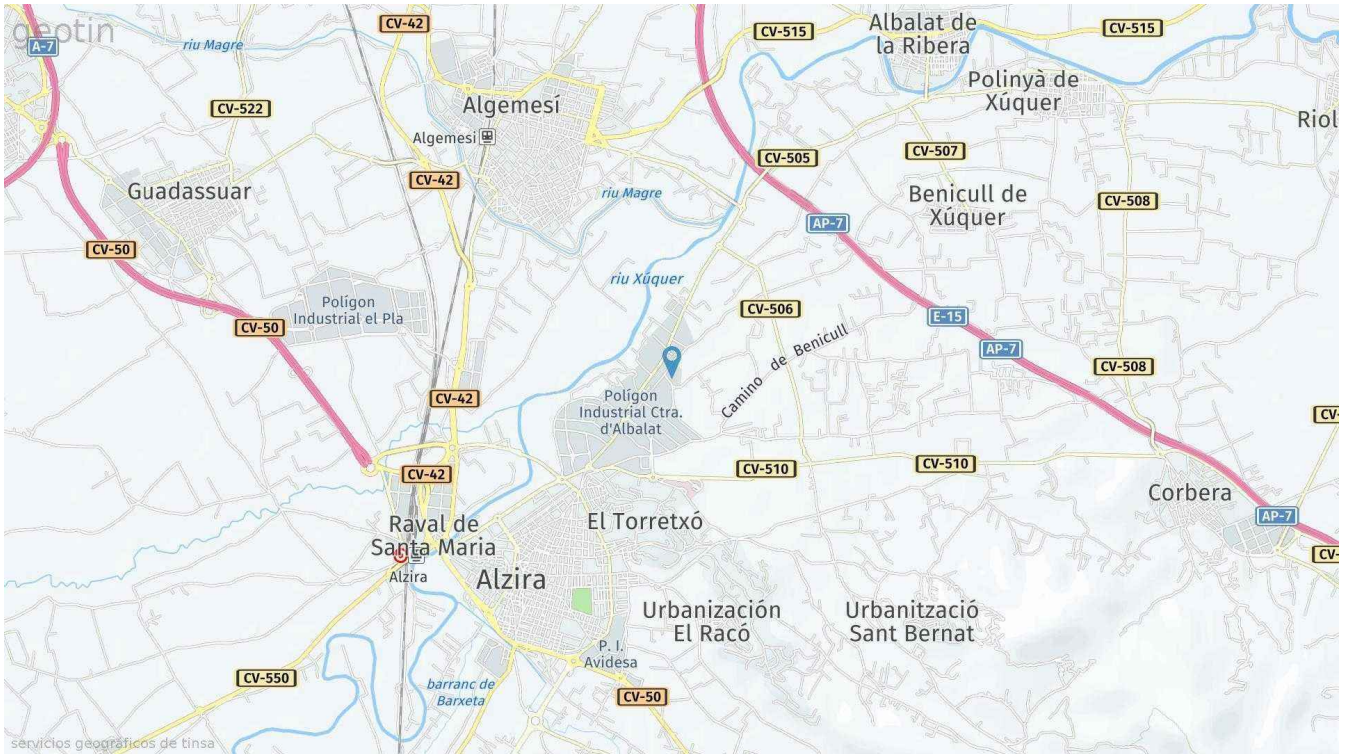
SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Municipio

## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

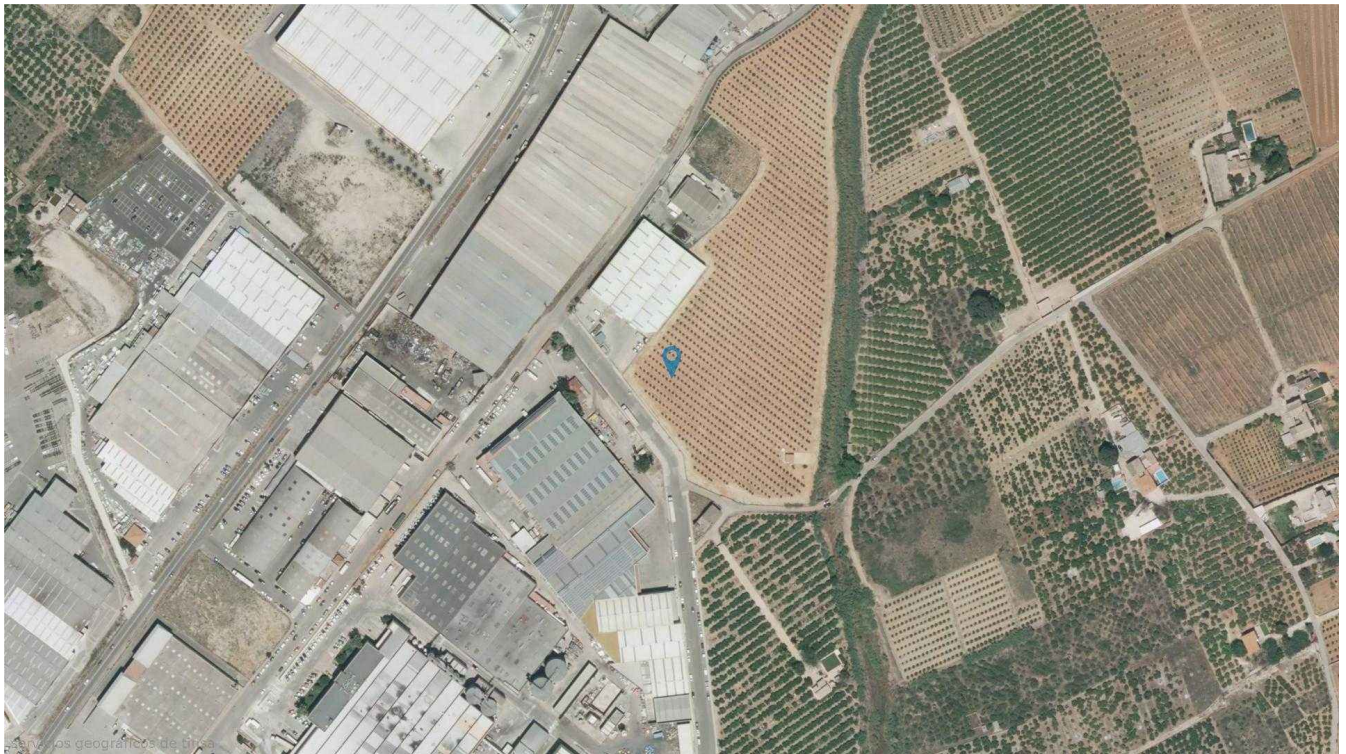


Detalle



## PLANO DE SITUACIÓN

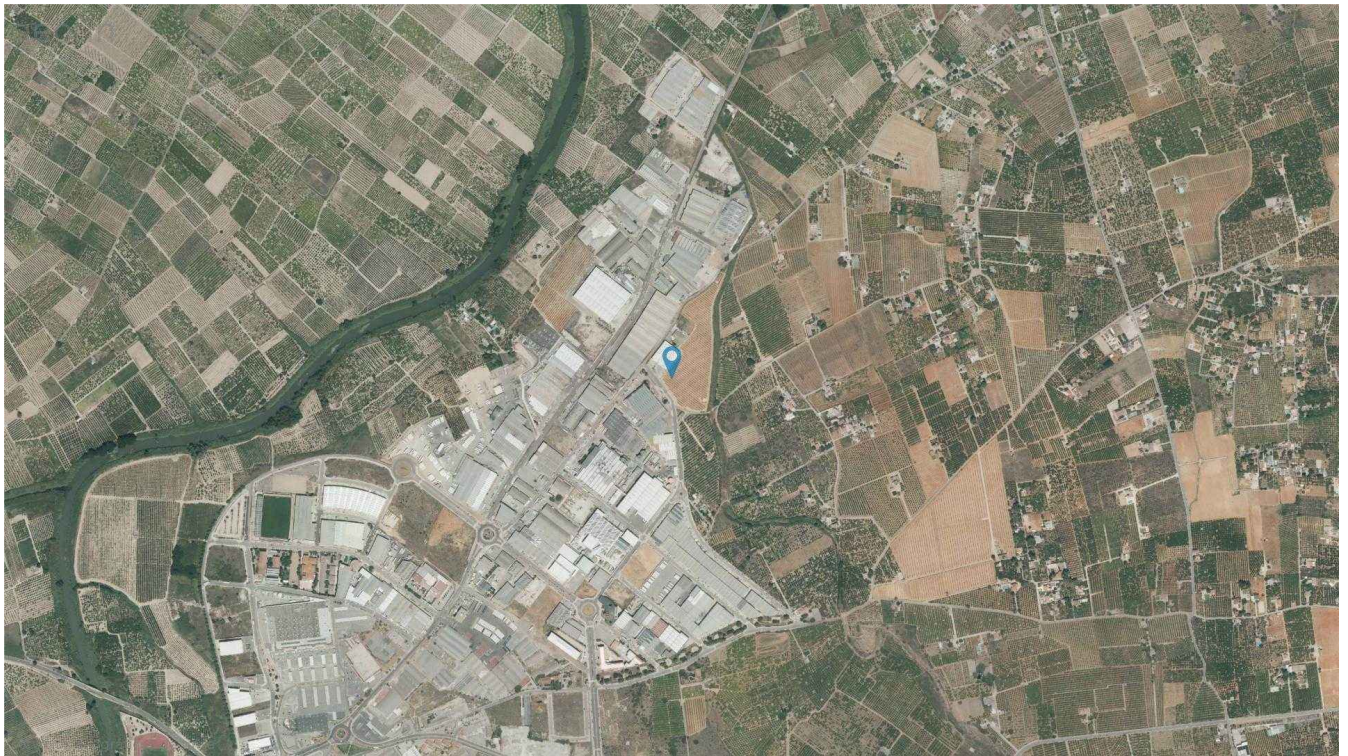
SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Detalle

## PLANO DE SITUACIÓN

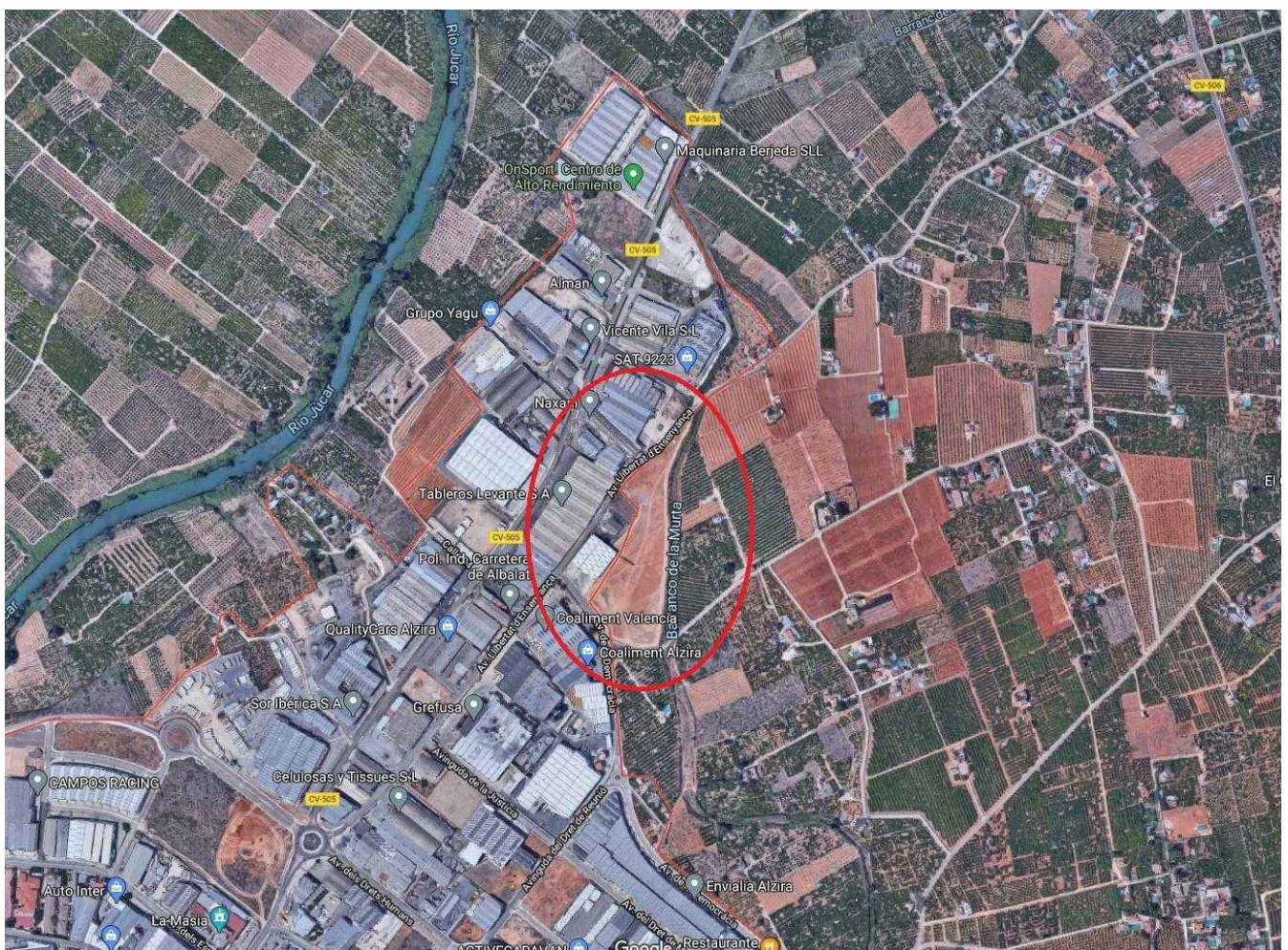
SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Detalle

## PLANO DE SITUACIÓN

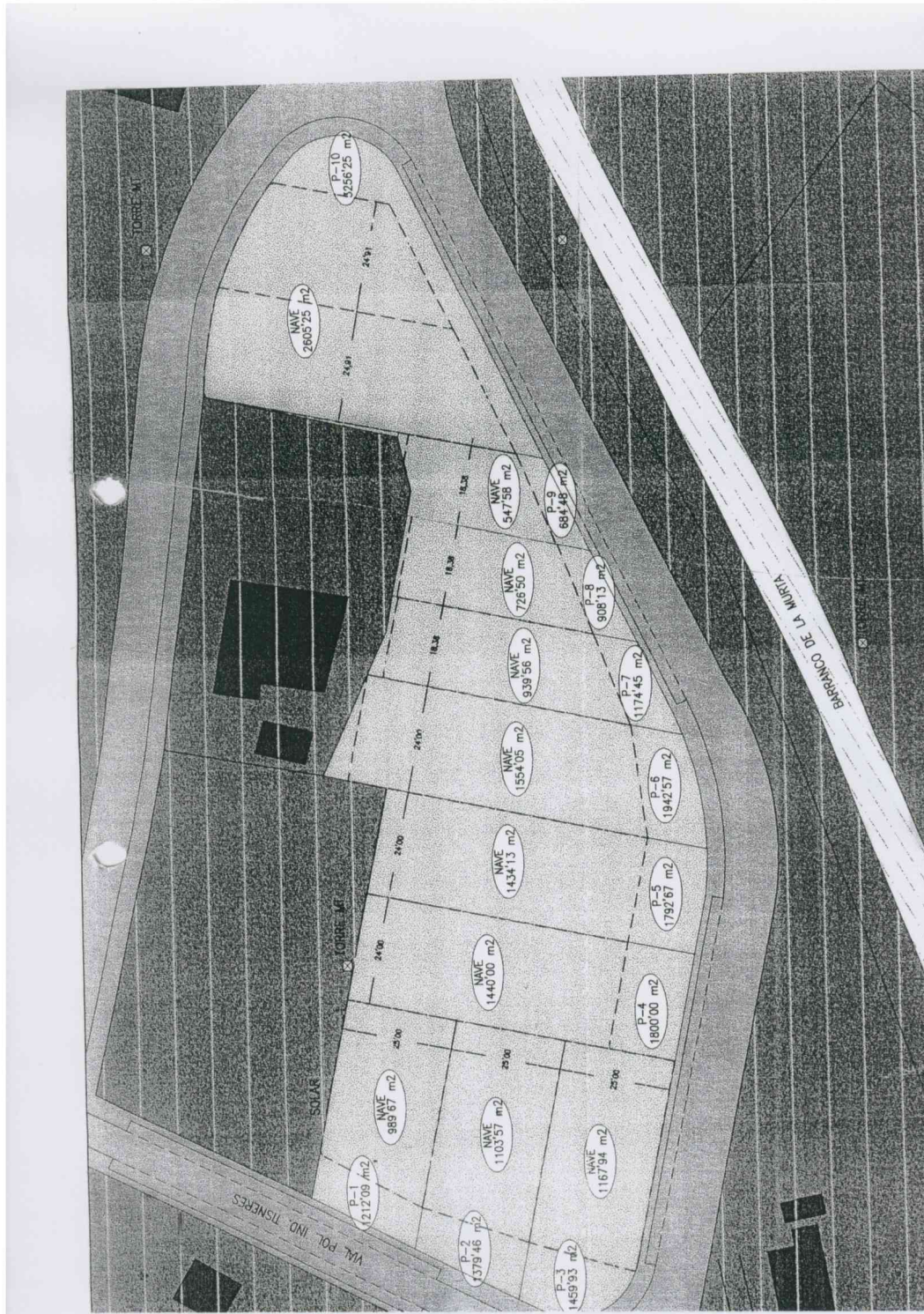
SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Detalle

## CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Planta (general)

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



**JOSE JUAN LLOBREGAT VAYÁ.**  
NOTARIO  
Avd. Hispanidad, nº 5-bajo  
46600 ALZIRA (Valencia)  
☎: 962 41 41 41 📠: 962 41 41 00  
✉: jjllobregat@notariado.org

**ES COPIA SIMPLE**

### ESCRITURA DE COMPRAVENTA

**NÚMERO MIL CIENTO SESENTA Y DOS.**

En **Alzira**, mi residencia a **veintisiete de noviembre de dos mil veinte.**

Ante mí, **JOSE JUAN LLOBREGAT VAYÁ**, Notario del Ilustre Colegio de **Valencia**.

### COMPARECEN

**Por la parte vendedora:**

**DON ENRIQUE AMAT CARRERES**, mayor de edad, casado, jubilado, vecino de Alzira (Valencia), domiciliado en avenida Santos Patronos, nº 6-8º-16ª, (46600) y con D.N.I y N.I.F. número **20.752.506-C.**

**Por la parte compradora:**

**DON JUAN-TOMAS MARTÍNEZ ALEIXANDRE**, mayor de edad, casado, empresario, vecino de Alzira (Valencia), (46600), con domicilio en calle Calderon de la Barca, número 5- 6º-12ª y con D.N.I y N.I.F. número **20.815.756-C.**

Las circunstancias personales constan de sus manifestaciones.

Les identifico por sus reseñados documentos de identidad que me exhiben.

- Folio 1 -

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

Tienen a mi juicio, según intervienen, capacidad legal necesaria para otorgar esta **ESCRITURA DE COMPRAVENTA** y en consecuencia:

### EXPONEN

I.- Que la mercantil "**PATRIAMACAR, S.L.**", es dueña en pleno dominio de la siguiente finca:

.- **URBANA.**- Finca situada en término de **ALZIRA**, partida de Tisneres, Coma o Valvert, comprensiva de DOS HECTÁREAS, CINCUENTA ÁREAS, VEINTISEIS CENTIÁREAS Y NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, de tierra huerto plantado de naranjos en muy mal estado y árboles frutales, con una casa señalada con el número veinticinco, en estado ruinoso, y además un pozo y una balsa existentes en la misma finca. Lindante: Norte, con el camino de San Bernabé; Sur, con camino de Forn de Lereta y Casa Rocha; Este, con barranco de la Murta; y Oeste, Iniciativas Blasco & Costa S.L., concepción Mas Llorca y Jose Luis González Ortiz, y en parte finca segregada de la presente que se ha permutado, de Iniciativas Blasco Costa S.L.

.- **Título:** La finca descrita le pertenece a la mercantil **PATRIAMACAR S.L** en pleno dominio, por título de aportación a sociedad mediante escritura otorgada en Alzira ante el Notario Don Enrique Sifre Corts, el día 17 de mayo de 2007, con el número de protocolo 1.244.

.- **Inscripción.**- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alzira

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



número Dos, al tomo 1914, libro 695, folio 83, finca registral número **39603 CRU: 46073000342663**, inscripción 5ª.

**- Referencia Catastral:** La finca descrita forma en Catastro en Urbana tres fincas catastrales cuyas Referencias son: **3191005YJ2339S0001YX**, **3191009YJ2339S0001LX**, y **3191003YJ2339S0001AX**; y en Rústica una finca catastral cuya Referencia es: **46017A050002090000IH**, según respectivas certificaciones catastrales telemáticas descriptivas y gráficas por mí obtenidas, que uno a la presente matriz.

**- Cargas y gravámenes:** la finca descrita se halla libre de cargas y gravámenes, según manifiesta la mercantil transmitente, a excepción de estar gravada con certificación de reparcelación (inscripción 5ª). No obstante, dicha afección se halla cancelada por caducidad.

**- I.B.I.-** Manifiesta asimismo la mercantil transmitente que el inmueble está al corriente en el pago del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles regulado en los artículos 60 y siguientes del R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales. Haciendo yo, el Notario, a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 64 de la

- Folio 4 -

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/01/2021 a las 14:11 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación EARJ6DVNX



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3191003YJ2339S0001AX

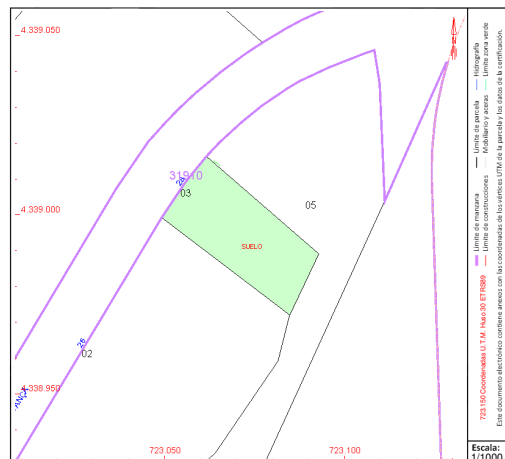
#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 AV LLIBERTAT D'ENSENYANÇA 28 Suelo  
 46600 ALZIRA [VALENCIA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 853 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



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

Miércoles, 9 de Diciembre de 2020

Ficha catastral (virtual)



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/01/2021 a las 14:11 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación EARJ6DVNX



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3191005YJ2339S0001YX

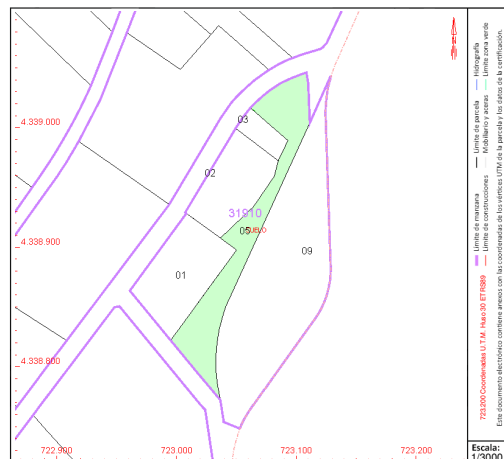
#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 AV DEMOCRACIA 7 Suelo  
 46600 ALZIRA [VALENCIA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construída:**  
**Año construcción:**

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 5.900 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



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

Miércoles, 9 de Diciembre de 2020

Ficha catastral (virtual)

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/01/2021 a las 14:11 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación EARJ6DVNX



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3191009YJ2339S0001LX

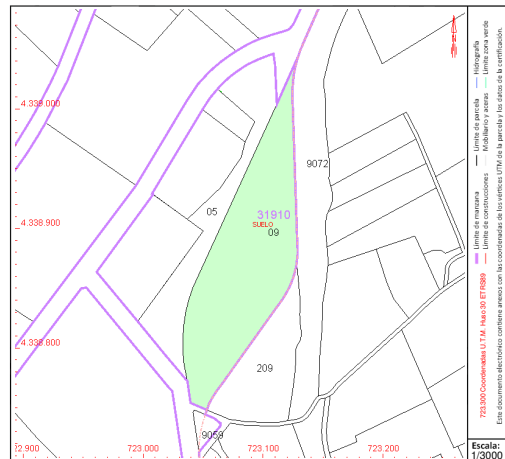
#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 CL POLIGONO 49 12[A] Suelo  
 46600 ALZIRA [VALENCIA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 13.059 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



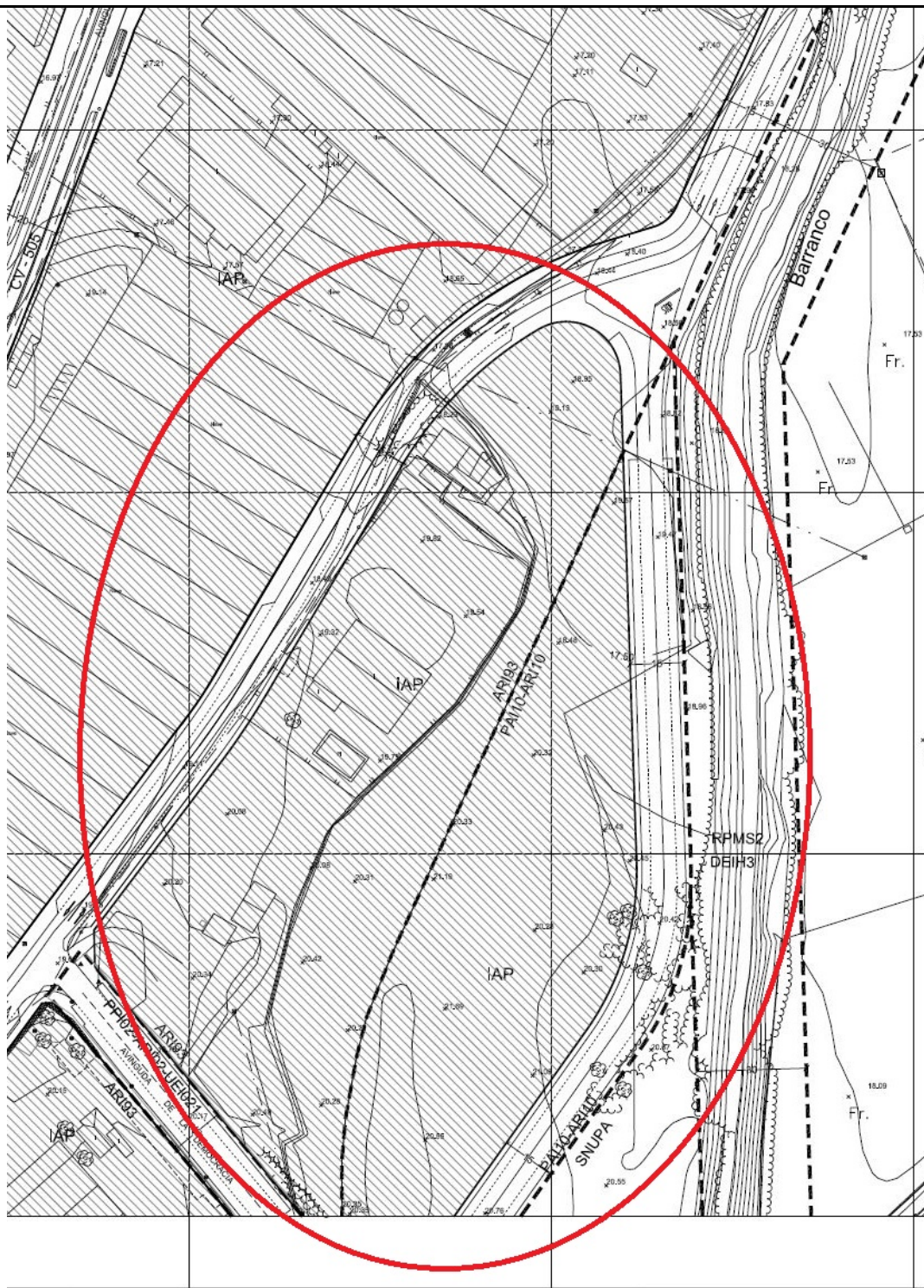
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 9 de Diciembre de 2020

Ficha catastral (virtual)

# DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/01/2021 a las 14:11 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación EARJ6DVNX

ORDENACIÓ DETALLADA		DEIV - energia electrica	
		DEIV	1. abocador d'inertes 2. tractament RSU
<b>RÈGIM DEL SÒL</b>		<b>ZOU UC</b>	
ASSIGNACIÓ DETALLADA D'ÚSOS			UCL ÚS COMUNITARI ESPAIS LLIURES
<b>ZOU RD</b>			UCE ÚS COMUNITARI ESCOLAR
	RH1 RESIDENCIAL HISTÒRIC: " LA VILA " RH5 (Veure plànols sèrie D)		UCC ÚS COMUNITARI CULTURAL
	RH6 RESIDENCIAL HISTÒRIC		UCD ÚS COMUNITARI ESPORTIU
<b>ZOU RU</b>			UCS ÚS COMUNITARI SERVEIS
	RUA UNIFAMILIAR AÏLLADA		UCA ÚS COMUNITARI APARCAMENTS
	RUH RESIDENCIAL UNIFAMILIAR FILERA		UCG ÚS COMUNITARI GASOLINERES
	RUM RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLA		UCR ÚS COMUNITARI RELIGIÓS
<b>ZOU RP</b>		<b>DOTACIONS DE CARÀCTER LOCAL</b>	
	RPM RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ILLA		DLV COMUNICACIONS I VIES PÚBLIQUES
	RMC RESIDENCIAL ILLA COMPACTA		DLT TRANSPORTS
	RPB RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC		DLL ESPAIS LLIURES I JARDINS
	RBE RESIDENCIAL BLOC EXEMPT		DLE EQUIPAMENT ESCOLAR
<b>ZOU IA</b>			DLC EQUIPAMENT CULTURAL
	IAL INDUSTRIAL I EMMAGATZEMAMENTS LLEUGERS		DLD EQUIPAMENT ESPORTIU
	IAM INDUSTRIAL I EMMAGATZEMAMENTS MITJANS		DLS EQUIPAMENT SERVEIS PÚBLICS
	IAP INDUSTRIAL I EMMAGATZEMAMENTS PESATS		DLA EQUIPAMENT APARCAMENTS
<b>ZOU TC</b>			DLI INFRAESTRUCTURES
	TC TERCIARI COMERCIAL	DLIH hidràuliques	
	TDM TERCIARI ILLA DENSA	DLIS sanejament	
	TVC TERCIARI VOLUM CONTENIDOR	DLIA abastiment aigua potable	
	TBA TERCIARI VOLUM AÏLLAT	DLIG gasoducte	
		DLIE energia eléctrica	
		ID Infraestructures serveis urabans	
<b>RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ</b>			
	ALINEACIÓ EN SÒL URBA		
	ALINEACIÓ EN SÒL URBANITZABLE AMB ORDENACIÓ DETALLADA		
III	NOMBRE D'ALTURES		
<b>PATRIMONI</b>			
	BENS INMOBLES PROTEGITS		
	BENS ARQUEOLÒGICS PROTEGITS		
	BENS MOBLES PROTEGITS		

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

C 1 N°23

### EXCM. AJUNTAMENT D'ALZIRA

### PLA GENERAL

### ORDENACIÓ URBANÍSTICA

PER L'EQUIP REDACTOR

Signat. CRISTINA MARTINEZ ALGARRA  
 DANIEL RUIPEREZ CORTIJO

GENER	2002
Esc.	1/1.000
ÀMBIT	URBA
FULL	N° 23

C 1

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

### SECCION CUARTA: ZONA INDUSTRIAL.

#### Art. 5.40. Ámbito

La Zona Industrial está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos de Ordenación Urbanística.

#### Art. 5.41. Asignación de usos. (1) (2) (6) (10) (12) (16)

Para todas las zonas (a excepción de la subzona IAL/Z1)

#### Uso dominante:

Industrial (Ind) y almacenamiento (Alm) en todas las categorías definidas en el título 6.

#### Usos permitidos:

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de almacenes asignado a esta zona:

a) Tco. Uso terciario comercial en todas las categorías definidas en el título 6. Podrán ubicarse en planta baja y en edificio específico para este uso, con las limitaciones establecidas en el título 6. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b) Tof. Locales de oficina.

c) Tre. Actividades recreativas. Uso terciario recreativo en todas las categorías definidas en el Título 6.

Se admiten en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

d) D. Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas altas, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

e) Par.1 , Par.2, y Par.3. Aparcamientos de uso privado o público.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales.

f) Tho.

g) Din.11. Instalaciones generadoras de Energía renovable (solar fotovoltaica, eólica, geotérmica, etc.)

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

h) Sanitario. En las manzanas con referencia catastral 30831 y 30835, identificadas como IAL#

### Usos Prohibidos:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m<sup>2</sup> construidos.

b) Dotacionales:

Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), y educativo (Ded) religioso (Dre) y sanitario (Dsa) excepto en IAL# parcelas catastrales 30831 y 30835) y mutuas laborales o centros de alto rendimiento y centros de formación vinculados a actividades industriales.

### Art. 5.42. Condiciones de la parcela. (1)

1. Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 500 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima: Deberá de disponer como mínimo, de 10 metros.
- c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 25 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus linderos laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos linderos laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un lindero lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho lindero con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación máxima de parcela por la edificación, será del 80%.

### Art. 5.43. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (1) (2) (16)

a) El número máximo de plantas se establece en tres.

b) La edificabilidad máxima será de 0,80 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo, de parcela neta.

c) La altura máxima de la edificación será de 12 metros, considerándose como tal, la del elemento más alto que forme parte permanente de ella, salvo para el caso de edificios singulares en cuanto a forma y volumétrica, en cuyo caso se establecerá en 16 metros.

Podrán construirse elementos auxiliares que sirvan directamente al funcionamiento de la instalación, tales como chimeneas, torres, silos, etc. con una altura máxima sobre la cota de referencia de 18 metros.

Para el caso de industrias que requieran la implantación de nuevas tecnologías la altura máxima se establece en 30 m, destinándose únicamente a almacenamiento. Se deberán incluir medidas compensatorias si ello supone un incremento de la edificabilidad y la solución técnica permitirá la integración de la edificación en el

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

entorno. En este supuesto el exceso de aprovechamiento deberá adquirirse del Registro Municipal de Aprovechamientos.

d) Se permite la construcción de plantas sótano y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales. Estas no computarán en la edificabilidad máxima de la parcela.

e) No se autorizará la construcción de entreplantas.

f) Se permite la construcción de altillos cuya superficie máxima no excederá del 50 por 100 de la superficie construible, y no computarán a efectos de edificabilidad. Deberá separarse 3 m de la fachada de la edificación recayente a vía pública.

g) Se admite la edificación adosada a lindes de parcela, salvo que se abran huecos en la medianería, en cuyo caso dicho hueco deberá de retranquearse al menos tres metros, medidos en la perpendicular de ésta.

h) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior excepto remates de cubiertas o marquesinas, con una altura mínima de 4,50 metros sobre la rasante y, en todo caso, no excederá del ancho de la acera.

e) Se permitirá la conexión entre parcelas mediante pasarelas a través de viales a una altura no inferior a 8 m y con una ocupación máxima en planta no superior a 5 metros.

#### **Art. 5.44. Condiciones estéticas de la edificación. (10)**

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

d) El cerramiento o vallado de las parcelas, podrá ser macizo hasta una altura de 3 m sobre la rasante del viario en sus lindes frontales y de esa misma altura sobre la rasante natural del terreno en los lindes laterales, siendo el tratamiento en fachada acorde con el ornato público.

#### **Art. 5.45. Dotación de aparcamientos.**

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en el régimen general de la edificación.

Planeamiento



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

### FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO ARI10

#### CARACTERIZACIÓN

SUPERFICIE (m2s)	13.744
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (m2s)	0
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANO
USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	IAP

#### APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2f-R)	0
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2f-IA)	7.122
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2f-TC)	0
APROV. OBJETIVO TOTAL (m2f-IAM eq.)	7.122
SUPERFICIE NETA AREA REPARTO (m2s)	13.744
APROV. TIPO (m2f-IAM eq./m2s)	0,518219

#### RED PRIMARIA

<b>RED PRIMARIA INTERIOR</b>	
Viarío (m2s)	4.675
Espacios libres (m2s)	0
Equipamientos (m2s)	0
SUMA (m2s)	4.675
<b>RED PRIMARIA ADSCRITA</b>	
Viarío (m2s)	0
Espacios libres (m2s)	0
Equipamientos (m2s)	0
SUMA (m2s)	0
<b>TOTAL RED PRIMARIA (m2s)</b>	<b>4.675</b>

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Sector ARI-10 y ARI-93 en Avd. DEMOCRACIA nº17 - 15.610,03 m2 de terreno - (según documentación adjunta), en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

### FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS AREAS DE REPARTO

ARI93

#### CARACTERIZACIÓN

SUPERFICIE (m2s)	932.160
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (m2s)	198.280
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANO
USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	IAP

#### APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2t-R)	0
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t-IA)	478.533
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t-TC)	72.597
APROV. OBJETIVO TOTAL (m2t-IAP eq.)	666.641
SUPERFICIE NETA AREA REPARTO (m2s)	733.880
APROV. TIPO (m2t-IAP eq./m2s)	0,908378

#### RED PRIMARIA

##### RED PRIMARIA INTERIOR

Viarío (m2s)	73.481
Espacios libres (m2s)	0
Equipamientos (m2s)	37.175
SUMA (m2s)	110.656

##### RED PRIMARIA ADSCRITA

Viarío (m2s)	0
Espacios libres (m2s)	0
Equipamientos (m2s)	0
SUMA (m2s)	0

<b>TOTAL RED PRIMARIA (m2s)</b>	<b>110.656</b>
---------------------------------	----------------

Planeamiento

## RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	COMERCIAL DE RECICLAJES SL
N.I.F./C.I.F.nº:	B46139143
Tipo de Inmueble:	FINCA RÚSTICA
Situación inmueble:	Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, provincia de VALENCIA (46600)
Tasador:	JUAN BRINES SOLANES (INGENIERO TECNICO AGRICOLA)



FOTOGRAFÍA

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN PARA LOS TERRENOS
- MÉTODO DE COMPARACIÓN PARA LOS TERRENOS

### VALOR DE TASACIÓN

**33.034,07 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al valor de la tierra calculado por el método de comparación

Visita interior del inmueble: Si

### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

Que se aporte la documentación acreditativa de la legalidad del suministro de agua de riego, con caudal suficiente para la superficie de regadío valorada.

La aportación de documentación registral suficiente según normativa, en la que el/los elemento/s valorado/s figure/n como finca/s independiente/s, que sea acorde con la normativa urbanística, en los términos del presente informe.

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

- Documentación Registral suficiente

### ADVERTENCIAS:

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

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

No se ha dispuesto del documento relativo al régimen de tenencia, o forma de explotación. El valor de tasación se ha calculado en la consideración que la finca se encuentre libre de aparceros, arrendatarios y/o ocupantes distintos de su propietario

#### No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

#### Documentos utilizados:

- Escritura sin Registrar incompleta

**Registro de la propiedad:** ALCIRA número 2

**Sección:**

<b>Ud. Reg.</b>	39603
-----------------	-------

La Unidad Registral antedicha corresponde a la finca matriz. El inmueble valorado es una parte de dicha Unidad Registral.

Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

No se ha realizado comprobación de la superficie de la finca matriz porque no es relevante

**Superficies de la Unidad Registral (parte valorada):**

No se cita superficie alguna en Datos Registrales o Escritura correspondientes a esta finca.

	En doc. Cat.	Catastral	Forma de comprobar
<b>Terreno</b>	0,4861 Ha.	0,4861 Ha.	D

**Superficies de la Unidad Registral (Finca matriz):**

No ha sido posible realizar comprobación alguna sobre la superficie correspondiente a esta finca.

	En Docum.Reg.
<b>Terreno</b>	2,5026 Ha.

Referencia Catastral 1: 46017A050002090000IH

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

IDUFIR: 46073000342663

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

**Comprobaciones:** - Consulta a la documentación del Planeamiento

**OTROS VALORES:**

**Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:** 9.000,00 Euros

**EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME**

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

**Fincas Rústicas (Venta)**

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie terreno (Ha.)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/Ha.)	Coef. Homog.
1	Partida El Pla (46240)	Dic-2020		0,6591	47.000,00	13,00	40.890,00	0,00	62.039,14	0,95
2	Partida Caseta de Castello (46240)	Dic-2020		0,2592	18.500,00	13,00	16.095,00	0,00	62.070,96	0,95
3	Partida VALLÓ (46400)	Oct-2020		0,1600	10.000,00	10,00	9.000,00	0,00	56.250,00	1,04
4	Partida Cañada de la Cisca (46220)	Sep-2020		0,6400	42.000,00	13,00	36.540,00	0,00	57.093,75	1,03
5	Partida CASA BLANCA (46901)	Sep-2020		1,9112	120.000,00	10,00	108.000,00	0,00	56.506,04	1,04
6	Partida LA CASELLA (46600)	Ago-2020		0,5935	40.000,00	13,00	34.800,00	0,00	58.635,21	1,00

# 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: V -08789/20- de fecha 15-12-2020 realizada por JUAN BRINES SOLANES tras visita del inmueble el día 14-12-2020. Fecha de Caducidad: 14-06-2021

## CERTIFICA:

La parcela rústica de regadío, inculca en la actualidad descrita en el informe, situada en Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, provincia de VALENCIA (46600) tiene los siguientes datos:

**Titular Registral:** Comercial de Reciclajes S.L.  
**Nombre del Solicitante:** COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
**N.I.F./C.I.F.nº:** B46139143

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

**Esta valoración NO se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de Febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre . 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 DE ACTUALIZACIÓN PARA LOS TERRENOS
- MÉTODO DE COMPARACIÓN PARA LOS TERRENOS

### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor por actualización para los terrenos	<b>34.548,06 Euros</b>
Valor por comparación para los terrenos	<b>33.034,07 Euros</b>

## VALOR DE TASACIÓN

**33.034,07 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al valor de la tierra calculado por el método de comparación

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

**EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:**

Que se aporte la documentación acreditativa de la legalidad del suministro de agua de riego, con caudal suficiente para la superficie de regadío valorada.

La aportación de documentación registral suficiente según normativa, en la que el/los elemento/s valorado/s figure/n como finca/s independiente/s, que sea acorde con la normativa urbanística, en los términos del presente informe.

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

- Documentación Registral suficiente

**ADVERTENCIAS:**

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

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

No se ha dispuesto del documento relativo al régimen de tenencia, o forma de explotación. El valor de tasación se ha calculado en la consideración que la finca se encuentre libre de aparceros, arrendatarios y/o ocupantes distintos de su propietario

**No se ha dispuesto de la siguiente documentación:**

- Documentos Contables

Elem. 1: El inmueble está ocupado por el propietario actual.

**DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO**

**Registro de la propiedad:** ALCIRA número 2

**Sección:**

Ud. Reg.	C.L.	S.R.	F.D.C.	Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	
39603	F.M.	N.A.	N.	Terreno	0,4861	0,4861	D

Referencia Catastral 1: 46017A050002090000IH  
 IDUFIR: 46073000342663

F.M.- La Finca Registral corresponde a una finca matriz.

C.L.- Comprobación de linderos.

N.A.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.- Superficie Registral

N.- No se cita superficie alguna en Datos Registrales o Escritura

F.D.C.-Forma De Comprobar

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

**Terreno**
**Superficie (Ha.)**

CR - Labor o labradío regadío

0,4861

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

9.000,00 Euros

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

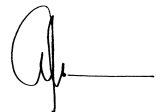
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 15 de Diciembre de 2020.

# tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: JUAN BRINES SOLANES  
INGENIERO TECNICO AGRICOLA



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

## FINCA RÚSTICA

### 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:** COMERCIAL DE RECICLAJES SL

**N.I.F./C.I.F.nº:** B46139143

#### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

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

**Titular Registral:** Comercial de Reciclajes S.L.

Esta valoración NO se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de Febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**Dirección del inmueble:** Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, provincia de VALENCIA (46600)

**Paraje:**

Partida Tisneres

**Comarca:**

La Ribera Alta

**Nombre por el que se conoce:**

Partida Tisneres

**Identificación Catastral:**

Polígono 50 parcela 209

**Geolocalización:** Longitud: -0,41749

Latitud: 39,16959

#### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

**Documentos utilizados:**

- Escritura sin Registrar incompleta

#### INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Núm Sección	Tomc	Libro	Folio	Titular Registral	%	Ocu.	Arren
39603			FR	46073000342663	ALCIRA	2	1914	695	83	Comercial de Reciclajes S.L.	100 Plena propiedad	Si	No

#### INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono	Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
39603		FR	46017A050002090000IH *	50	209	0,00	

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



## SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
39603		FR		N.A.	N.	Terreno	0,4861 Ha.	0,0000 Ha.	0,4861 Ha.	0,0000 Ha.	D
		F.M.		N.A.	O.	Terreno	0,0000 Ha.	2,5026 Ha.	0,0000 Ha.	0,0000 Ha.	

F.M.- La Finca Registral corresponde a una finca matriz.

C.L.-Comprobación de linderos

N.A.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.-Superficie registral

N.- No se cita superficie alguna en Datos Registrales o Escritura

O.- No ha sido posible realizar comprobación alguna sobre superficie

F.D.C.-Forma De Comprobar

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Escritura sin Registrar

En la documentación registral de fecha 27-11-2020 figura la Ref. Catastral

Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 15-12-2020

### RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular

Servidumbres visibles

Descripción

Legalización del agua de riegos

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

Actividad Dominante: Agrícola - Industrial - Múltiple

Población de Derecho: 44.393 Habitantes

Nivel de Renta: Media Alta

Núcleo más cercano: Carcaixent

Distancia al núcleo más cercano: 1,20 Km.

Núcleos Habituales de Aprovisionamiento y Servicios:

Alzira

### 4.2.- ENTORNO

#### Producciones Agrarias Predominantes:

Los cultivos predominantes en la zona son cítricos y frutales en regadío, el resto se reparte entre barbecho, forestal y otros.

#### Dimensión Media de las Fincas:

Variables según usos y propiedades, en general inferiores a 2 Ha

#### Mercados Habituales para la Venta de productos:

El propio municipio y cooperativas y sociedades agrarias para comercio nacional e internacional.

#### Equipamientos y servicios en el entorno relacionados con la actividad agrícola:

Existen todo tipo de servicios en el municipio y alrededores.

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

### SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				F.D.C.
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	
39603		FR		N.A.	N.	Terreno	0,4861 Ha.	0,0000 Ha.	0,4861 Ha.	0,0000 Ha.	D
							0,0000 Ha.	2,5026 Ha.	0,0000 Ha.	0,0000 Ha.	

F.M.- La Finca Registral corresponde a una finca matriz.

C.L.-Comprobación de linderos

N.A.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.-Superficie registral

N.- No se cita superficie alguna en Datos Registrales o Escritura

O.- No ha sido posible realizar comprobación alguna sobre superficie

F.D.C.-Forma De Comprobar

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

#### Distribución de superficies:

##### Superficie de cultivo de regadío:

CR - Labor o labradío regadío

##### Total:

#### Superficie:

0,4861 Ha.

**0,4861 Ha.**

Superficie Baldíos:

0,0000 Ha.

Superficie destinada a otra explotación económica:

0,0000 Ha.

Superficie destinada a otros fines:

0,0000 Ha.

Superficie destinada a usos ganaderos:

0,0000 Ha.

Total superficie de aprovechamientos:

0,4861 Ha.

#### INFRAESTRUCTURA INTERIOR.

#### Estado:

Red viaria

Necesaria

Suficientes

Normal

Red eléctrica

Necesaria

Suficientes

Normal

Abancalamiento

Necesaria

Suficientes

Bueno

Drenajes

Necesaria

Suficientes

Normal

Defensa erosión

No Necesaria

Transformador Propio: No

Potencia Eléctrica Inst: 0 Kw.

Potencia Transformación: 0 Kva.

#### Núcleo Urbano Residencia de Empleados:

Se desconoce

Distancia a Estación de Ferrocarril:

3,60 Km.

Distancia a Carretera más próxima:

1,70 Km.

Distancia a Línea Eléctrica utilizable más próxima:

0,00 Km.

Acceso directo desde infraestructuras

Si

Tipo de acceso: Calle

viales:

Ver planimetría adjunta.

## 6.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

### 6.1.- CLIMA Y OROGRAFÍA

<b>Régimen Pluviométrico:</b>	Precipitación media 450 - 600 m Clima Termomediterráneo seco subhúmedo
<b>Régimen Termométrico:</b>	Temperatura media 16 - 18°C
<b>Datos microclimáticos destacables:</b>	La finca se encuentra dentro de la zona climática con riesgo normal de heladas del término municipal.
<b>Orografía:</b>	
- <b>Altitud media:</b>	20 m.s.n.m
- <b>Relieve:</b>	plano
- <b>Desnivel máximo:</b>	5%

### 6.2.- CARACTERÍSTICAS AGROLÓGICAS

<b>Textura:</b>	Equilibrada, suelo Cambisol Cálcico
<b>Profundidad:</b>	>5
<b>Pedregosidad:</b>	40 - 80
<b>Salinidad:</b>	Baja
<b>Pendiente:</b>	5%
<b>Clases agrológicas:</b>	Cítricos y huertas

### 6.3.- CULTIVOS

#### CULTIVOS HERBACEOS

<b>Tipos:</b>	Labor Regadío
<b>Superficie:</b>	0,4861 Ha

### 6.4.- EDIFICACIONES

## CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO

<b>Tipología del edificio:</b>	Almacén
<b>Situación de Ocupación:</b>	El inmueble está ocupado por el propietario actual.
<b>Descripción del elemento</b>	Sobre la parcela existe un almacén agrícola de aproximadamente 28 m2.

### 6.5.- AGUA

<b>Utilización:</b>	
- Riego	
<b>Procedencia del suministro</b>	Pozo Propio.
<b>Calidad:</b> Media	<b>Caudal:</b> 0,00 Litros/seg
<b>Sistema de Extracción:</b>	Bombeo
<b>Sistema de Distribución:</b>	Red de tuberías
<b>Sistema de Riego:</b>	Localizado a goteo
<b>Legalización:</b>	Se desconoce
<b>Fecha Concesión:</b>	No ha sido posible comprobar la legalización del agua de riego.

### 6.7.- OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

<b>Especial ubicación:</b>	La finca se encuentra pegada a casco urbano.
<b>Circunstancias Ecológicas:</b>	Las normales para su ubicación, no existen ningún tipo de inconvenientes (vertidos, contaminación diversa, etc).
<b>Circunstancias Cinegéticas:</b>	No consideradas por su reducido tamaño.

**Contaminación aparente:**

<b>Terreno:</b>	No
<b>Construcción:</b>	No
<b>Acústica:</b>	No
<b>Ambiental:</b>	No
<b>Otras:</b>	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 FINCA (RESUMEN)

### SUPERFICIES POR CULTIVOS Y USOS

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Sup.Total	Sup.cultivos de secano	Sup.cultivos de regadío	Sup.otros usos agrícolas	Sup.otros usos ganaderos	Sup.const. de viviendas	Sup.const. dest. a usos agropec.
			(Ha.)	(Ha.)	(Ha.)	(Ha.)	(Ha.)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
39603		FR	0,4861	0,0000	0,4861	0,0000	0,0000	0,00	0,00

### CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Agua reg. legalizada	Energía eléctrica	Acc.direct. infraestructuras viales	Uso act. del suelo	Expectativas urbanísticas
39603		FR	Se Desconoce	Si	Si	En explotación	No

## 7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

**NORMAS URBANÍSTICAS O DE OTRO ORDEN QUE ESTABLEZCAN:**

**Especial protección para la finca:** No

**Limitación de uso:** Si

La finca de acuerdo con el Plan General de Alzira está calificada como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.

**Expectativas urbanísticas:** No

**Comprobaciones:**

- Consulta a la documentación del Planeamiento

**Usos Autorizados**

Agrícola ganadero

**Usos Permitidos:**

Los descritos en la Ley 1/2019, de 5 de febrero de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y normativa municipal.

**Usos Prohibidos:**

Los contemplados en la normativa citada en el apartado anterior.

## 8.- RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

**Finca en Explotación:** No

**Destino previsto por la propiedad:**

Se desconoce

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

FINCA RÚSTICA						(Venta)
Partida, El Pla, Km s/n, Ribera Alta, CARLET (46240)						Fecha 10-12-2020
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)	
47.000,00	10,00	3,00	40.890,00	0,00	62.039,14	
Sup. Terreno: 0,6591 Ha.		Sup. cultivos seco: No disp.		Sup. cultivos regadío: 0,6591 Ha.		
Producciones predominantes: Frutales no cítricos			Régimen termométrico anual: Entre 17,5 - 20 °C			
Orografía del terreno: Llana			Régimen pluviométrico anual: Entre 600-800 mm			
Núcleo urbano más cercano: Carlet			Distancia a núcleo más cercano: 2,00 Km.			
Finca en explotación: Sí		Agua de riego legalizada: Se desconoce		Sistema de riego: Se desconoce		
Expectativas urbanísticas: No		Dispone de energía eléctrica: Se desconoce		Explotación cinérgica: No		
Acceso desde infraestructuras viales: Camino						
Cultivos seco: No disp.			Cultivos regadío: Frutales regadío			0,6591 Ha.
Fuente: API			Nivel de negociación: Simulación compra telefónica			
Nivel de comprobación: No comprobado						

FINCA RÚSTICA						(Venta)
Partida, Caseta de Castello, Km s/n, Ribera Alta, CARLET (46240)						Fecha 10-12-2020
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)	
18.500,00	10,00	3,00	16.095,00	0,00	62.070,96	
Sup. Terreno: 0,2593 Ha.		Sup. cultivos seco: No disp.		Sup. cultivos regadío: 0,2593 Ha.		
Producciones predominantes: Frutales no cítricos			Régimen termométrico anual: Entre 17,5 - 20 °C			
Orografía del terreno: Llana			Régimen pluviométrico anual: Entre 600-800 mm			
Núcleo urbano más cercano: Carlet			Distancia a núcleo más cercano: 1,00 Km.			
Finca en explotación: Sí		Agua de riego legalizada: Se desconoce		Sistema de riego: Se desconoce		
Expectativas urbanísticas: No		Dispone de energía eléctrica: Se desconoce		Explotación cinérgica: No		
Acceso desde infraestructuras viales: Camino						
Cultivos seco: No disp.			Cultivos regadío: Labor o labradío con frutales regadío			0,0000 Ha.
Fuente: API			Nivel de negociación: Simulación compra telefónica			
Nivel de comprobación: No comprobado						

FINCA RÚSTICA						(Venta)
Partida, VALLÓ, Km s/n, Ribera Baja, CULLERA (46400)						Fecha 19-10-2020
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)	
10.000,00	10,00	0,00	9.000,00	0,00	56.250,00	
Sup. Terreno: 0,1600 Ha.		Sup. cultivos seco: No disp.		Sup. cultivos regadío: 0,1600 Ha.		
Producciones predominantes: Hortalizas			Régimen termométrico anual: Entre 17,5 - 20 °C			
Orografía del terreno: Llana			Régimen pluviométrico anual: Entre 600-800 mm			
Núcleo urbano más cercano: Cullera			Distancia a núcleo más cercano: 2,00 Km.			
Finca en explotación: No		Agua de riego legalizada: Se desconoce		Sistema de riego: Se desconoce		
Expectativas urbanísticas: No		Dispone de energía eléctrica: Se desconoce		Explotación cinérgica: No		
Acceso desde infraestructuras viales: Camino						
Cultivos seco: No disp.			Cultivos regadío: Labor o labradío regadío			0,1600 Ha.
Fuente: Particular			Nivel de negociación: Simulación compra telefónica			
Nivel de comprobación: No comprobado						

**FINCA RÚSTICA**
**(Venta)**

Partida, Cañada de la Cisca, Km s/n, Ribera Alta, PICASSENT (46220)						Fecha 15-09-2020
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)	
42.000,00	10,00	3,00	36.540,00	0,00	57.093,75	
<b>Sup. Terreno:</b>	0,6400 Ha.	<b>Sup. cultivos seco:</b>	No disp.	<b>Sup. cultivos regadío:</b>	0,6400 Ha.	
<b>Producciones predominantes:</b>	Frutales no cítricos			<b>Régimen termométrico anual:</b>	Entre 15 - 17,5 °C	
<b>Orografía del terreno:</b>	Llana			<b>Régimen pluviométrico anual:</b>	Entre 400-600 mm	
<b>Núcleo urbano más cercano:</b>	Picassent			<b>Distancia a núcleo más cercano:</b>	3,00 Km.	
<b>Finca en explotación:</b>	Sí	<b>Agua de riego legalizada:</b>	Se desconoce	<b>Sistema de riego:</b>	Se desconoce	
<b>Expectativas urbanísticas:</b>	No	<b>Dispone de energía eléctrica:</b>	No	<b>Explotación cinérgica:</b>	No	
<b>Acceso desde infraestructuras viales:</b> Camino						
<b>Cultivos seco:</b>	No disp.		<b>Cultivos regadío:</b>	Labor o labradío regadío		0,0000 Ha.
<b>Fuente:</b>	API			<b>Nivel de negociación:</b>	Simulación compra telefónica	
<b>Nivel de comprobación:</b> No comprobado						

**FINCA RÚSTICA**
**(Venta)**

Partida, CASA BLANCA, Km s/n, Huerta Oeste, MONTE VEDAT (46901)						Fecha 11-09-2020
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)	
120.000,00	10,00	0,00	108.000,00	0,00	56.506,04	
<b>Sup. Terreno:</b>	1,9113 Ha.	<b>Sup. cultivos seco:</b>	No disp.	<b>Sup. cultivos regadío:</b>	1,9113 Ha.	
<b>Producciones predominantes:</b>	Hortalizas			<b>Régimen termométrico anual:</b>	Entre 17,5 - 20 °C	
<b>Orografía del terreno:</b>	Llana			<b>Régimen pluviométrico anual:</b>	Entre 600-800 mm	
<b>Núcleo urbano más cercano:</b>	Torrent			<b>Distancia a núcleo más cercano:</b>	3,00 Km.	
<b>Finca en explotación:</b>	Sí	<b>Agua de riego legalizada:</b>	Se desconoce	<b>Sistema de riego:</b>	Se desconoce	
<b>Expectativas urbanísticas:</b>	No	<b>Dispone de energía eléctrica:</b>	Se desconoce	<b>Explotación cinérgica:</b>	No	
<b>Acceso desde infraestructuras viales:</b> Camino						
<b>Cultivos seco:</b>	No disp.		<b>Cultivos regadío:</b>	Labor o labradío regadío		1,9113 Ha.
<b>Fuente:</b>	Particular			<b>Nivel de negociación:</b>	Simulación compra telefónica	
<b>Nivel de comprobación:</b> No comprobado						

**FINCA RÚSTICA**
**(Venta)**

Partida, LA CASELLA, Km s/n, Ribera Alta, ALZIRA (46600)						Fecha 05-08-2020
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/Ha.)	
40.000,00	10,00	3,00	34.800,00	0,00	58.635,21	
<b>Sup. Terreno:</b>	0,5935 Ha.	<b>Sup. cultivos seco:</b>	No disp.	<b>Sup. cultivos regadío:</b>	0,5935 Ha.	
<b>Producciones predominantes:</b>	Frutales no cítricos			<b>Régimen termométrico anual:</b>	Entre 17,5 - 20 °C	
<b>Orografía del terreno:</b>	Llana			<b>Régimen pluviométrico anual:</b>	Entre 600-800 mm	
<b>Núcleo urbano más cercano:</b>	Alzira			<b>Distancia a núcleo más cercano:</b>	2,00 Km.	
<b>Finca en explotación:</b>	Sí	<b>Agua de riego legalizada:</b>	Se desconoce	<b>Sistema de riego:</b>	Se desconoce	
<b>Expectativas urbanísticas:</b>	No	<b>Dispone de energía eléctrica:</b>	Se desconoce	<b>Explotación cinérgica:</b>	No	
<b>Acceso desde infraestructuras viales:</b> Camino						
<b>Cultivos seco:</b>	No disp.		<b>Cultivos regadío:</b>	Labor o labradío con frutales regadío		0,0000 Ha.
<b>Fuente:</b>	API			<b>Nivel de negociación:</b>	Simulación compra telefónica	
<b>Nivel de comprobación:</b> No comprobado						

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Fincas Rústicas (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie terreno (Ha.)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/Ha.)	Coef. Homog.
1	Partida El Pla (46240)	Dic-2020		0,6591	47.000,00	13,00	40.890,00	0,00	62.039,14	0,95
2	Partida Caseta de Castello (46240)	Dic-2020		0,2592	18.500,00	13,00	16.095,00	0,00	62.070,96	0,95
3	Partida VALLÓ (46400)	Oct-2020		0,1600	10.000,00	10,00	9.000,00	0,00	56.250,00	1,04
4	Partida Cañada de la Cisca (46220)	Sep-2020		0,6400	42.000,00	13,00	36.540,00	0,00	57.093,75	1,03
5	Partida CASA BLANCA (46901)	Sep-2020		1,9112	120.000,00	10,00	108.000,00	0,00	56.506,04	1,04
6	Partida LA CASELLA (46600)	Ago-2020		0,5935	40.000,00	13,00	34.800,00	0,00	58.635,21	1,00

### BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Fincas Rústicas (Euros/Ha.)	62.070,96	56.250,00	58.715,55	0,00	0,00	0,00

### Observaciones a los testigos:

El valor unitario de los testigos varía en función de la tipología de cultivo, ubicación y mejoras existentes.

### Expectativas de mercado

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

“Como consecuencia se considera necesario adoptar medidas adicionales en los métodos de valoración empleados: comparación y actualización.

En ambos métodos, comparación y actualización, se adoptan una serie de medidas adicionales, que contemplan los distintos escenarios del mercado tanto en venta como en su explotación.

En el método de actualización de rentas se considera el plazo previsible para la comercialización, los descuentos por negociación y la previsible recuperación del mercado.

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

## Características de la oferta y de la demanda de fincas de características similares

Dada la actual situación de mercado la oferta tiende a aumentar y la demanda ha disminuido considerablemente. Número de realizaciones poco significativas. Valores oscilando de acuerdo a factores de ubicación y accesos, cercanía a núcleo poblacional, superficies, cultivo, tipología, densidad y estado, infraestructuras de riego, etc.

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

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

Para 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 3,00 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.



## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

### VALOR DE MERCADO DE LOS TERRENOS

Terreno	Valor unitario (Euros/Ha.)	Superficie (Ha.)	Total (Euros)
CR - Labor o labradío regadío	58.700,00	0,4861	28.534,07

Mejora/Instalación	Coste Reposición Bruto (Euros)	Dep. (%)	Coste Reposición Neto (Euros)
Almacén	9.000,00	50,00	4.500,00

## ANÁLISIS TÉCNICO-ECONÓMICO

### VALOR POR ACTUALIZACIÓN

**Vida Útil Total de la Explotación:** 20 años

**Vida Útil Restante de la Explotación:** 20 años

#### Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	28.534,07 Unidad monetaria Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	0,00 Unidad monetaria Euros	0 años
Inversión Inicial en Elementos:	9.000,00 Unidad monetaria Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Unidad monetaria Euros	0 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Unidad monetaria Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

Las cantidades del cuadro INGRESOS, GASTOS e INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL se encuentran expresadas en Unidad monetaria Euros

#### ESTIMACIÓN INGRESOS AÑO - TIPO (COMPLETO)

Scno Rgdo. Cultivo/ganado	Ha. NºCabezas	Producción Unidad	Producción Anual vendible	Precio Unidad	Total (Euros)
1 Alcachofas	0,4861	15.400	7.486	,6700	5.015,58

### INGRESOS

Años	1	2 al 20
<b>Variación Anual</b>		<b>0,00 %</b>
Ingreso Cultivo Alcachofas	0,00	5.015,58
<b>TOTAL:</b>		<b>5.015,58</b>

### GASTOS

Años	1	2 al 20
<b>Variación Anual</b>		<b>0,00 %</b>
Mano de Obra	0,00	0,00
Electricidad y Carburantes	0,00	0,00
Agua (Riego o Consumo)	0,00	0,00
Semillas, Abonos, Fitosanitarios	0,00	0,00
Labores Agrícolas	0,00	0,00
Alimentación Ganado, Medicamentos	0,00	0,00
Compra Animales y Reposición	0,00	0,00
Reparaciones Mantenimiento y Repos	0,40	0,80
Arrendamientos y Canones	0,00	0,00
Contribución	0,00	0,00
Amortización de la inversión inicial	0,00	300,00
Gto Cultivo Alcachofas	0,00	3.260,13
<b>TOTAL:</b>	<b>0,40</b>	<b>3.560,93</b>
<b>Impuestos</b>	<b>0,00 %</b>	<b>25,00 %</b>

## INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
	0,00

**CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN**

Los flujos de caja se han situado convencionalmente en el día 31 de Diciembre de cada año considerado.

**ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:**

Año	Ingresos (Unidad monetaria Euros)	Gastos NO recuperables	Flujo de Caja (Unidad monetaria Euros)	V.A.N. (Unidad monetaria Euros)
2020	0,00	0,40	-0,40	-0,40
2021	5.015,58	3.260,93	1.390,99	1.335,18
2022	5.015,58	3.260,93	1.390,99	1.283,83
2023	5.015,58	3.260,93	1.390,99	1.234,45
2024	5.015,58	3.260,93	1.390,99	1.186,97
2025	5.015,58	3.260,93	1.390,99	1.141,32
2026	5.015,58	3.260,93	1.390,99	1.097,42
2027	5.015,58	3.260,93	1.390,99	1.055,21
2028	5.015,58	3.260,93	1.390,99	1.014,63
2029	5.015,58	3.260,93	1.390,99	975,61
2030	5.015,58	3.260,93	1.390,99	938,08
2031	5.015,58	3.260,93	1.390,99	902,00
2032	5.015,58	3.260,93	1.390,99	867,31
2033	5.015,58	3.260,93	1.390,99	833,95
2034	5.015,58	3.260,93	1.390,99	801,88
2035	5.015,58	3.260,93	1.390,99	771,04
2036	5.015,58	3.260,93	1.390,99	741,38
2037	5.015,58	3.260,93	1.390,99	712,87
2038	5.015,58	3.260,93	1.390,99	685,45
2039	5.015,58	3.260,93	1.390,99	659,08

Valor de Reversión del inmueble: 34.423,66 Euros

**DATOS PARA EL CÁLCULO**

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	4,00 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	0,25 %
Valor de Reversión del inmueble:	34.423,66 Euros
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %

El valor por actualización corresponde a la diferencia entre el valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba y los gastos e impuestos no recuperables habituales en la transacción de un inmueble de estas características. Para el cálculo del V.A.N. se ha utilizado la convención de situar los flujos anuales en el 31 de Diciembre de cada año. El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas por TINSA a partir de su trabajo habitual y estadísticas publicadas por organismos oficiales y/o entidades de reconocido prestigio, modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

**Valor por actualización**
**34.548,06 Euros**
**OTROS VALORES:**

**Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 9.000,00 Euros**

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**33.034,07 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al valor de la tierra calculado por el método de comparación

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

#### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

Que se aporte la documentación acreditativa de la legalidad del suministro de agua de riego, con caudal suficiente para la superficie de regadío valorada.

La aportación de documentación registral suficiente según normativa, en la que el/los elemento/s valorado/s figure/n como finca/s independiente/s, que sea acorde con la normativa urbanística, en los términos del presente informe.

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

- Documentación Registral suficiente

#### ADVERTENCIAS:

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

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

No se ha dispuesto del documento relativo al régimen de tenencia, o forma de explotación. El valor de tasación se ha calculado en la consideración que la finca se encuentre libre de aparceros, arrendatarios y/o ocupantes distintos de su propietario

#### No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 30.000,00 Euros y 37.000,00 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.



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

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



Fdo.: **JUAN BRINES SOLANES**  
INGENIERO TECNICO AGRICOLA

Este informe consta de 18 páginas numeradas de la 1 a la 18

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.	
<b>Ver Observaciones</b>	Tasador: <b>JUAN BRINES SOLANES</b>
	Titulación: <b>INGENIERO TECNICO AGRICOLA</b>
	Fecha Visita al inmueble: <b>14-12-2020</b>
	Fecha Emisión del informe: <b>15-12-2020</b> Fecha de caducidad del informe <b>14-06-2021</b>

## 12.- OBSERVACIONES

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

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

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

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

\* El valor de mercado por el método de Actualización de Rentas se ha calculado considerando los ingresos y gastos de explotación en los diferentes periodos previstos.

\* Se han utilizado ratios medias obtenidas de diversas publicaciones especializadas.

\* La identificación de la finca registral se ha realizado según referencia catastral inscrita en Escritura de propiedad. Coincide la partida en registro y catastro.

\* Existe una gran diferencia entre la superficie registral y la catastral, debido a que la finca se corresponde con varias parcelas catastrales. Sin embargo, algunas de dichas parcelas se ubican en zona urbanizable. Por lo que a petición del solicitante, se valora únicamente la parcela que se encuentra en suelo no urbanizable.

## 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 gravan el inmueble.

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

## USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

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

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

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

## PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
<b>Responsable del tratamiento</b>	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.
<b>Finalidad del tratamiento</b>	Prestar el servicio de tasación solicitado.
<b>Legitimación del tratamiento</b>	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
<b>Destinatarios (cesiones y transferencias)</b>	Encargados del tratamiento. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
<b>Derechos de las personas interesadas</b>	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
<b>Información adicional</b>	<a href="https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/">Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/</a>

## 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: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



General



General



General



General

## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



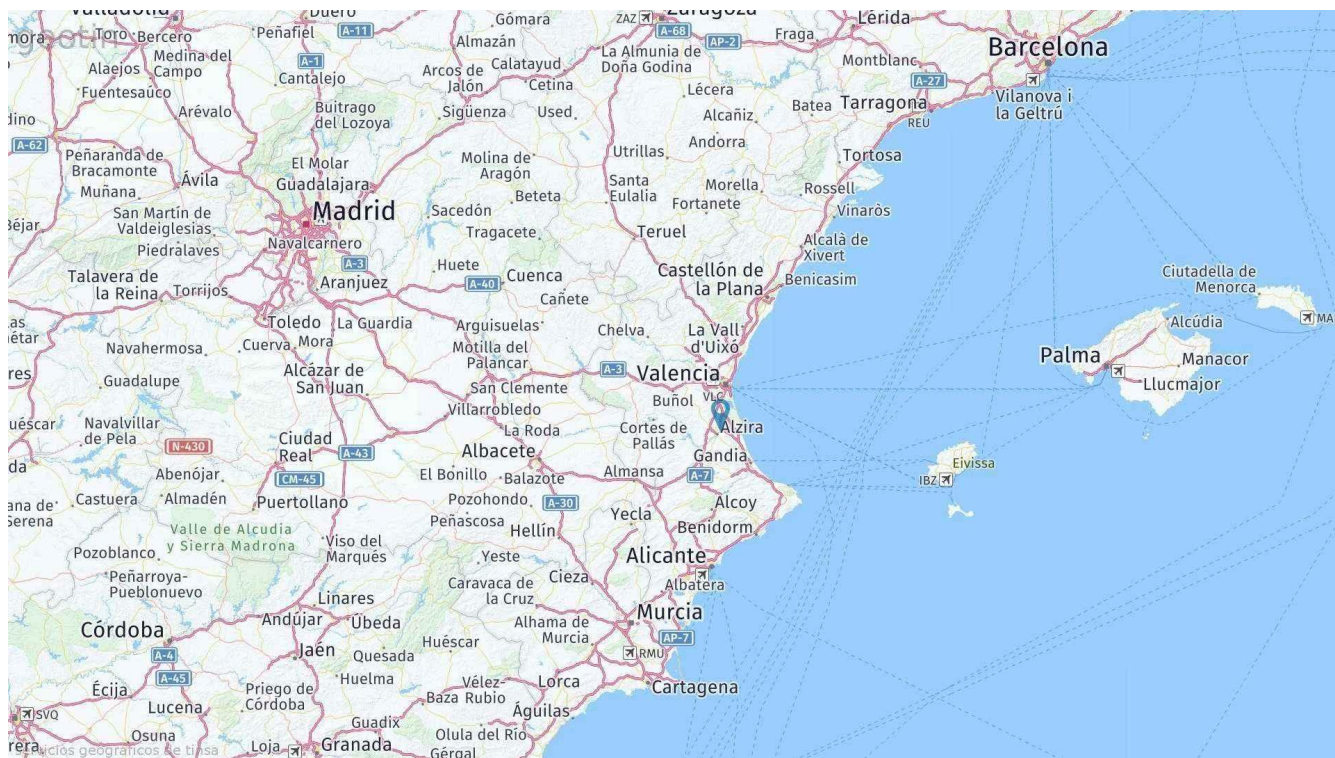
General



General

## PLANO DE SITUACIÓN

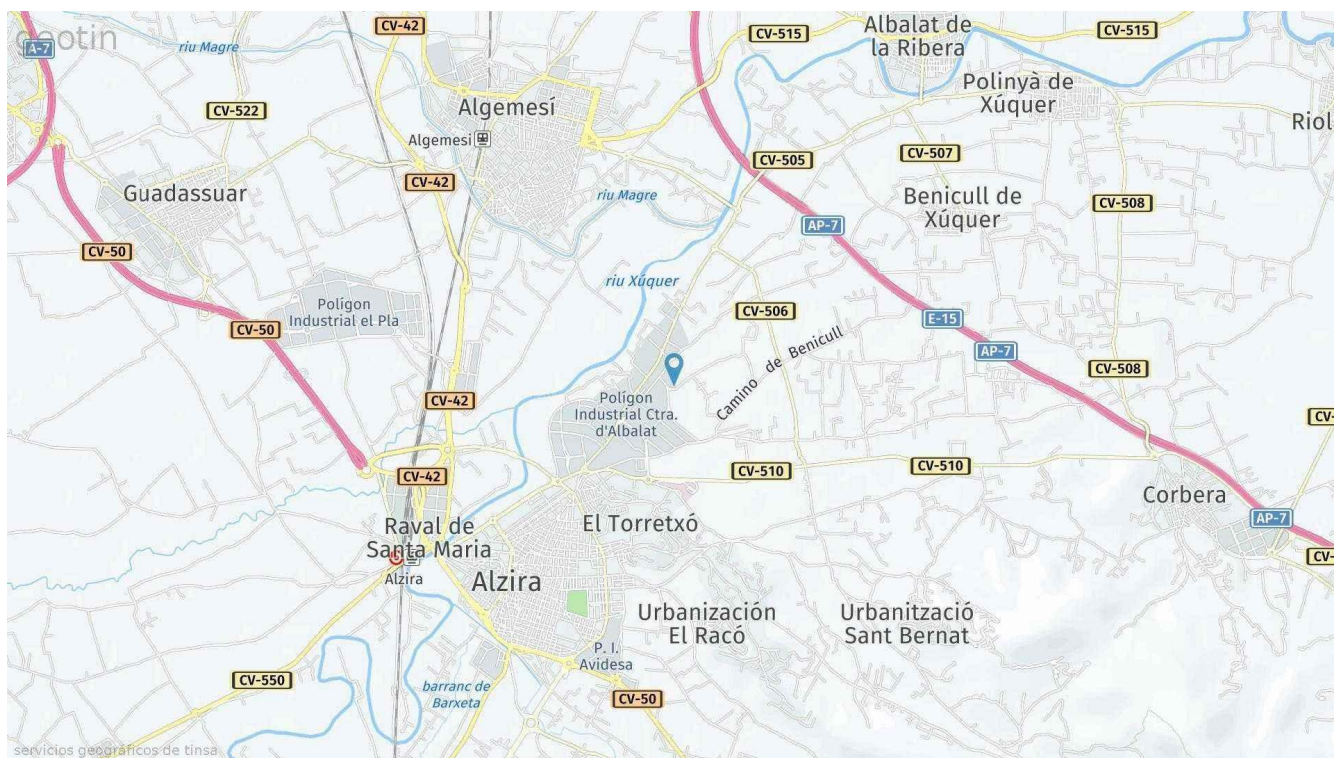
SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Provincia

## PLANO DE SITUACIÓN

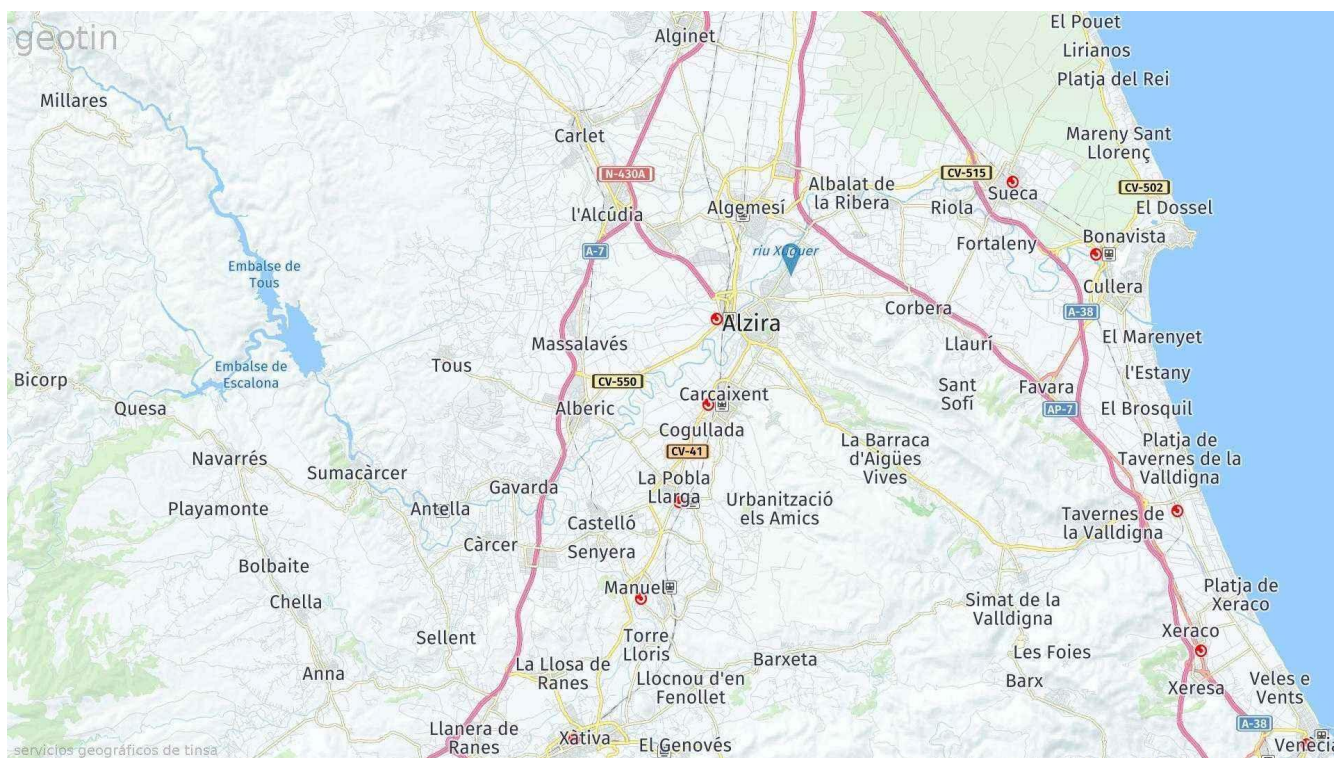
SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Municipio

## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

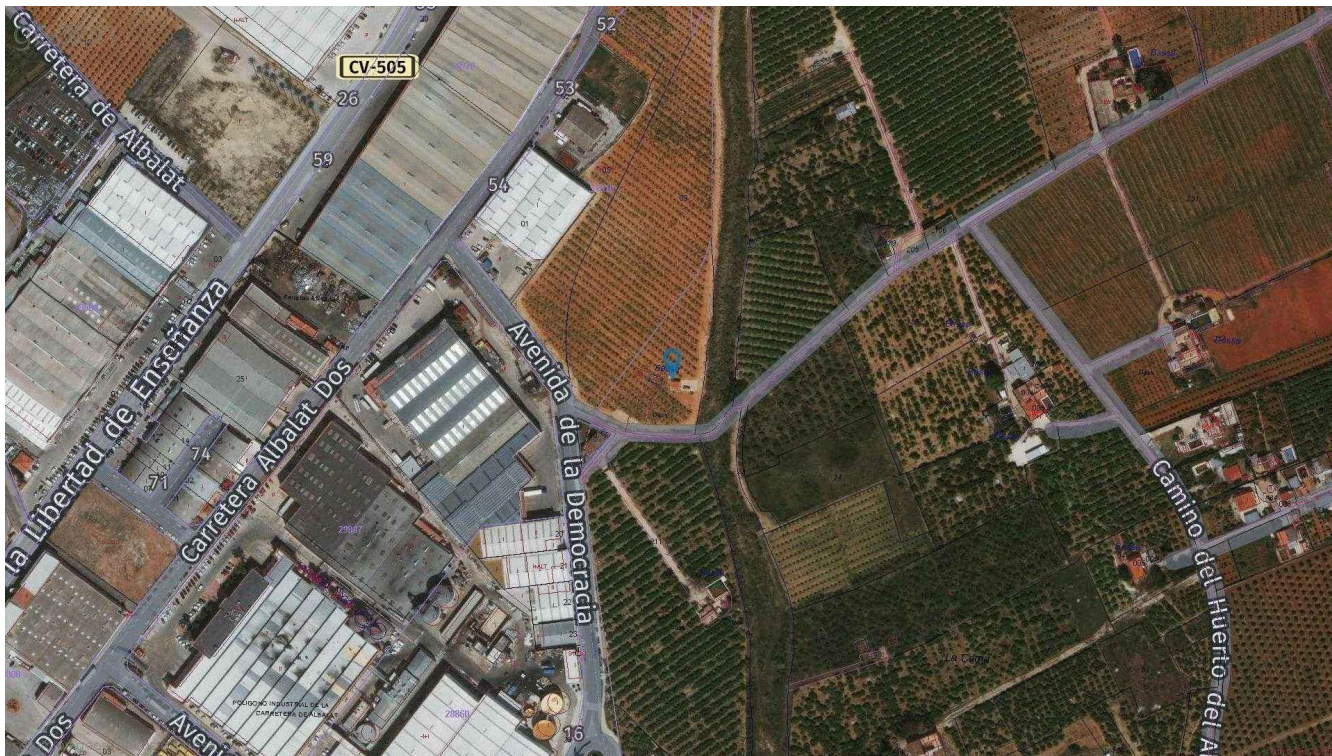


Municipio

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 23/12/2020 a las 12:42 por PEDRO SORIA CASADO en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación 2VCE2EOLR

## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Detalle

## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Detalle



José Echegaray, 9, 28232 Las Rozas, Madrid  
 Tel. 91 3727500 / Fax 91 372 70 10  
 inscrita en el Registro del Banco de España con nº 313

Fecha: 23-12-2020  
 Asesor: WJB (28047)

Objectid	64366
Sim	46017
Municipio	Alzira
Explicante	2000706
Plan	PLAN_CENI
Urb	SNU-1
Urb	ZRP-N-11U
Urb	Zone rural (forestal, paisajística)
Urb	Polígon
Urb	1043102
Urb	20855719
Urb	4%20ULEN
Urb	http://politplanemien

WMS Info -  
 layer name:

# PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

Busca topònim, direcció o ref. cadastre

Busca capa o grup de capes

Capes actives

Zonificació

Leyenda

- Residencial
- Núcleo histórico
- Industrial
- Terciario
- Rural común
- Rural protegido
- Rural protegido afectaciones / dominio público
- Dotaciones
- Red viaria
- Sin planeamiento
- Afectado por sentencia

Capa base: Imatge

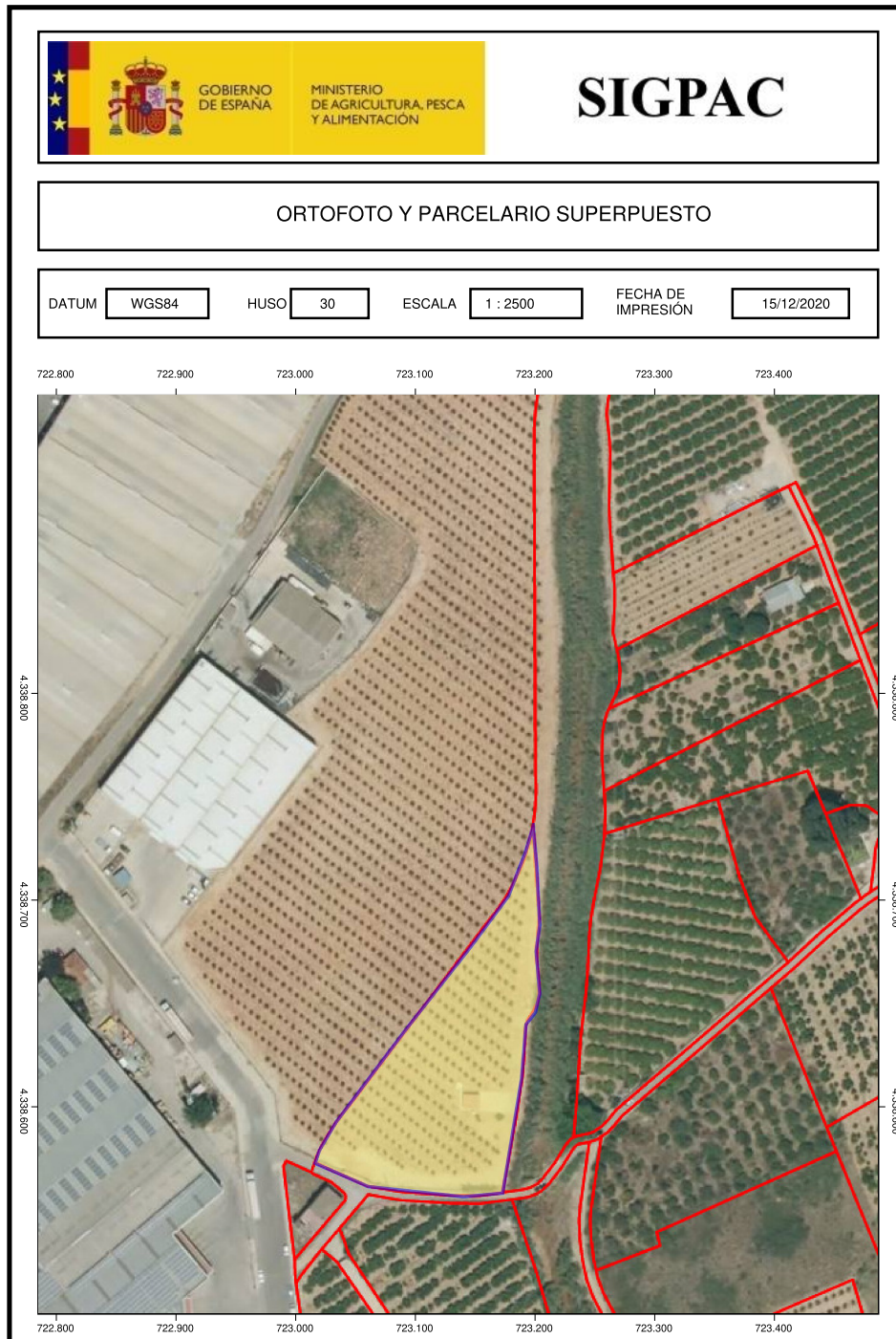
dd / mm / aaaa

Otro

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 23/12/2020 a las 12:42 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 2VCE2EOLR

## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Otro

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



**JOSE JUAN LLOBREGAT VAYÁ.**  
NOTARIO  
Avd. Hispanidad, nº 5-bajo  
46600 ALZIRA (Valencia)  
☎: 962 41 41 41 📠: 962 41 41 00  
✉: jjllobregat@notariado.org

**ES COPIA SIMPLE**

### ESCRITURA DE COMPRAVENTA

**NÚMERO MIL CIENTO SESENTA Y DOS.**

En **Alzira**, mi residencia a **veintisiete de noviembre de dos mil veinte.**

Ante mí, **JOSE JUAN LLOBREGAT VAYÁ**, Notario del Ilustre Colegio de **Valencia**.

### COMPARECEN

**Por la parte vendedora:**

**DON ENRIQUE AMAT CARRERES**, mayor de edad, casado, jubilado, vecino de Alzira (Valencia), domiciliado en avenida Santos Patronos, nº 6-8º-16ª, (46600) y con D.N.I y N.I.F. número **20.752.506-C.**

**Por la parte compradora:**

**DON JUAN-TOMAS MARTÍNEZ ALEIXANDRE**, mayor de edad, casado, empresario, vecino de Alzira (Valencia), (46600), con domicilio en calle Calderon de la Barca, número 5- 6º-12ª y con D.N.I y N.I.F. número **20.815.756-C.**

Las circunstancias personales constan de sus manifestaciones.

Les identifico por sus reseñados documentos de identidad que me exhiben.

- Folio 1 -

Escritura de propiedad

ECC

10/54

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

### INTERVIENEN

**I.- DON ENRIQUE AMAT CARRERES** interviene en representación y en su calidad de APODERADO, de la Mercantil de nacionalidad española denominada "**PATRIAMACAR, S.L.**", domiciliada en Alzira (Valencia), Avenida de los Santos Patronos número 6, 8º, 16º; y con C.I.F. número **B-96674114**. Constituida, por tiempo indefinido, en escritura otorgada en Alzira, el día 25 de Julio de 1997, ante el Notario Don Manuel Rius Verdú, con el número 630 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 5872, libro 3178, folio 71, sección 8, hoja V-56030, inscripción 1ª.

Resulta su representación para la presente en virtud del poder conferido por el Órgano de Administración de la Sociedad, el día dos de Octubre de 2.012, ante la Notario de Alzira, Doña María Josefa Gómez Espín, bajo el número 842 de orden de protocolo, que causó la inscripción 10ª de la hoja social de dicha entidad en el Registro Mercantil de Valencia, copia autorizada del cual tengo a la vista.

Y especialmente se halla facultado para este otorgamiento por acuerdo de la Junta General celebrada el día 26 de noviembre de 2020, según resulta de certificación expedida por la Administradora Única Doña María Luisa Caro LLinares, cuya firma legitimo por obrar en mi protocolo y que dejo incorporado a esta matriz.

Los datos de identificación (denominación, forma jurídica, y en especial el objeto y domicilio) resultan de los documentos fehacientes exhibidos y comprobados telemáticamente por mi en el

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Registro Mercantil de Valencia, manifestando su representante que no han variado respecto de los consignados en los documentos presentados.

**CONSTANCIA DE TITULAR REAL:** Hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2.010 de 28 de abril, cuyo resultado consta en el acta de identificación de titular real, otorgada en Alzira ante mí el día 9 de enero de 2018 con el número 9 de protocolo, y según manifiesta su representación no haberse modificado .

Afirma el apoderado la subsistencia de la capacidad de su poderdante, la vigencia del poder y la invariabilidad de sus facultades representativas.

En consecuencia, hago constancia expresa de que el citado apoderado tiene, a mi juicio, facultades suficientes para este otorgamiento.

**II.- Y DON JUAN-TOMÁS MARTÍNEZ ALEIXANDRE** interviene en su calidad de **CONSEJERO DELEGADO**, y en nombre y representación de la Mercantil "**COMERCIAL DE RECICLAJES, SOCIEDAD LIMITADA**", domiciliada en ALZIRA (Valencia), avenida

- Folio 2 -

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

de La Justicia, número 5-poligono industrial Tisneres, con C.I.F. número **B-46139143**; fue constituida, por tiempo indefinido, en escritura otorgada en Alzira, el día 31 de enero de 1.980, ante el que fue Notario de ésta Ciudad, Don Miguel Tomás Sorell, habiendo adaptado sus estatutos a la legislación vigente en escritura otorgada en Alzira, el día 5 de Agosto de 1.997, ante el Notario Don Manuel Rius Verdú. Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 3.910, libro 1.122, Sección 8, folio 194, hoja número V-16.607, inscripción 7ª.

Su legitimación para este acto resulta de su cargo de Consejero Delegado para el que fue nombrado y aceptó mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada en Alzira ante el Notario Don Francisco Cantos Viñals, el día 28 de abril de 2010 con el número 564 de protocolo, que causó en el Registro Mercantil la inscripción 13ª.

Y se halla especialmente facultado para este otorgamiento por acuerdo tomado en el seno del Consejo de Administración en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2020, según certificación expedida con fecha 25 de noviembre de 2020, por el Secretario del Consejo de Administración Don Jose Manuel Vila Ribes, cuya firma legitimo por obrar en mi protocolo y con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración Don Juan-Tomas Martinez Ferriz aquí compareciente, cuya firma legitimo por haber sido puesta en mi presencia e incorporo a esta matriz.

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Me asegura la plena vigencia de su cargo, así como que la sociedad por él representada no ha variado sus circunstancias y se halla en pleno ejercicio de su objeto social.

Los datos de identificación (denominación, forma jurídica, y en especial el objeto y domicilio) resultan de los documentos fehacientes exhibidos y comprobados telemáticamente por mí en el Registro Mercantil de Valencia, manifestando su representante que no han variado respecto de los consignados en los documentos presentados.

**CONSTANCIA DE TITULAR REAL:** Hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2.010 de 28 de abril, cuyo resultado consta en el acta de identificación de titular real, otorgada en Alzira ante el Notario Don Francisco Cantos Viñasl, el día 30 de mayo de 2011 con el número 767 de protocolo, según consulta telemática por mí realizada, y que según manifiesta su representación no haberse modificado lo allí manifestado.

En consecuencia, hago constancia expresa de que el citado Consejero Delegado dada la representación orgánica que ostenta tiene facultades suficientes para este otorgamiento.

- Folio 3 -

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

Tienen a mi juicio, según intervienen, capacidad legal necesaria para otorgar esta **ESCRITURA DE COMPRAVENTA** y en consecuencia:

### EXPONEN

I.- Que la mercantil "**PATRIAMACAR, S.L.**", es dueña en pleno dominio de la siguiente finca:

.- **URBANA.-** Finca situada en término de **ALZIRA**, partida de Tisneres, Coma o Valvert, comprensiva de DOS HECTÁREAS, CINCUENTA ÁREAS, VEINTISEIS CENTIÁREAS Y NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, de tierra huerto plantado de naranjos en muy mal estado y árboles frutales, con una casa señalada con el número veinticinco, en estado ruinoso, y además un pozo y una balsa existentes en la misma finca. Lindante: Norte, con el camino de San Bernabé; Sur, con camino de Forn de Lereta y Casa Rocha; Este, con barranco de la Murta; y Oeste, Iniciativas Blasco & Costa S.L., concepción Mas Llorca y Jose Luis González Ortiz, y en parte finca segregada de la presente que se ha permutado, de Iniciativas Blasco Costa S.L.

.- **Título:** La finca descrita le pertenece a la mercantil **PATRIAMACAR S.L** en pleno dominio, por título de aportación a sociedad mediante escritura otorgada en Alzira ante el Notario Don Enrique Sifre Corts, el día 17 de mayo de 2007, con el número de protocolo 1.244.

.- **Inscripción.-** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alzira

Escritura de propiedad



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



número Dos, al tomo 1914, libro 695, folio 83, finca registral número **39603 CRU: 46073000342663**, inscripción 5ª.

**- Referencia Catastral:** La finca descrita forma en Catastro en Urbana tres fincas catastrales cuyas Referencias son: **3191005YJ2339S0001YX**, **3191009YJ2339S0001LX**, y **3191003YJ2339S0001AX**; y en Rústica una finca catastral cuya Referencia es: **46017A050002090000IH**, según respectivas certificaciones catastrales telemáticas descriptivas y gráficas por mí obtenidas, que uno a la presente matriz.

**- Cargas y gravámenes:** la finca descrita se halla libre de cargas y gravámenes, según manifiesta la mercantil transmitente, a excepción de estar gravada con certificación de reparcelación (inscripción 5ª). No obstante, dicha afección se halla cancelada por caducidad.

**- I.B.I.-** Manifiesta asimismo la mercantil transmitente que el inmueble está al corriente en el pago del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles regulado en los artículos 60 y siguientes del R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales. Haciendo yo, el Notario, a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 64 de la

- Folio 4 -

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

mencionada Ley, la advertencia relativa a la afección del inmueble al pago de las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles asociadas al inmueble que se transmite.

**.- Situación arrendaticia:** Libre de arrendatarios, inquilinos y ocupantes, según manifiesta la mercantiltransmitente.-----

**.- Información Registral:** Yo, el Notario, hago constar que he recabado la información registral prevista en el artículo 175 del Reglamento Notarial. Dicha información, consistente en nota simple informativa expedida con fecha 24 de noviembre de 2020, y recibida por medio de telefax, confirma (prescindiendo de las notas de afección fiscal que se dan aquí por reproducidas) la descripción, titularidad y la manifestación efectuada por los comparecientes en cuanto al estado de cargas de la finca objeto de la presente escritura. Nota que a requerimiento de los comparecientes incorporo a la presente matriz.

No obstante yo, el Notario, les advierto que si al presentar copia de esta escritura en el Registro de la Propiedad, la titularidad, cargas, gravámenes o limitaciones de la finca, publicada registralmente, difiere de la expresada en los apartados anteriores, será la vigente en ese momento en el Registro de la Propiedad, la que prevalecerá a todos los efectos.

**II.-** Y expuesto cuanto antecede,

### OTORGAN

**Primero.-** La mercantil "**PATRIAMACAR, S.L.**", a través de

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



su representante, **VENDE Y TRANSMITE** el pleno dominio de la finca descrita en el Expositivo I objeto de la presente Escritura, a la mercantil "**COMERCIAL DE RECICLAJES, SOCIEDAD LIMITADA**" que la **COMPRA Y ADQUIERE**, a través de su representante, libre de cargas, gravámenes, así como de arrendatarios, y al corriente de contribuciones e impuestos, y con todos sus usos, derechos, pertenencias y servidumbres inherentes.

Segundo.- El precio de esta compraventa, según manifiestan expresamente los otorgantes, es el de **NOVECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (950.000,00 €)**, más su IVA correspondiente al tipo del 21% que asciende a **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS (199.500,00 €)**, suma un total de **UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS (1.149.500,00 €)**.

De dicha suma total :

**A) PAGOS EN ESTE ACTO:**

En cuanto a la suma de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS (199.500,00 €)**, en concepto del IVA total, lo recibe en este acto la mercantil vendedora de la mercantil compradora, mediante entrega de un pagaré

- Folio 5 -

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

nominativo con fecha de vencimiento en el día de hoy a favor de la mercantil vendedora "PATRIAMACAR, S.L.", por dicho importe total de 199.500 euros, otorgando la mercantil vendedora a la mercantil compradora la oportuna y correspondiente carta de pago de dicha cantidad correspondiente al IVA total a salvo buen fin de los efectos. Fotocopia obtenida por mí del indicado pagaré que me ha sido exhibido queda incorporada a esta matriz.

.- En cuanto a la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (450.000,00 €)** lo recibe en este acto la mercantil vendedora de la mercantil compradora, mediante entrega de un pagaré nominativo con fecha de vencimiento en el día de hoy a favor de la mercantil vendedora "PATRIAMACAR, S.L.", por dicho importe, otorgando la mercantil vendedora a la mercantil compradora la oportuna y correspondiente carta de pago de dicha cantidad a salvo buen fin de los efectos. Fotocopia obtenida por mí del indicado pagaré original que me ha sido exhibido queda incorporada a esta matriz.

Los dos referidos pagarés han sido expedidos con cargo a la cuenta número ES34 0182 5511 8400 1150 0652 de la entidad BBVA titularidad de la mercantil compradora.

**B) PAGO APLAZADO:**

En cuanto a la restante cantidad de **QUINIENTOS MIL EUROS (500.000,00 €)** (en concepto de resto del precio) QUEDA APLAZADA para ser satisfecha por la mercantil compradora a la

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



mercantil vendedora SIN DEVENGO DE INTERESES antes del día 30 de junio de 2023, mediante diez pagos de **CINCUENTA MIL EUROS (50.000,00 €)** cada uno de ellos, realizados el primero el día 31 de marzo de 2021, el segundo el día 30 de junio de 2021, el tercero el día 30 de septiembre de 2021, el cuarto el día 31 de diciembre de 2021, el quinto el día 31 de marzo de 2022, el sexto el día 30 de junio de 2022, el séptimo el día 30 de septiembre de 2022, el octavo el día 31 de diciembre de 2022, el noveno el día 31 de marzo de 2023 y el décimo y último el día 30 de junio de 2023, realizándose cada uno de los pagos aplazados mediante entrega de diez pagarés nominativos a favor de la mercantil vendedora con fecha de vencimiento respectivo cada uno de ellos en las diez fechas indicadas. Fotocopias obtenidas por mí de los indicados pagarés originales que me han sido exhibidos quedan incorporadas a esta matriz.

Los diez referidos pagarés han sido expedidos con cargo a la cuenta número ES34 0182 5511 8400 1150 0652 de la entidad BBVA titularidad de la mercantil compradora.

**Tercero.- Gastos.** Todos los gastos, impuestos y arbitrios, derivados de esta compraventa, serán satisfechos de la siguiente forma:

- Folio 6 -

Escritura de propiedad

ECC

20/54

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

- El Arbitrio Municipal de Plusvalía (IMIVTNU), será de cuenta de la parte vendedora.

- Los de carácter fiscal y Registro de la Propiedad, serán de cuenta de la parte compradora.

- En Notaría, los honorarios y suplidos los pagan según ley.

**Cuarto.- Cumplimiento de comunicación prevista en el párrafo 5 del artículo 254 de la LH, añadido por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012.**

Para dar cumplimiento al párrafo 5 del artículo 254 de la ley hipotecaria, añadido por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, que impone la obligación de comunicar el IIVTNU al Ayuntamiento correspondiente, se procederá a remitir vía telemática a través del soporte notarial, copia simple electrónica de la presente escritura al Ayuntamiento de Alzira. Justificante de dicha comunicación incorporaré a la presente.

**Quinto.- CALIFICACIÓN EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

Yo, el Notario, advierto de los requisitos del RD 235/2013, de 5 de abril. La parte vendedora y la compradora aseveran que no procede el Certificado de eficiencia energética por ser este inmueble que se transmite, un solar.

**Sexto.- FISCALIDAD. REPERCUSION DEL IVA.**

Dada la condición de sujeto pasivo de IVA de la parte transmitente, dado que el inmueble objeto de la presente forma parte de su patrimonio empresarial y dada la condición de solar de dicho

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



inmueble, la presente transmisión queda sujeta y no exenta de IVA.

En consecuencia la parte transmitente repercute a la parte adquirente el IVA al 21%, sobre su valor de **NOVECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (950.000,00 €)** que asciende a la suma de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS (199.500,00 €)**. Por lo que otorga carta de pago, quedando obligada la parte transmitente a verificar el correspondiente ingreso en las oficinas competentes, en la forma y plazos preceptuados en la Ley reguladora de este impuesto.

La presente transmisión, por tanto, queda no sujeta a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, y sujeta a la cuota gradual de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados de dicho Impuesto al tipo del 1,5%.

### **Séptimo.- Manifestación fiscal.**

Se hacer constar que respecto de la parte de finca transmitida que se corresponde con la parcela catastral rústica dado que se trata de una única finca registral se les aplica un tratamiento unitario en cuanto a la fiscalidad.

### **PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.**

- Folio 7 -

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

A solicitud de los comparecientes, remitiré al Registro de la Propiedad, copia electrónica de la presente Escritura, al objeto de practicar el asiento de presentación.

### ASI LO DICEN Y OTORGAN

Y yo, el Notario, hago a los comparecientes las reservas y advertencias legales y fiscales; y en especial las relativas a la afectación de bienes al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, a la obligación de presentar autoliquidación dentro del plazo de un mes y a las posibles responsabilidades en caso de incumplimiento.

Les hice de palabra las demás reservas y advertencias legales, así como que los datos recabados para la redacción de esta escritura y su facturación y seguimiento posterior, forman parte de los ficheros existentes en la Notaría, utilizándose para las remisiones posteriores de obligado cumplimiento legal. Los datos serán tratados y protegidos según la legislación Notarial y la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, pudiendo su titular ejercer los derechos de información, rectificación y cancelación según la citada Ley.

Les advertí del derecho que tienen a leer esta escritura por sí mismos, del que usaron, haciéndolo además yo, el Notario, íntegramente y en alta voz, prestando su consentimiento los comparecientes, que firman conmigo.

Y yo, el Notario, de que el consentimiento ha sido libremente

Escritura de propiedad



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



prestado y de que el otorgamiento se adecúa a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes y de todo lo demás contenido en este instrumento público extendido sobre ocho folios de papel de uso exclusivamente notarial, el presente y los siete siguientes en orden correlativo, de la misma serie, **DOY FE**.

Está la firma de la señora compareciente. Signado. JOSE JUAN LLOBREGAT VAYÁ. Rubricado y sellado.

APLICACIÓN.ARANCEL. Disposición Adicional 3ª - Ley 8/1989- de 13-04-89.	
Base de Cálculo:	. Arancel Aplicable, números:2,4
DERECHOS ARANCELARIOS:	(I.V.A. excluido).

### SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

- Folio 8 -

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

### REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ALZIRA 2

Plaza del Reino, 7 - Entresuelo  
 46600 Alzira  
 Tfno: 96 241 05 39 - Fax: 96 240 48 87

MARIA BEGOÑA LONGÁS PASTOR

NOTA SIMPLE INFORMATIVA Artículo 175-1 R.N.

FECHA DE EXPEDICION:24/11/2020

SOLICITANTE:Jose Juan Llobregat Vaya Su Referencia:2174

### DATOS DE LA FINCA

FINCA Nº: 39603 con CRU: 46073000342663 de ALZIRA, inscrita en el Tomo 1914, libro 695, folio 83.

Naturaleza de la finca:URBANA.FINCA situada en término de ALZIRA, partida TISNERES, COMA o VALLVERT, comprensiva de DOS HECTAREAS, CINCUENTA AREAS, VEINTISEIS CENTIAREAS Y NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, de tierra huerto plantado de naranjos en muy mal estado y árboles frutales, con una casa señalada con el número veinticinco, en estado ruinoso, y además un pozo y una balza existentes en la misma finca. Lindantes: Norte, con el camino de San Bernabé; Sur, con camino de Forn de Lereta y Casa Rocha; Este, con barranco de la Murta; y Oeste, Iniciativas Blasco & Costa S.L., Concepción Mas Llorca y José Luis Gonzalez Ortiz, y en parte finca segregada de la presente que se ha permutado, de Iniciativas Blasco & Costa, S.L.

Referencia Catastral: 3191005YJ2339S0001YX

Poligono Catastral: 49  
 Parcela Catastral: 12

Finca No Coordinada con Catastro

### TITULARES

PATRIAMACAR SL, C.I.F.: B96674114, en cuanto a CIEN POR CIENTO EN PLENO DOMINIO  
 Aportacion Sociedad en escritura pública autorizada en ALZIRA el 17 de mayo de 2007 por el Notario Don ENRIQUE SIFRE CORTS 1244/2007  
 inscripción 5ª en la fecha 9 de febrero de 2008.

### CARGAS DE LA FINCA

Al margen de la 4ª, aparece extendida nota de fecha 13 de diciembre de 2007, según la cual queda afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la 5ª, aparece extendida nota de fecha 9 de febrero de 2008, según la cual queda afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Página: 4 de 6

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Gravada con CERTIF.REPARCELACION Según resulta de la instancia inscrita el seis de abril de dos mil nueve. **Inscripción 5ª**

### ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

SIN PENDES

### NOTAS SIMPLES EMITIDAS DE ESTA FINCA CONFORME AL ARTÍCULO 418

#### R. H.

Expedida nota simple con fecha 24/11/2020 antes de la apertura del Libro Diario, a solicitud del Notario de ALZIRA, Don Jose Juan Llobregat Vaya



Hons. 9.02 eur  
 I.V.A. 1.89 eur  
 Total 10.91 eur

#### ADVERTENCIAS:

**SOBRE LA REFERENCIA CATASTRAL:** La constancia 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.

#### **SOBRE EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA QUE PUEDA AFECTAR A LAS VIVIENDAS Y SUS ANEJOS:**

De acuerdo con lo previsto por el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, las segundas y sucesivas transmisiones inter vivos, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial o realización patrimonial extrajudicial, de viviendas públicas y sus anejos y las transmisiones de viviendas y sus anejos ubicados en las áreas de necesidad de vivienda y adquiridos mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria o en un proceso de ejecución hipotecaria o procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial con posterioridad al 21 de abril de 2005, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal en favor de la Generalitat en los términos previstos por los artículos 1, 10 y disposiciones transitorias primera y segunda.

#### **SOBRE LA SUJECCIÓN AL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN FAVOR DE LA GENERALITAT EN ÁREAS DE NECESIDAD DE VIVIENDA:**

De acuerdo con el artículo 10.1 del Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, la Generalitat es titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de las transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria o en un proceso judicial de ejecución hipotecaria o en un procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial ubicadas en los municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda o, en su caso, en sus áreas de influencia

#### **CON CARÁCTER MERAMENTE INFORMATIVO** en aplicación de las DISPOSICIONES LEGALES que se indicarán, se hace constar:

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, se hace constar lo siguiente: **La demarcación hipotecaria de este Registro de la Propiedad comprende los Parajes Naturales de La Murta y La Casella, así como parte de la Zona Especial de Conservación y lugar de interés comunitario del curso medio y bajo del Júcar, la Zona Húmeda de la Marjal y Estany de la Ribera Sur del Xúquer, la Microreserva del Port de Tous, la Zona Especial de Conservación y lugar de interés comunitario de la Cova de les Meravelles y la Zona Especial de Conservación y lugar de interés comunitario de la Serra de Corbera**, lo que se advierte a los efectos oportunos y a fin de que se proceda por el interesado, en su caso, a la consulta con las autoridades ambientales competentes, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo antes citado.
- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29, apartado 11, de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y para el caso de que la finca objeto de la presente publicidad, linda con el dominio público viario estatal, **se advierte que dicha**

Página: 5 de 6

Escritura de propiedad

ECC

26/54

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

*colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad.* Así como también la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana, en cuanto a carreteras autonómicas.  
 - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, **los registradores no podrán practicar inmatriculaciones o inscripciones de fincas que estén afectas por la delimitación de una vía pecuaria;** y comunicarán a la Conselleria competente en materia de vías pecuarias los documentos que soliciten inscripción en cuanto las fincas colindantes en los mismos estén afectas total o parcialmente por una vía pecuaria.  
 - Y ello sin perjuicio de las demás limitaciones legales que resulten de aplicación.

### PROTECCIÓN DE DATOS

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 las fincas o derechos 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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.aepd.es](http://www.aepd.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](mailto:dpo@corpme.es) <<mailto:dpo@corpme.es>>

# DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



		<b>CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA</b> Referencia catastral: 3101005YJ2339S0001YX	
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE:</b>			
Localización: AV DEMOCRACIA 7 Suelo 46600 ALZIRA (VALENCIA) Clase: Urbano Uso principal: Suelo sin edif.		Valor catastral (2020): 328.260,39 € Valor catastral suelo: 328.260,39 € Valor catastral construcción: 0,00 €	
<b>Titularidad</b> Apellidos Nombre / Razón social: PATRIAMACAR SL		NIF/NIE: B96674114	Derecho: 100,00% de propiedad
		Domicilio fiscal: AV SANTOS PATRONOS 6 P18 PL:16 46600 ALZIRA (VALENCIA)	



Documento firmado por el CSJ y sellado de la Dirección General del Catastro  
 CSJ: N0207B04000001 (consultar en https://www.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 25/11/2020

Escritura de propiedad

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 23/12/2020 a las 12:42 por PEDRO SORIA CASADO en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 2VCE2EOLR

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3191005YJ2339S0001YX

**RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES**

	Referencia catastral: 3191001YJ2339S-----
	Referencia catastral: 3191002YJ2339S0001WX
	Referencia catastral: 3191003YJ2339S0001AX
	Referencia catastral: 3191009YJ2339S0001LX

Localización:	Titularidad principal	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AV DEMOCRÀCIA 1 ALZIRA (VALENCIA)	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS			
AV LLIBERTAT D'ENSENYANÇA 28 ALZIRA (VALENCIA)	MAS LLORCA CONCEPCION		20634187 J	AV VICENT BLASCO IBAÑEZ 3 Pl:03 Pl:06 46600 ALZIRA (VALENCIA)
AV LLIBERTAT D'ENSENYANÇA 28 ALZIRA (VALENCIA)	PATRIAMACAR SL		B96674114	AV SANTOS PATRONOS 6 Pl:8 Pl:16 46600 ALZIRA (VALENCIA)
CL POLIGONO 49 12[A] ALZIRA (VALENCIA)	PATRIAMACAR SL		B96674114	AV SANTOS PATRONOS 6 Pl:8 Pl:16 46600 ALZIRA (VALENCIA)

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
 CSV: NZYTBIBAMDDQZY (verificable en <https://www.asencatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 26/11/2020

Hoja 2/2

Escritura de propiedad

ECC

29/54

# DOCUMENTACIÓN

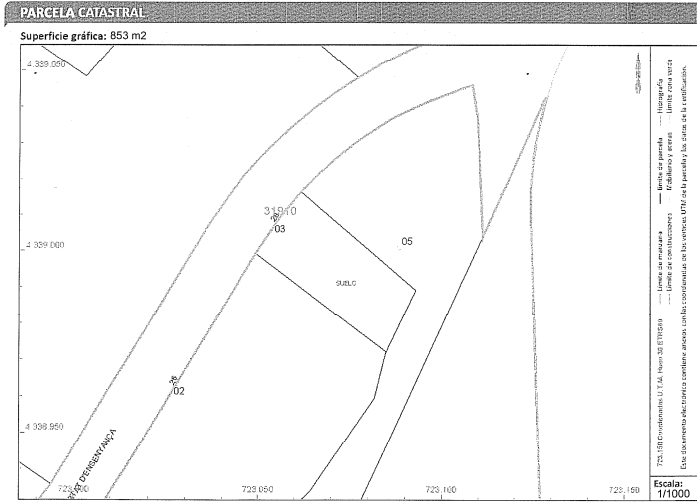
SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
 Referencia catastral: 3191003YJ2339S0001AX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Localización: AV LLIBERTAT D'ENSENYANÇA 28 Suelo 46600 ALZIRA [VALENCIA]			
Clase: Urbano	Valor catastral [2020]:	61.699,53 €	
Uso principal: Suelo sin edif.	Valor catastral suelo:	61.699,53 €	
	Valor catastral construcción:	0,00 €	
Titularidad			
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
PATRIAMACAR SL	B96674114	100,00% de propiedad	AV SANTOS PATRONOS 8 Pl:8 Pl:16 46600 ALZIRA [VALENCIA]



Documento firmado con S5 y sello de la Dirección General del Catastro. CSY: 165430926102620 (verificado en https://www.sedelectronica.gob.es) | Fecha de firma: 28/11/2020



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 23/12/2020 a las 12:42 por PEDRO SORIA CASADO en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 2VCE2EOLR

# DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
 Referencia catastral: 3191003YJ2339S0001AX

**RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES**

	<p>Referencia catastral: 3191002YJ2339S0001WX</p> <p>Localización: AV LLIBERTAT D'ENSENYANGA 20 ALZIRA (VALENCIA)</p> <p><b>Titularidad principal</b>                  Apellidos Nombre / Razón social: MAS LLORCA CONCEPCION                  NIF: 20634187J                  Domicilio fiscal: AV VICENT BLASCO IBAÑEZ 3                  P1,03 P1,06                  46600 ALZIRA (VALENCIA)</p>
	<p>Referencia catastral: 3191005YJ2339S0001YX</p> <p>Localización: AV DEMOCRACIA 7 ALZIRA (VALENCIA)</p> <p><b>Titularidad principal</b>                  Apellidos Nombre / Razón social: PATRIAMACAR SL                  NIF: B96674114                  Domicilio fiscal: AV SANTOS PATRONOS 6 P1,8                  P1,16                  46600 ALZIRA (VALENCIA)</p>

Documento emitido en CSV y validado en <https://www.tinsa.es/validador-informes/> | Fecha de firma: 20/11/2020  
 CSV: 18VJ2339S0001AX

Hoja 2/2

Escritura de propiedad



# DOCUMENTACIÓN

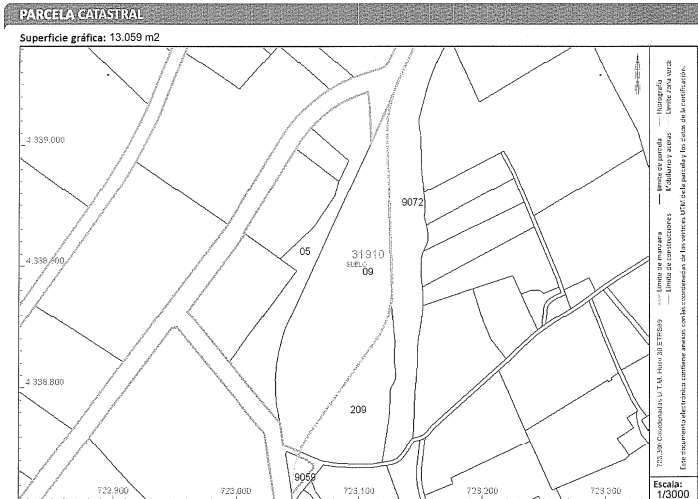
SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



GOBIERNO DE ESPAÑA  
 MINISTERIO DE HACIENDA  
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
 Referencia catastral: 3191009Y.I2339S0001LX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
<b>Localización:</b> CL POLIGONO 49 12[A] Suelo 46600 ALZIRA [VALENCIA]			
<b>Clase:</b> Urbano			
<b>Uso principal:</b> Suelo sin edif.			
		<b>Valor catastral [2020]:</b>	<b>982.123,52 €</b>
		<b>Valor catastral suelo:</b>	<b>982.123,52 €</b>
		<b>Valor catastral construcción:</b>	<b>0,00 €</b>
Titularidad			
<b>Apellidos Nombre / Razón social</b>	<b>NIF/NIE</b>	<b>Derecho</b>	<b>Domicilio fiscal</b>
PATRIAMACAR SL	B96674114	100,00% de propiedad	AV SANTOS PATRONOS 6 P18 PL16 46600 ALZIRA [VALENCIA]



Documento firmado en CSV y validado en la Plataforma General del Catastro CSV / ZECODOTBERNAD (verificable en https://www.seccatastro.gob.es) | Fecha de firma: 28/11/2020

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 23/12/2020 a las 12:42 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 2VCE2EOLR

# DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES	
	<p>Referencia catastral: 46017A050002090000H</p> <p>Localización: Polígono 50 Parcela 209 TISNERES, ALZIRA (VALENCIA)</p> <p>Titularidad principal                      Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio fiscal                      AMAT CARRERES ENRIQUE 20752506C AV SANTOS PATRONOS 6 P:08 Pt:16                      46600 ALZIRA (VALENCIA)</p>
	<p>Referencia catastral: 3191005YJ2339S0001YX</p> <p>Localización: AV DEMOCRACIA 7 ALZIRA (VALENCIA)</p> <p>Titularidad principal                      Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio fiscal                      PATRIAMACAR SL B96674114 AV SANTOS PATRONOS 6 Pt:8                      Pt:16                      46600 ALZIRA (VALENCIA)</p>
	<p>Referencia catastral: 46017A0500090720000UJ</p> <p>Localización: Polígono 50 Parcela 9072 BARRANC DE LA MURTA, ALZIRA (VALENCIA)</p> <p>Titularidad principal                      Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio fiscal                      CONFEDERACION HIDROGRAFICA Q4617001E AV BLASCO IBAÑEZ 48                      DEL JUCAR 46010 VALENCIA (VALENCIA)</p>
	<p>Referencia catastral: 46017A0500090990000IM</p> <p>Localización: Polígono 50 Parcela 9099 CAMI CASA PELLICER, ALZIRA (VALENCIA)</p> <p>Titularidad principal                      Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio fiscal                      AYUNTAMIENTO DE ALZIRA P4601700J CL SANT ROC 8                      46600 ALZIRA (VALENCIA)</p>

Documento firmado electrónicamente en el momento de la emisión. Fecha de emisión: 26/11/2020  
 CSO: 25C0D0X2ERH4AD (verificable en https://www.sedelectronica.es)

Hoja 2/2

Escritura de propiedad

# DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 MINISTERIO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 46017A0500020900001H

---

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización: Polígono 50 Parcela 209 TISNERES. ALZIRA (VALENCIA)

Clase: Rústico  
 Uso principal: Agrario

<b>Valor catastral [ 2020 ]:</b>	<b>4.611,42 €</b>
<b>Valor catastral suelo:</b>	<b>4.611,42 €</b>
<b>Valor catastral construcción:</b>	<b>0,00 €</b>

Titularidad	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
Apellidos Nombre / Razón social AMAT CARRERES ENRIQUE	20752506C	100,00% de propiedad	AV SANTS PATRONS 6 P.I.08 PL.18 46600 ALZIRA (VALENCIA)

Cultivo		IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
a	NT-Agrario regadío	03	3.740	b	I-Improductivo	00	2.17
c	I-Improductivo	00	844	d	I-Improductivo	00	10
e	I-Improductivo	00	42				

---

**PARCELA CATASTRAL**

Superficie gráfica: 4.861 m2

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.  
 Solicitante: NOTARIA 2 DE ALCIRAJAZIRA (Valencia)  
 Finalidad: NOTARIAL  
 Fecha de emisión: 28/11/2020

Documento firmado por CSJ, según la Ley de Función Notarial del Estado.  
 CSJ: JDA/KFEZM/YVA/38 (verificable en https://www.sede.gob.es/estadoper) | Fecha de firma: 28/11/2020

Escritura de propiedad



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 23/12/2020 a las 12:42 por PEDRO SORIA CASADO en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 2VCE2EOLR

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)


 GOBIERNO DE ESPAÑA  
 MINISTERIO DE HACIENDA  
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL  
 DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 46017A050002090000H1

**RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES**



Referencia catastral: 3191000YJ233980001LX

Localización: CL POLIGONO 48 12(A)  
 ALZIRA (VALENCIA)

**Titularidad principal**  
**Apellidos Nombre / Razón social** NIF Domicilio fiscal  
 PATRIAMAGAR SL B66674114 AV SANTOS PATRONOS 6 P:8  
 PL:16  
 46600 ALZIRA (VALENCIA)



Referencia catastral: 46017A05000720000UJ

Localización: Polígono 50 Parcela 9072  
 BARRANC DE LA MURTA, ALZIRA (VALENCIA)

**Titularidad principal**  
**Apellidos Nombre / Razón social** NIF Domicilio fiscal  
 CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL JUCAR Q4817001E AV BLASCO IBAÑEZ 48  
 46010 VALENCIA (VALENCIA)



Referencia catastral: 46017A05000900000IM

Localización: Polígono 50 Parcela 9059  
 CAMI CASA PELLICER, ALZIRA (VALENCIA)

**Titularidad principal**  
**Apellidos Nombre / Razón social** NIF Domicilio fiscal  
 AYUNTAMIENTO DE ALZIRA P4601700J CL SANT ROIG 6  
 46600 ALZIRA (VALENCIA)

Documento firmado electrónicamente por el Sello Electrónico del Catastro  
 C.C.P.: 300467423474188 (verificable en https://www.sedelectronica.gob.es) | Fecha de firma: 26/11/2020



Hoja 2/2

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 AV de la Justicia 5  
 46600 Alzira  
 VALENCIA  
 TLENO: 96 2402929  
 N.I.F. B46139143

ENTRIAMCAR, S.L.  
 CL. SANTOS PATRONOS, nº8 Ptal16  
 46600 ALZIRA  
 VALENCIA  
 TLENO:  
 N.I.F. B96674114

Fecha, 26/11/20

Muy Sr./Sres. nuestro/s:

Adjuntamos a la presente, Pagaré Número **38890**, extendido contra la entidad **Banco Bilbao Vizcaya**, de ésta localidad, por un importe de **199.500,00 EUR**, montante que cancela los documentos que a continuación se relacionan,

Número	Fecha	Importe
1A	27-11-2020	199.500,00 EUR

Muy atentamente le/s saluda,  
 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.P.

**BBVA** domicilio de pago IBAN ES34 0182 5511 8400 1150 0652  
 AV. SANTOS PATRONOS, 7 PLANTA 038890  
 46600 ALZIRA

Vencimiento 27 de NOVIEMBRE de 20 20  
 Eur \*\*\*\*199.500,00\*\*\* EUR €  
 Por este Pagaré me comprometo a pagar el día del vencimiento indicado

A NO A LA ORDEN A ENTRIAMCAR, S.L.  
 CIENTO NOVENA Y NUEVE MIL QUILIENTOS EUR  
 Euros

ALZIRA 26 de NOVIEMBRE de 20  
 (Lugar y fecha de pago)

Serie BD N° 7.924.943 0 8242 3 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.P.

792494300182 5511 0011500652 8242

Escritura de propiedad

**DOCUMENTACIÓN**

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 Av de la Justicia 5  
 46600 Alzira  
 VALENCIA  
 TELNO: 96 2402929  
 N.I.F. 846139143

EMIRIAPACAR, S.L.  
 CL SANTOS PATRONOS, nº8 Pta16  
 46600 ALZIRA  
 VALENCIA  
 TELNO:  
 N.I.F. B96674114

Fecha, 26/11/20

Muy Sr./Sras. nuestro/s:

Adjuntamos a la presente, Pagaré Número 38889 , extendido contra la entidad Banco Bilbao Vizcaya, de ésta localidad, por un importe de 450.000,00 EUR, montante que cancela los documentos que a continuación se relacionan,

Numero	Fecha	Importe
1A	27-11-2020	450.000,00 EUR

Muy atentamente le/s saluda,  
 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P. P.

**BBVA** domicilio de pago IBAN ES34 0182 5511 8400 1150 0652

AV. SANTOS PATRONOS, 7 PLANTA 1038889  
 46600 ALZIRA

Vencimiento 27 de NOVIEMBRE de 2020 Eur \*\*\*\*450.000,00\*\*\* EUR €

A ORDEN A EMIRIAPACAR, S.L.  
 Cuatrocientos cincuenta mil EUR

ALZIRA 26 de NOVIEMBRE de 2020

Serie BD N.º 7.924.942 8242 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.P.

7924942A0182 5511 0014500652 8242

Escritura de propiedad

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 23/12/2020 a las 12:42 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 2VCE2EOLR

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 AV de la Justicia 5  
 46600 Alzira  
 VALENCIA  
 TELNO: 96 2402929  
 N.I.F. B46139143

EMERINPCAR, S.L.  
 CL SANTOS PATRONOS, nº6 Pta16  
 46600 ALZIRA  
 VALENCIA  
 TELNO:  
 N.I.F. B96674114

Fecha, 26/11/20

Muy Sr./Sres. nuestro/s:

Adjuntamos a la presente, Pagaré Número 38891, extendido contra la entidad Banco Bilbao Vizcaya, de ésta localidad, por un importe de 50.000,00 EUR, montante que cancela los documentos que a continuación se relacionan,

Número	Fecha	Importe
1A	27-11-2020	50.000,00 EUR

Muy atentamente le/s saluda,  
 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 R.F.

**BBVA** domicilio de pago IBAN ES34 0182 5511 8400 1150 0652

AV. SANTOS PATRONOS, 7 PLANTA 1ª 038891  
 46600 ALZIRA

Vencimiento 31 de MARZO de 2021 € \*\*\*\*\*50.000,00\*\*\* EUR

A NO A LA ORDEN A EMERINPCAR, S.L.  
 Euros CIENTOS MIL EUR

ALZIRA 26 de NOVIEMBRE de 20

Serie BD N° 7.924.944 8242 3 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 R.F.

279249440482 55114 0011500652 8242

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 AV de la Justicia 5  
 46600 Alzira  
 VALENCIA  
 TELNO: 96 2402929  
 N.I.F. B46139143

PAIRIAMPAR, S.L.  
 CL SANTOS PATRONOS, nº9 Pta16

46600 ALZIRA  
 VALENCIA  
 TELNO:  
 N.I.F. B96674114

Fecha, 26/11/20

Muy Sr./Sras. nuestro/s:

Adjuntamos a la presente, Pagaré Número 38892, extendido contra la entidad Banco Bilbao Vizcaya, de ésta localidad, por un importe de 50.000,00 EUR, montante que cancela los documentos que a continuación se relacionan,

Numero	Fecha	Importe
1A	27-11-2020	50.000,00 EUR

Muy atentamente le/s saluda,  
 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.P.

BBVA domicilio de pago IBAN ES34 0182 5511 8400 1150 0652  
 AV. SANTOS PATRONOS, 7 PLANTA 1038892  
 46600 ALZIRA  
 Vencimiento 30 de JUNIO de 2021 Eur \*\*\*\*\*50.000,00\*\*\* EUR €  
 Pagaré me comprometo a pagar el día del vencimiento indicado  
 A NO A LA ORDEN A PAIRIAMPAR, S.L.  
 Euros CINCUENTA MIL EUR  
 ALZIRA 26 de NOVIEMBRE de 20  
 (Lugar y fecha de emisión)  
 Serie BD N° 7.924.945 2 8242 3 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.P.  
 ⑈924945⑈0182⑈ 5511⑈ 0041500652⑈ 8242⑈

Escritura de propiedad



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 AV de la Justicia 5  
 46600 Alzira  
 VALENCIA  
 TELNO: 96 2402929  
 N.I.F. B46139143

PARIMACAR, S.L.  
 CL. SANTOS PATRONOS, nº8 Pta16  
 46600 ALZIRA  
 VALENCIA  
 TELNO:  
 N.I.F. B96674114

Fecha, 26/11/20

Muy Sr./Sres. nuestro/s:

Adjuntamos a la presente, Pagaré Número 38893, extendido contra la entidad **Banco Bilbao Vizcaya**, de ésta localidad, por un importe de **50.000,00 EUR**, montante que cancela los documentos que a continuación se relacionan,

Numero	Fecha	Importe
1A	27-11-2020	50.000,00 EUR

Muy atentamente le/s saluda,  
 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.F.

**BBVA** domicilio de pago IBAN ES34 0182 5511 8400 1150 0652  
 AV. SANTOS PATRONOS, 7 PLANTA 1038893  
 46600 ALZIRA

Vencimiento 30 de SEPTIEMBRE de 20 21  
 Eur \*\*\*\*\*50.000,00\*\*\* EUR €

A NO A LA ORDEN A PARIMACAR, S.L.  
 Euros CINCOSES MIL EUR

ALZIRA 76 de NOVIEMBRE de 20  
 (Lugar y fecha de pago)

Señe BD N.º 7.924.946 3 8242 3 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.F.

7924946#0182# 5511# 0041500652# 8242#

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 AV de la Justicia 5  
 46600 Alzira  
 VALENCIA  
 TELFNO: 96 2402929  
 N.I.F. B46139143

ENTRANCA, S.L.  
 CL SANTOS PATRONOS, nº8 Pta16

46600 ALZIRA  
 VALENCIA  
 TELFNO:  
 N.I.F. B96674114

Fecha, 26/11/20

Muy Sr./Sres. nuestro/s:

Adjuntamos a la presente, Pagaré Número **38894**, extendido contra la entidad **Banco Bilbao Vizcaya**, de ésta localidad, por un importe de **50.000,00 EUR**, montante que cancela los documentos que a continuación se relacionan,

Numero	Fecha	Importe
1A	27-11-2020	50.000,00 EUR

Muy atentamente le/s saluda

COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 C.P.

**BBVA** domicilio de pago IBAN **ES34 0182 5511 8400 1150 0652**  
 AV. SANTOS PATRONOS, 7 PLANTA 1ª 46600 ALZIRA 038894  
 Vencimiento 31 de DICIEMBRE de 20 21 Eur \*\*\*\*\*50.000,00\*\*\* EUR €  
 A NO A LA ORDEN A ENTRENCA, S.L.  
 Euros Cincuenta mil EUR  
 ALZIRA y 26 de NOVIEMBRE de 20  
 Serie BD N° 7.924.947 A 8242 3 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 C.P.

1072

7924947A0182 5511A 0041500652 8242

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 AV de la Justicia 5  
 46600 Alzira  
 VALENCIA  
 TLENO: 96 2402929  
 N.I.F. B46139143

ENTRINCLACAR, S.L.  
 CL. SANTOS PATRONOS, nº8 Pta16  
 46600 ALZIRA  
 VALENCIA  
 TLENO:  
 N.I.F. B96674114

Fecha, 26/11/20

Muy Sr./Sres. nuestro/s:

Adjuntamos a la presente, Pagaré Número 38895, extendido contra la entidad Banco Bilbao Vizcaya, de ésta localidad, por un importe de 50.000,00 EUR, montante que cancela los documentos que a continuación se relacionan,

Numero	Fecha	Importe
1A	27-11-2020	50.000,00 EUR

Muy atentamente le/s saluda,  
 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.P.

**BBVA** domicilio de pago IBAN ES34 0182 5511 6400 1150 0652  
 AV. SANTOS PATRONOS, 7 PLANTA 1038895  
 46600 ALZIRA

Vencimiento 31 de MARZO de 2022 de 2022  
 Eur \*\*\*\*\*50.000,00\*\*\* EUR €

Por esto Pagaré me comprometo a pagar el día del vencimiento indicado

A NO A LA ORDEN A ENTRINCLACAR, S.L.  
 CINCIENTOS MIL EUR

ALZIRA 26 de NOVIEMBRE de 20

Serie BD N.º 7.924.948 8242 3 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.P.

792494801822 5511 0011500652 8242

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 AV de la Justicia 5  
 46600 Alzira  
 VALENCIA  
 TLENO: 96 2402929  
 N.I.F. B46139143

PAURAMPAR, S.L.  
 CL SANTOS PATRONOS, nº9 Pta16

46600 ALZIRA  
 VALENCIA  
 TLENO:  
 N.I.F. B96674114

Fecha, 26/11/20

Muy Sr./Sres. nuestro/s:

Adjuntamos a la presente, Pagaré Número **38896**, extendido contra la entidad **Banco Bilbao Vizcaya**, de ésta localidad, por un importe de **50.000,00 EUR**,  
 montante que cancela los documentos que a continuación se relacionan,

Numero	Fecha	Importe
1A	27-11-2020	50.000,00 EUR

Muy atentamente le/s saluda,  
  
 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.P.

**BBVA** domicilio de pago IBAN ES34 0182 5511 8400 1150 0652  
 AV. SANTOS PATRONOS, 7 PLANTA 1038896  
 46600 ALZIRA

Vencimiento 30 de JUNIO de 2022  
 Pagaré me comprometo a pagar el día del vencimiento indicado  
 € \*\*\*\*\*50.000,00\*\*\* EUR

A NO A LA ORDEN A PAURAMPAR, S.L.  
 Euros CIENTO MIL EUR

ALZIRA 26 de NOVIEMBRE de 2020  
 Lugar y fecha (día/mes/año)

Serie BD N° 7.924.949 6 8242 3  
 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.P.

⑈7924949⑈0482⑈5511⑈0011500652⑈8242⑈

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 AV de la Justicia 5  
 46600 Alzira  
 VALENCIA  
 TLENO: 96 2402929  
 N.I.F. B46139143

ENTRIAPCAR, S.L.  
 CL. SANTOS PATRONOS, nº8 Pta16  
 46600 ALZIRA  
 VALENCIA  
 TLENO:  
 N.I.F. B96674114

Fecha, 26/11/20

Muy Sr./Sres. nuestro/s:

Adjuntamos a la presente, Pagaré Número **38897**, extendido contra la entidad **Banco Bilbao Vizcaya**, de ésta localidad, por un importe de **50.000,00 EUR**, montante que cancela los documentos que a continuación se relacionan,

N.º	Fecha	Importe
1A	27-11-2020	50.000,00 EUR

Muy atentamente le/s saluda,  
 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.F.

**BBVA** domicilio de pago **IBAN ES34 0182 5511 8400 1150 0652**

AV. SANTOS PATRONOS, 7 PLANTA 1038897  
 46600 ALZIRA

Vencimiento 30 de SEPTIEMBRE de 20 22  
 € \*\*\*\*\*50.000,00\*\*\* EUR

Por este Pagaré me comprometo a pagar el día del vencimiento indicado

A NO A LA ORDEN A ENTRIAPCAR, S.L.  
 Euros Cincuenta mil EUR

ALZIRA 26 de NOVIEMBRE de 20 21  
 (Lugar y fecha en letras)

Serie BD N.º 7.924.828 4 8242 3 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.F.

7924828#0182# 5511# 0011500652# 8242#

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 AV de la Justicia 5  
 46600 Alzira  
 VALENCIA  
 TELNO: 96 2402929  
 N.I.F. B46139143

PATRIAMCAR, S.L.  
 CL SANTOS PATRONOS, nº 9 Pta16

46600 ALZIRA  
 VALENCIA  
 TELNO:  
 N.I.F. B96674114

Fecha, 26/11/20

Muy Sr./Sres. nuestro/s:

Adjuntamos a la presente, Pagaré Número 38898, extendido contra la entidad Banco Bilbao Vizcaya, de ésta localidad, por un importe de 50.000,00 EUR, montante que cancela los documentos que a continuación se relacionan,

Numero	Fecha	Importe
1A	27-11-2020	50.000,00 EUR

Muy atentamente le/s saluda,  
 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.D.

**BBVA** domicilio de pago IBAN ES34 0182 5511 8400 1150 0652  
 AV. SANTOS PATRONOS, 7 PLANTA 1038898  
 46600 ALZIRA

Vencimiento: 31 de DICIEMBRE de 20 22 € \*\*\*\*\*50.000,00\*\*\* EUR

A NO A LA ORDEN A PATRIAMCAR, S.L.  
 Euros Cincuenta mil EUR

ALZIRA 26 de NOVIEMBRE de 20

Sete BD Nº 7.924.950 0 8242 3 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.D.

⑈7924950⑈0182⑈5511⑈0014500652⑈8242⑈

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 AV de la Justicia 5  
 46600 Alzira  
 VALENCIA  
 TLFNO: 96 2402929  
 N.I.F. B46139143

FORUMCAR, S.L.  
 CL SANTOS PATRONOS, nº8 Pta16  
 46600 ALZIRA  
 VALENCIA  
 TLFNO:  
 N.I.F. B96674114

Fecha, 26/11/20

Muy Sr./Sres. nuestro/s:

Adjuntamos a la presente, Pagaré Número **38899**, extendido contra la entidad **Banco Bilbao Vizcaya**, de ésta localidad, por un importe de **50.000,00 EUR**, montante que cancela los documentos que a continuación se relacionan,

Numero	Fecha	Importe
1A	27-11-2020	50.000,00 EUR

Muy atentamente le/s saluda,  
 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.P.

**BBVA** domicilio de pago IBAN **ES34 0182 5511 8400 1150 0652**  
 AV. SANTOS PATRONOS, 7 PLANTA 1ª 038899  
 46600 ALZIRA

Vencimiento 31 de MARZO de 20 23  
 Por este Pagaré me comprometo a pagar el día del vencimiento indicado  
 € \*\*\*\*\*50.000,00\*\*\* EUR

A **NO A LA CROEN A PATRIAMCAR, S.L.**  
 Euros Cincuenta mil EUR

ALZIRA 26 de NOVIEMBRE de 20  
 (USOS Y ABUSOS)

Serie BD N° 7.924.951 8242 3 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.P.

792495182423 5511A 0014500652 8242

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 AV de la Justicia 5  
 46600 Alzira  
 VALENCIA  
 TELNO: 96 2402929  
 N.I.F. B46139143

PAIRIYACAR, S.L.  
 CL SANTOS PATRONOS, nº8 Pta16

46600 ALZIRA  
 VALENCIA  
 TELNO:  
 N.I.F. B96674114

Fecha, 26/11/20

Muy Sr./Sres. nuestro/s:

Adjuntamos a la presente, Pagaré Número 38900 , extendido contra la entidad Banco Bilbao Vizcaya, de ésta localidad, por un importe de 50.000,00 EUR, monto que cancela los documentos que a continuación se relacionan,

Numero	Fecha	Importe
1A	27-11-2020	50.000,00 EUR

Muy atentamente le/s saluda,  
 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.P.

1877

BBVA domicilio de pago IBAN ES34 0182 5511 8400 1150 0652  
 AV. SANTOS PATRONOS, 7 PLANTA 1038900  
 46600 ALZIRA

Vencimiento 30 de JUNIO de 20 23/2021 € \*\*\*\*\*50.000,00\*\*\* EUR

Por este Pagaré me comprometo a pagar el día del vencimiento indicado

A NO A LA ORDEN A PAIRIYACAR, S.L.  
 Euros CINCUENTA MIL EUR

ALZIRA 26 de NOVIEMBRE de 20

Lugar y fecha (en letra)

Serie BD N.º 7.924.952 2 8242 3 COMERCIAL DE RECICLAJES S.L.  
 P.P.

7924952\*0482\* 5541\* 0014500652# 8242#

Escritura de propiedad



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



Patriamacar SL

NIIF: B96674114  
 Avda Santos Patronos 6-8-16  
 46600 Alzira - VALENCIA

Cliente : COMERCIAL DE RECICLAJES , SL  
 NIIF/CIF: B46139143  
 Avenida de la Justicia 5, Pol Ind. Tisneres  
 46600 Alzira-Valencia

Nº. Factura	Fecha
1A	27/11/2020

CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
Par la venta del Solar sito en la finca registral 39.603 de Alzira , inscrita en el tomo 1914, Libro 695, Folio 83 Registro de la Propiedad de Alzira 2 Comprensiva de las siguientes referencias catastrales: 3191005VJ233950001YX URBANA DE USO INDUSTRIAL 3191009VJ233950001LX URBANA DE USO INDUSTRIAL 3191003VJ233950001AX URBANA DE USO INDUSTRIAL 4607A05000209000IH RÚSTICA Ésta última referencia rústica, que renuncia a la exención de IVA de acuerdo al artículo 20.Dos de la Ley 37/1992 de IVA			950.000,00 €

BASE IMPONIBLE	950.000,00 €
IVA %	21%
CUOTA IVA	199.500,00 €
<b>TOTAL FACTURA</b>	<b>1.149.500,00 €</b>

Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

**DOÑA MARÍA-LUISA CARO LLINARES, ADMINISTRADORA**  
UNICO de la mercantil "PATRIAMACAR, S.L."

### CERTIFICO

Que en el libro de actas correspondiente a la Sociedad, figura la de la Junta General y Universal, celebrada el día **26 de noviembre de 2020**; y de la cual, literalmente en cuanto a los acuerdos adoptados y en el extracto respecto al resto, con arreglo al artículo 112 del Reglamento del Registro Mercantil, hago constar los particulares siguientes:

1.- Que con fecha 26 de noviembre de 2020 y en el domicilio social, esta sociedad celebró Junta General y Universal de Socios.

2.- Que la junta se celebró una vez confeccionado la lista de asistentes por medio de su constancia en acta, de la que resultó la concurrencia presentes o debidamente representados de todos los socios que en su conjunto son titulares de la totalidad del capital social.

Se encontraba presente la Administradora Única de la sociedad **DOÑA MARÍA-LUISA CARO LLINARES**.

3.- Se formó el oportuno Orden del Día que fue aceptado por unanimidad, y cuyos puntos se corresponden exactamente con los acuerdos que, entre otros, se transmiten después.

La Junta tuvo lugar con la concurrencia personal y firma de todos los socios, titulares del total capital, quienes aceptaron, por unanimidad, su celebración.

Fueron designados con arreglo a la voluntad de la Junta, Presidente y Secretario de la misma.

Sin existir debate sobre los puntos aceptados como del orden del día y sin que se solicitara constancia expresa de ninguna intervención por los socios asistentes, se adoptaron, por unanimidad los siguientes acuerdos que se transcriben literalmente:

**UNICO.-** Formalizar escritura de venta otorgada ante el Notario de Alzira, Don José Juan Llobregat Vayá, el día 27 de noviembre de 2020, de la finca registral número **39603** del Registro de la propiedad de Alzira Número Dos que conta de cuatro Referencias catastrales: **3191005YJ2339S0001YX**, **3191009YJ2339S0001LX**, y **3191003YJ2339S0001AX**; y en Rústica una finca catastral cuya

- Folio 1 -

Escritura de propiedad

ECC

49/54

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



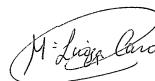
Referencia es: **46017A050002090000IH**, y de la que la sociedad es propietaria, a favor de la entidad "**COMERCIAL DE RECICLAJES, SOCIEDAD LIMITADA**" por un precio de **NOVECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (950.000,00 €)** más su correspondiente IVA, por constituir dicha finca objeto de venta un activo esencial de la Sociedad a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital.

**4.-Redacción y aprobación del acta:** Que el acta de la Junta fue redactada al finalizar la reunión, leída por el Secretario, aprobada unánimemente por los asistentes y firmada por el Secretario y el Presidente antes citados.

Y para que conste, libro la presente certificación en Alzira, a veintiséis de noviembre del año dos mil veinte.

ADMINISTRADORA ÚNICA:

DOÑA MARÍA-LUISA CARO LLINARES.



Escritura de propiedad

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

**D. JOSE MANUEL VILA RIBES**, Secretario del Consejo de Administración de la entidad mercantil **COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L.**, con C.I.F. B-46139143, **CERTIFICO**:

Que en el libro de actas de la sociedad, figura la correspondiente a la reunión del Consejo de Administración del día 23 de noviembre de 2020 y cuyo tenor literal es el siguiente:

*"En la ciudad de Alzira (Valencia), a veintitrés de noviembre de dos mil veinte, y encontrándose presentes y representada la totalidad de los socios de esta mercantil "COMERCIAL DE RECICLAJES,S.L."*

<i>D. Enrique Amat Carveres</i>	<i>197 participaciones 32,83%</i>
<i>D. Agustín Blasco Albuixech</i>	<i>197 participaciones 32,83%</i>
<i>D. Juan Tomás Martínez Ferriz</i>	<i>197 participaciones 32,83%</i>
<i>D. Sergio Amat Caro</i>	<i>1 participación 0,167%</i>
<i>D. Javier Blasco Costa</i>	<i>1 participación 0,167%</i>
<i>D. Juan Tomás Martínez Aleixandre</i>	<i>1 participación 0,167%</i>
<i>D. Enrique Amat Caro</i>	<i>1 participación 0,167%</i>
<i>D. Pablo Amat Caro</i>	<i>1 participación 0,167%</i>
<i>D. Agustín Blasco Costa</i>	<i>1 participación 0,167%</i>
<i>D. Jorge Blasco Costa</i>	<i>1 participación 0,167%</i>
<i>D. Cesar Martínez Aleixandre</i>	<i>1 participación 0,167%</i>
<i>D. Carlos Martínez Aleixandre</i>	<i>1 participación 0,167%</i>

*Todos ellos titulares del total del CAPITAL SOCIAL, deciden por unanimidad constituirse en JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA, con carácter UNIVERSAL, la que tiene lugar con arreglo al siguiente*

### ORDEN DEL DÍA

- Aprobar la compra de la finca registral nº 39603 del Registro de la Propiedad nº 2 de Alzira por un importe de 950.000,00€ más impuestos, compuesta por las siguientes cuatro referencias catastrales:  
 3191005YJ2339S0001YX 3191009YJ2339S0001LX 3191003YJ2339S0001AX  
 46017A050002090000IH*

*Se designa para esta sesión, Presidente y Secretario, respectivamente a D. Juan Tomás Martínez Ferriz y a D. José Manuel Vila Ribes.*

*Se han tomado los siguientes acuerdos, por unanimidad, sobre el punto anterior:*

**PRIMERO.-** *Aprobar la compra de la finca registral nº 39603 del Registro de la Propiedad nº 2 de Alzira por un importe de 950.000,00€ más impuestos, compuesta por las siguientes cuatro referencias catastrales: 3191005YJ2339S0001YX 3191009YJ2339S0001LX 3191003YJ2339S0001AX 46017A050002090000IH*

**SEGUNDO:** *a tal efecto, se autoriza a D. Juan Tomás Martínez Aleixandre, Consejero Delegado de la mercantil, a proceder a su adquisición.*

*Y no habiendo más asuntos que tratar, se procede a redactar la presente acta, que es leída y aprobada por la propia junta, firmándola en señal de ello por los socios. Se da por terminada la Junta y se levanta la sesión, siendo las 19 horas del día de la fecha"*

*Y para que conste extendiendo esta certificación en Alzira a veinticinco de noviembre del año dos mil veinte.*

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)



EL SECRETARIO DON JOSE-MANUEL VILA RIBES .

VºBº DEL PRESIDENTE DON JUAN-TOMÁS MARTÍNEZ FERRIZ.

Escritura de propiedad

ECC

52/54

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 23/12/2020 a las 12:42 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.  
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación 2VCE2EOLR

Escritura de propiedad

ECC

53/54

# DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: COMERCIAL DE RECICLAJES SL  
 SITUACIÓN: Partida TISNERES, en el municipio de Alzira, VALENCIA (46600)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 23/12/2020 a las 12:42 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 2VCE2EOLR



## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46017A0500020900001H

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

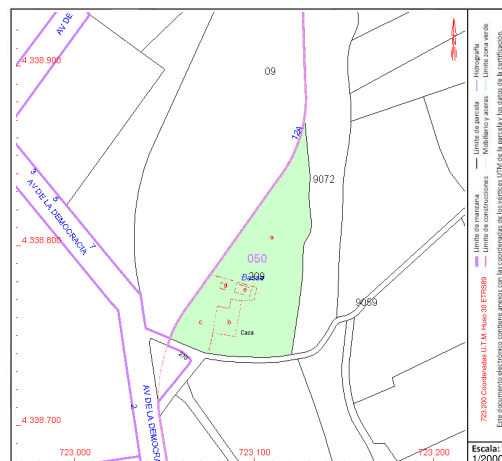
**Localización:**  
 Polígono 50 Parcela 209  
 TISNERES. ALZIRA (VALENCIA)

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	NR Agrios regadío	03	3.748
b	I- Improductivo	00	217
c	I- Improductivo	00	844
d	I- Improductivo	00	10
e	I- Improductivo	00	42

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 4.861 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



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

Martes, 15 de Diciembre de 2020

Ficha catastral (virtual)