



TRIBUNAL DE INSTANCIA DE CASTELLÓ DE LA PLANA
Órgano judicial: Sección de lo Social del Tribunal de Instancia
de Castelló de la Plana/Castellón de la Plana. Plaza nº 2

Bulevar BLASCO IBAÑEZ, 10 , 12003, Castelló de la Plana, Tlfno.: 964621429, Correo electrónico: cso02_cas@gva.es

N.I.G.: 1204044420240003558

Procedimiento: Ejecución de títulos judiciales 93/2025.

Demandante D.IONUT SIMIONESCU, MINISTERIO FISCAL

Procurador/a: D.ANA SERRANO CALDUCH

Demandado D./D^a.LILIANA BELEUTA

EDICTO SUBASTA

Letrado de la Administración de Justicia: D./D^a.MARIA ELENA MORCILLO AGRAMUNT

Hago saber que en el proceso de Ejecución de títulos judiciales seguido en esta oficina judicial con el n.º 93/2025, en reclamación de 32.755,40 euros de principal y 4.995,19 euros provisionalmente presupuestados para intereses y costas, se ha acordado convocar subasta pública para la venta de los bienes que se relacionan a continuación junto con su valoración.

Bienes subastados:

BIEN

100% del pleno dominio con carácter privativo respecto de la Finca registral núm.29542 de Oropesa del Mar (Castellón) vivienda unifamiliar aislada en C/Tombatossals, nº1 (Urbanización Torre Bellver) de Oropesa del Mar (Castellón), con referencia catastral: 2790901BE5329500010S, con CRU:12026000464203, Tomo 1306, Libro 417 y Folio 89; inscrita en el Registro de la Propiedad nº2 de Oropesa del Mar (Castellón)

Avalúo o valoración que sirve de tipo para la subasta: **145.702,26 euros**

Otros datos: *335.249,88 euros* (valor de tasación), *185.432,10 euros* (hipoteca CAJAMAR) y *4.115,52 euros* (embargo Tesorería General de la Seguridad Social).

Títulos, cargas, gravámenes y situación posesoria: puede consultarse a través del Portal de Subastas.

Condiciones de la subasta:

Código Seguro de verificación ES831J00003128-YQL138Q8YCTR7X1PG1CJ1XF4X3G1CJ1XF4X33CH1.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES831J00003128-YQL138Q8YCTR7X1PG1CJ1XF4X3G1CJ1XF4X33CH1>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	MARIA ELENA MORCILLO AGRAMUNT		FECHA HORA	29/04/2026 11:12:38
ID.FIRMA	idFirma	ES831J00003128-YQL138Q8YCTR7X1PG1CJ1XF4X3G1CJ1XF4X33CH1	PÁGINA	1/4





Las condiciones de esta subasta son las establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) para las subastas de bienes inmuebles en sus artículos 655 y siguientes.

Se puede acceder a la información actualizada de esta subasta en el Portal de Subastas.

a) Requisitos para participar en la subasta

1.- Para poder participar en la subasta los licitadores y licitadoras deben cumplir los siguientes requisitos:

1.º Identificarse de forma suficiente.

2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta. Se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existen títulos.

3.º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que será necesario haber consignado el 20 por ciento de la valoración de los bienes. Esta consignación ha de realizarse por medios electrónicos a través del Portal de Subastas en el modo establecido en el Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre. No se admite la participación mediante aval bancario.

2.- La parte ejecutante sólo puede participar en la subasta cuando existan otras personas licitadoras, en cuyo caso puede mejorar las posturas que se hagan, sin necesidad de consignar cantidad alguna.

b) Reglas de la subasta

La subasta electrónica se realizará siguiendo las siguientes reglas:

1ª) Tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas.

Cada subasta estará identificada en dicho portal con un número identificador Único asignado al expediente en que se ha acordado, cualquiera que sea el número de bienes que se subasten.

2ª) La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde que publique su anuncio en el Boletín Oficial del Estado, cuando se haya remitido al Portal de Subastas toda la información necesaria el comienzo de la misma.

3ª) Sólo se pueden realizar pujas electrónicas.



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES831J00003128-YQL138Q8YCTR7X1PG1CJ1XF4X3G1CJ1XF4X33CH1.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES831J00003128-YQL138Q8YCTR7X1PG1CJ1XF4X3G1CJ1XF4X33CH1>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	MARIA ELENA MORCILLO AGRAMUNT	FECHA HORA	29/04/2026 11:12:38
ID.FIRMA	idFirma ES831J00003128-YQL138Q8YCTR7X1PG1CJ1XF4X3G1CJ1XF4X33CH1	PÁGINA	2/4





4ª) Las personas interesadas en participar en la subasta deben estar dadas de alta como usuarias del sistema y disponer de firma electrónica.

5ª) Las pujas se enviarán telemáticamente y el sistema devolverá un acuse técnico que incluirá un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. Los postores deberán indicar:

- Si consienten o no que se reserve la cantidad previamente consignada para que pueda aprobarse el remate en su favor en el caso de que la persona rematante no pague la totalidad del precio de adquisición.

- Si puja en nombre propio o en nombre de un Tercero.

El portal de subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas y se admitirán posturas que sean superiores, iguales o inferiores a ésta. En estos dos últimos casos se entenderá que los postores que las realicen consienten que se reserve su consignación y sus posturas serán tenidas en cuenta en caso de que el licitador o licitadora que haya hecho la puja igual o más alta no consigne el resto del precio de adquisición.

6ª) Solo la parte ejecutante o, en su caso, los responsables legales solidarios o subsidiarios, podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un Tercero.

c) Desarrollo y terminación de la subasta

1) La subasta admitirá posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura.

La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta sea superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días antes indicado por un máximo de 24 horas.

2) Cuando la mejor postura sea igual o superior al 70 por 100 de la valoración, sin ofrecimiento de pago aplazado, se aprobará el remate a favor del mejor postor. Si fuere superior a dicho importe pero se ofreciese pagar a plazos o si fuese inferior a dicho importe se estará a lo previsto en el artículo 670 de la LEC y disposición adicional sexta de la misma.

En Castelló de la Plana, a 29 de abril de 2026.

EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES831J00003128-YQL138Q8YCTR7X1PG1CJ1XF4X3G1CJ1XF4X33CH1.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES831J00003128-YQL138Q8YCTR7X1PG1CJ1XF4X3G1CJ1XF4X33CH1>

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

FIRMADO POR	MARIA ELENA MORCILLO AGRAMUNT	FECHA HORA	29/04/2026 11:12:38
ID.FIRMA	idFirma	ES831J00003128- YQL138Q8YCTR7X1PG1CJ1XF4X3G1CJ1XF4X33CH1	PÁGINA 3/4





ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



GENERALITAT
VALENCIANA

<p>Código Seguro de verificación ES831J00003128-YQL138Q8YCTR7X1PG1CJ1XF4X3G1CJ1XF4X33CH1. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES831J00003128-YQL138Q8YCTR7X1PG1CJ1XF4X3G1CJ1XF4X33CH1 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</p>				
FIRMADO POR	MARIA ELENA MORCILLO AGRAMUNT		FECHA HORA	29/04/2026 11:12:38
ID.FIRMA	idFirma	ES831J00003128- YQL138Q8YCTR7X1PG1CJ1XF4X3G1CJ1XF4X33CH1	PÁGINA	4/4

expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- II. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- III. En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Texto Nota Simple

Texto Certificación

MARÍA JOSÉ BARÓ ZARZO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO OROPESA DEL MAR NUMERO 2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO:**

DATOS DE LA FINCA

Finca: 29542

Municipio/Sección: OROPESA

CRU: 12026000464203

Tipo: Vivienda aislada

Estado constructivo: Obra nueva terminada

VPO: No

Superficies

Superficie terreno total: 544 metros cuadrados

Superficie construida: 174,04 metros cuadrados

Linderos

Lindero Norte/Frente: ZONA VIAL 1

Lindero Sur/Derecha: CALLE TOMBATOSSALS

Lindero Este/Izquierda: ZONA VIAL 1

Lindero Oeste/Fondo: PARCELA 2

Descripción literal de la finca

URBANA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA en PARCELA señalada con el número UNO que forma parte de la Urbanización Torre Bellver situada en el término de Oropesa del Mar, partida Bellver en el Rincón de la Colomera, con acceso por la calle Tombatossals, número 1. Se compone de planta baja y una en alto, comunicadas y distribuidas interiormente y cubierta de teja. Ocupa la edificación una superficie de solar de ochenta y ocho metros cincuenta metros cuadrados quedando el resto hasta los quinientos cuarenta y cuatro metros cuadrados que mide destinados a pasos y zona verde. La total superficie construida entre las dos plantas de ciento setenta y cuatro metros cuatro decímetros cuadrados. Lindante: Lindante: Norte, Z.V. 1, Sur, calle Tombatossals; Este, ZV 1, y Oeste, parcela 2.

Localización

CALLE TOMBATOSSALS, número 1 - Municipio: OROPESA DEL MAR/ORPESA

Localización: TORRE BELLVER

Nombre finca: TORRE BELLVER

Datos catastrales

Referencia Catastral: 2790901BE5329S00010S

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

TITULARIDAD

Datos titular

Titular: LILIANA BELEUTA, N.I.E. Y0144597X

Porcentaje: 100,000000 %

Tipo derecho: Pleno dominio

Título: COMPRAVENTA

Asiento: Inscripción 4 de fecha 21/07/2020



C.S.V. : 212026234E85293F

Fecha documento: 25/05/2020
Notario: MARÍA JESÚS SANMARTÍN ARGOS

Concepto: CERTIFICADO ENERGETICO.
Texto: Conforme al Decreto 39/2015 de 2 de abril de la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo, se hace constar que HA SIDO APORTADO el CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA de esta finca, de fecha 18 de mayo de 2020 del que resulta que CONSTA INSCRITO en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética pertinente, según número E2019VH008042, habiendo obtenido el nivel de calificación letra D.

CARGAS PROCEDENCIA

No hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Tipo derecho: Afección
Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 07/02/2020
Fecha de caducidad: 07/02/2025

AFECCION

Tipo derecho: Afección
Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 21/07/2020
Fecha de caducidad: 21/07/2025
Cantidad liberada: 25.000,00

AFECCION

Tipo derecho: Afección
Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 21/07/2020
Fecha de caducidad: 21/07/2025
Cantidad liberada: 4.800,00

HIPOTECA

A favor de: CAJAMAR CAJA RURAL SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO,
C.I.F. F04743175
Tipo derecho: Hipoteca
Título: HIPOTECA
Tipo hipoteca: Voluntaria
Operación: Préstamo
Índice referencia: Para cuando es interés fijo
Número fincas: 1
Entidad acreedora: Banca privada
Domicilio notificaciones: 12594 Oropesa del Mar, Urbanización Torre Bellver, calle Tombatossals, 1
Principal: 200.000,00 euros
Fecha de inicio: 25/05/2020
Duración: 360 meses
Asiento: Inscripción 5 de fecha 21/07/2020
Fecha documento: 25/05/2020
Notario: MARÍA JESÚS SANMARTÍN ARGOS

ANOTACION

A favor de: TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL CASTELLON,
C.I.F. Q1219002A
Tipo derecho: Anotación



Título: ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO
Naturaleza: Administrativo
Tipo anotación: Embargo administrativo
Fecha de anotación: 18/06/2025
Clase de procedimiento: APREMIO ADMINISTRATIVO
Entidad acreedora: Entidad Pública
Fecha de providencia: 23/05/2025

Capital principal: 3.440,93 euros
Importe intereses (Interes): 56,81 euros
Importe costas (Costas): 100,00 euros
Recargo de apremio: 864,98 euros
Total: 4.462,72 euros

Protocolo: 12042400398920

Fecha del documento: 23/05/2025

Deudor: Doña LILIANA BELEUTA, N.I.E. Y0144597X

Derecho embargado: Pleno dominio

Asiento: Anotación A de fecha 18/06/2025

Naturaleza: Mandamiento administrativo

Título: ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO

Administración: TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN CASTELLON

Fecha documento: 23/05/2025

Certificaciones de carga

Asiento certificación: Nota Marginal A N° 1

Fecha certificación: 18/06/2025

Título: ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO

Notario/Juzgado: TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN CASTELLON

Texto certificación: EXPEDIDA certificación de dominio y cargas derivada del procedimiento.

ANOTACION

A favor de: Don IONUT SIMIONESCU, N.I.E. X3459881Z

Tipo derecho: Anotación

Título: ANOTACION DE EMBARGO JUDICIAL

Pareja de Hecho S/N: No

Naturaleza: Judicial

Tipo anotación: Embargo ejecutivo

Fecha de anotación: 05/11/2025

Clase de procedimiento: EJECUCIÓN DE TITULOS JUDICIALES

Entidad acreedora: Personas Físicas

Nig: 1204044420240003558

Fecha de providencia: 16/10/2025

Capital principal: 32.755,40 euros

Importe intereses (Interes): 4.995,19 euros

Total: 37.750,59 euros

Año del protocolo: 2025

Protocolo: 93

Fecha del documento: 16/10/2025

Asiento: Anotación B de fecha 05/11/2025

Naturaleza: Mandamiento judicial

Título: ANOTACION DE EMBARGO JUDICIAL

Nombre juzgado: JUZGADO DE LO SOCIAL N° 2 DE CASTELLON

Fecha documento: 16/10/2025

Certificaciones de carga

Asiento certificación: Nota Marginal B N° 1

Fecha certificación: 05/11/2025

Título: ANOTACION DE EMBARGO JUDICIAL

Protocolo/Juicio: 93/2025

Notario/Juzgado: JUZGADO DE LO SOCIAL N° 2 DE CASTELLON

Texto certificación: Expedida certificación de dominio y cargas derivada del procedimiento que causó la anotación.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO



C.S.V. : 212026234E85293F

No hay documentos pendientes de despacho

OROPESA DEL MAR a 05/11/2025 13:04:05.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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



C.S.V. : 212026234E85293F

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.



C.S.V. : 212026234E85293F



MARÍA JOSÉ BARÓ ZARZO, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OROPESA DEL MAR NUMERO DOS, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

CERTIFICO: Que en vista de lo interesado en el precedente mandamiento presentado vía telemática el día 17/11/2025 a las 09:00:00, bajo el asiento 5155 del Diario 2025, he examinado los libros del archivo a mi cargo en su parte necesaria y de ellos resulta:

PRIMERO: La finca registral **29542** Código Registral Único: **12026000464203**, con los datos siguientes:

1) Descripción:

URBANA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA en PARCELA señalada con el número UNO que forma parte de la Urbanización Torre Bellver situada en el término de Oropesa del Mar, partida Bellver en el Rincón de la Colomera, con acceso por la calle Tombatossals, número 1. Se compone de planta baja y una en alto, comunicadas y distribuidas interiormente y cubierta de teja. Ocupa la edificación una superficie de solar de ochenta y ocho metros cincuenta metros cuadrados quedando el resto hasta los quinientos cuarenta y cuatro metros cuadrados que mide destinados a pasos y zona verde. La total superficie construida entre las dos plantas de ciento setenta y cuatro metros cuatro decímetros cuadrados. Lindante: Lindante: Norte, Z.V. 1, Sur, calle Tombatossals; Este, ZV 1, y Oeste, parcela 2. **REFERENCIA CATASTRAL: 2790901BE5329S00010S**

No coordinado con catastro

2) Titularidad: resulta a favor de **LILIANA BELEUTA**, con N.I.E. Y0144597X, mayor de edad, titular con carácter privativo, del pleno dominio de la **totalidad** de esta finca por título de Compraventa, formalizada según escritura con fecha veinticinco de mayo del año dos mil veinte, autorizada en Benicasim/Benicássim, por Doña María Jesús Sanmartín Argos, número de protocolo 284, según la Inscripción 4ª, del tomo 1.306, libro 417, folio 89 con fecha veintiuno de julio del año dos mil veinte;

3) Cargas, está sujeta a las siguientes:

Cargas por Procedencia:

NO hay cargas registradas

Cargas propias: SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR

HIPOTECA a favor de **CAJAMAR CAJA RURAL SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO**, con C.I.F. número F04743175, en cuanto a la totalidad de esta finca para responder de **doscientos mil euros de principal** por la cantidad total de doce mil euros de intereses ordinarios; por un total de dieciocho mil euros para intereses de demora; por la cantidad de diez mil euros para costas y gastos judiciales; con un plazo de amortización de 360 meses, a contar desde el 25 de mayo de 2020

Se tasó la finca hipotecada para subasta, en su caso, en la cantidad de trescientos cinco mil ochocientos cinco con setenta y dos centésimas euros. Domicilio de notificación: 12594 Oropesa del Mar, Urbanización Torre Bellver, calle Tombatossals, 1. Formalizada en escritura autorizada por el/la Notario de Benicasim/Benicássim, Doña María Jesús Sanmartín Argos, el día veinticinco de mayo del año dos mil veinte. Constituida en la



INSCRIPCIÓN DE LO SOCIAL Nº 2 DE CASTELLÓN
Anotación

Inscripción 5ª al folio 90 del libro 417, tomo 1.306, con fecha 21 de julio de 2020.

EMBARGO ADMINISTRATIVO sobre la totalidad de esta finca a favor de **TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL CASTELLÓN** por **tres mil cuatrocientos cuarenta con noventa y tres euros de principal; cincuenta y seis con ochenta y un euros para intereses; cien euros para costas; un recargo de apremio de ochocientos sesenta y cuatro con noventa y ocho euros; por un total de cuatro mil cuatrocientos sesenta y dos con setenta y dos euros.** Ordenado en diligencia dictada el día veintitrés de mayo del año dos mil veinticinco, por Tesorería General de la Seguridad Social en Castellón seguido contra Liliana Beleuta. Anotación letra A, al folio , del tomo , libro , de fecha 18 de junio de 2025. EXPEDIDA certificación de dominio y cargas derivada del procedimiento.

EMBARGO EJECUTIVO sobre la totalidad de esta finca a favor de **IONUT SIMIONESCU** por **treinta y dos mil setecientos cincuenta y cinco con cuarenta euros de principal; cuatro mil novecientos noventa y cinco con diecinueve euros para intereses; por un total de treinta y siete mil setecientos cincuenta con cincuenta y nueve euros.** Ordenado en auto/providencia/decreto dictado el día dieciséis de octubre del año dos mil veinticinco, por Juzgado de Lo Social Nº 2 de Castellón. Anotación letra B, de 5 de noviembre de 2025. Expedida certificación de dominio y cargas derivada del procedimiento que causó la anotación.

Sin perjuicio de afecciones fiscales.

SIN MAS CARGAS

SEGUNDO: No se comunica a titulares de derechos posteriores por no existir ninguno.

No se toma nota marginal en anotación de embargo objeto del procedimiento por ya existir nota marginal de expedición de certificación anterior.

Documentos presentados: No hay documentos presentados.

Y para que conste, expido la presente sobre este folio, que sello y firmo antes de la apertura del diario en Oropesa del Mar.

-A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

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

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

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA JOSÉ BARÓ ZARZO registrador/a titular de REGISTRO OROPESA DEL MAR NUMERO 2 a día diecinueve de noviembre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21202612B9CC5567

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)



C.S.V. : 21202612B9CC5567



CERTIFICADO DE TASACIÓN

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

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **69666/2025 con Ref.: ETJ-93/25** de fecha **24/12/2025**, realizado por **ALFONSO SORIANO MIRON**, la VALORACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **335.249,88** Euros (TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON OCHENTA Y OCHO EUROS).

VIVIENDA AISLADA terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

CASTELLON Nº2 DE LO SOCIAL (NIF: S4611001A)

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

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio **OROPESA DEL MAR/ORPESA (CP: 12594 -- BALCO (EL))**
 Provincia **CASTELLON (COMUNIDAD VALENCIANA)**
 Dirección **CARRER TOMBATOSSALS, 1 - TORRE BELLVER**
 Registro de la propiedad **OROPESA DEL MAR/ORPESA, 2**
 Titular registral **LILIANA BELEUTA**

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	29542	89	417	1.306	4	2790901BE5329S00010S	12026000464203

VALORACIÓN

Finca registral	29542
Método empleado	Comparación
Protección	No
Superficie adoptada (m²)	151,34
Tipo superficie adoptada	Útil
Valor unitario (€/m²)	2.215,21
VALORACIÓN (€)	335.249,88

VALORACIÓN: 335.249,88 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	308.621,61
Coste reposición neto (€)	254.493,34
Coef. mercado resultante (k)	1,32
Valor por comparación (€)	335.249,88
Valor de mercado (€)	335.249,88
Valor de seguro ECO/805 (€)	227.049,35
Valor de seguro RD/716 (€)	253.677,62
Valor del suelo (€)	81.572,26
Valor del vuelo (€)	253.677,62
Métodos de Valoración utilizados	Coste--Comparación
Situación y ocupación	Vivienda se desconoce / dato no aportado
Visita interior	NO se ha realizado visita interior al inmueble.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:

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

Advertencias

Generales:

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

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

[ODC9] [A1] Se **ADVIERTE** que no se ha aportado el certificado de eficiencia energética correspondiente a la/s finca/s 29542, conforme a lo exigido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, y sus posteriores modificaciones mediante la Orden EHA 3011/2007, de 4 de Octubre, y la Orden ECM/599/2025, de 10 de Junio.

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

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

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado **24 de diciembre de 2025**.



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



Firmado tasador emisor
ALFONSO SORIANO MIRON
ARQUITECTO TÉCNICO

Fecha visita al inmueble **24/12/2025**
Fecha emisión informe **24/12/2025**

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre CASTELLON Nº2 DE LO SOCIAL (NIF: S4611001A)
Domicilio BULEVAR BLASCO IBÁÑEZ, 10 Teléfono 964621429
Finalidad La finalidad del informe es determinar el VALOR DE MERCADO de un inmueble A EFECTOS DE ASESORAMIENTO.
El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. En particular, esta valoración NO es válida a efectos de la solicitud o concesión de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, ni podrá ser usada por una entidad de crédito para cumplir con requerimientos de valoración que le requiera su normativa específica.
Prescriptor JUZGADOS

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

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble VIVIENDA AISLADA
Municipio OROPESA DEL MAR/ORPESA (CP: 12594 -- BALCO (EL))
Provincia CASTELLON (COMUNIDAD VALENCIANA)
Dirección CARRER TOMBATOSSALS, 1
Estado constructivo TERMINADO Nivel situación C.P. MEDIO
Barrio Edificio /Urb. TORRE BELLVER
G.P.S.(Longitud/Latitud) 0.100835, 40.063330

Datos registrales

Registro de la Propiedad OROPESA DEL MAR/ORPESA, 2
Titular registral LILIANA BELEUTA

Referencia	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	29542	89	417	1.306	4	2790901BE5329S00010S	12026000464203

Linderos Según documentación registral adjunta.

Los datos descritos en la nota simple, si coinciden con la realidad

Fecha nota simple 16/10/2025

Observaciones registrales
No tiene

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

Comprobaciones realizadas

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

Documentación utilizada

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

Otra documentación utilizada
Normativa urbanística.

Documentación gráfica anexa al informe

- 4 Plano/s del emplazamiento
- 0 Plano/s del inmueble
- 1 Fotografía/s
- 1 Nota/s Registral/es
- 0 Escritura/s
- 4 Otras

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de núcleo	AUTÓNOMO	Nº hab.Sección censal	2.038	Crecimiento
		Nº hab. municipio	10.867	Crecimiento CRECIENTE

4.2.- ENTORNO

Definición del entorno	URBANO	Uso dominante	2ª RESIDENCIA
Desarrollo	PARALIZADO	Nivel ocupación	BAJO
Homogeneidad arquitectónica	NO	Actividad dominante	MÚLTIPLE
Renovación reciente	BAJA	Tipo de entorno	SIN RELEVANCIA EN EL ENTORNO
Antigüedad característica	ENTRE 30 Y 50 AÑOS	Aparcamiento	VIAL SUFICIENTE
Ubicación relativa municipio	NIVEL MEDIO	Ubicación relativa zona	NIVEL MEDIO

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Contaminación del terreno | <input type="checkbox"/> Contaminación ambiental | <input type="checkbox"/> Contaminación acústica |
| <input type="checkbox"/> Contaminación de la construcción | <input type="checkbox"/> Contaminación otras | |

Infraestructuras y grado de conservación

Abastecimiento de agua	RED GENERAL
Suministro eléctrico	RED GENERAL
Alumbrado público	SÍ TIENE
Alcantarillado	RED GENERAL
Pavimentación	ASFALTADO
Red telefónica	SUBTERRÁNEA
Grado de conservación	MEDIO

Comunicaciones - Proximidad

	Distancia
Proximidad puerto	PRÓXIMA 3,09 Km.
Proximidad aeropuerto	ALEJADA 80,95 Km.
Proximidad estación tren	PRÓXIMA 3,73 Km.
Proximidad estación bus	PRÓXIMA 15,41 Km.
Distancia zona verde más cercana	587 metros
Distancia zona deportiva más cercana	168 metros
Distancia zona escolar más cercano	3.109 metros

Índice de equipamientos (*)

(*) Índice de presencia de servicios en un radio de 500m, expresado en una escala del 0 al 10, donde:
 0 indica ausencia total o mínima presencia del servicio. — 10 indica presencia completa o muy alta del servicio.
 Los índices tienen como objetivo facilitar la comprensión de la distribución y disponibilidad de los diferentes servicios evaluados.

Índice servicios	0 Servicios de salud (médicos, hospitales ...). Públicos (escuela, policía, ...). Personales (gimnasio, peluquería ...)
Índice comercial	0 Puntos de atracción transeúntes: tiendas, bancos, médicos, transporte público, administración pública, ocio ...
Índice asistencial	0 Farmacia, médico, hospital, fisioterapia, dentista ...
Índice comercio minorista	1 Todo tipo de comercios a pie de calle: alimentación, moda, farmacias, bancos, peluquerías ...
Índice cultura	2 Museos, librerías, bibliotecas, teatros ...
Índice hostelería	1 Bares, restaurantes, cafeterías, comida para llevar, night clubs ...
Índice transporte público	0 Estaciones, paradas de tren, metro, autobús, taxi ...

Nivel de infraestructuras	Atendiendo al nivel de equipamientos e infraestructuras, se considera SUFICIENTE
Socio-economía	Atendiendo al nivel socio-económico del entorno, se considera MEDIO Atendiendo al nivel socio-económico del municipio, se considera BAJO
Calidad de la ubicación	Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno y municipio, se considera NORMAL
CALIFICACIÓN ENTORNO	Atendiendo al nivel de infraestructuras, nivel socio-económico y calidad de ubicación, se considera MEDIO

4.3.- RIESGOS MEDIOAMBIENTALES Y CLIMÁTICOS

Identificación de riesgos medioambientales relevantes asociados al inmueble

Desertificación	3	Riesgo Medio
Sísmico	2	Peligrosidad Relativa Baja (Aceleración menor que 0.04 g)
Incendio forestal	5	Alto
Inundación costera	1	Zona No Inundable
Inundación fluvial poblacional	1	No existe riesgo en esta localización
Inundación fluvial económica	1	No existe riesgo en esta localización
Volcánico	1	No definido

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

5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Características generales

Año construcción	2.006	Conservación	MEDIA
Vida útil estimada	81 AÑOS		
Tipología	BLOQUE AISLADO		
Usos principales	RESIDENCIAL		
Nº plantas sobre rasante	2		
Nº plantas bajo rasante	--		
Nº ascensores	--	Tipo fachada	NO PROCEDE

Características constructivas

Cimentación	NO VISIBLE	Fachada	ENFOSCADO-PINTADO
Estructura	HORMIGÓN ARMADO	Cerramiento exterior	DOBLE FCA+C+A
Cubierta	INCLINADA TEJA PLANA	Carpintería exterior	ALUMINIO
Prevención incendios	NO	Tipo uso terraza	NO PROCEDE
Equipamientos y servicios	El inmueble no forma parte de una urbanización privada.		

Equipamientos y servicios

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

Instalaciones deportivas

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

Comunicaciones verticales	Atendiendo al número de plantas , se consideran no precisa
Calidad del edificio	Atendiendo al nivel de su construcción, se considera media
CALIFICACIÓN EDIFICIO	Atendiendo al nivel de comunicaciones verticales y al nivel de calidad del edificio, se considera media

6.- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Descripción

No se ha tenido acceso al inmueble según estimación del equipo técnico.
Vivienda aislada desarrollada en 2 planta/s sobre rasante.
Distribuida en salón-comedor, 4 dormitorios, 3 baños, cocina, galería.
El estado general de conservación del equipamiento de la parcela es media.
Equipamiento interno de la parcela:
piscina, zona ajardinada, zona pavimentada.

Estado de conservación	Ubicación relativa en el inmueble	NIVEL MEDIO
Efecto orientación	Condición de la vivienda	EXTERIOR

Nº de dormitorios	4	Nº de baños	3	Nº de aseos	--	Nº de terrazas	--
Línea de fondo (ml.)	0,00	Línea de fachada (ml.)	0,00	Orientación		Sup. Habitabile	147,00

PERFIL CUALITATIVO DE LA VIVIENDA SOBRE EL MERCADO

Se entiende por habitabilidad aquel concepto que tiene en cuenta la relación entre el número de dormitorios y baños o aseos del inmueble, y la superficie total. Considerando además, la proporción entre superficie útil y superficie habitable (superficie útil sin considerar pasillos, distribuidores, galerías y terrazas), ponderando también la relación fachada-fondo del inmueble objeto de análisis, dentro de unos mínimos preestablecidos.

Atendiendo a las características físicas del inmueble, se considera que la habitabilidad se encuentra ajustado a la banda normal del estándar de mercado

Acabados

Pavimentos	Paredes	Techos	Carpintería Interior
Vestíbulos/Pasillos			
Estar/Comedor			
Dormitorios			
Baños y aseos			
Cocina			
Calidad sanitarios		Calidad mobiliario cocina	

Instalaciones

Agua caliente	Gas centralizado	
Calefacción	Aire acondicionado	
Armarios empotrados--	Sist. de seguridad	
Fontanería	Teléfonos	
Electrificación	Portero automático	
Chimenea		
<input type="checkbox"/> Vigilancia (Conserje, portero)	<input type="checkbox"/> Circuito cerrado de seguridad	<input type="checkbox"/> Alarma
<input type="checkbox"/> Puerta de seguridad	<input type="checkbox"/> Cocina equipada	<input type="checkbox"/> Tendedero

 Categorización activo **NO PROCEDE**
CALIDAD VIVIENDA Atendiendo a la calidad de acabados e instalaciones especiales, se considera normal
SUPERFICIES, Cuadro Resumen (Basados en los contenidos del estándar AEV de medición de superficies de inmuebles)

Tipología	Superficies catastro (m ²)				Superficies registrales (m ²)				Superficies proyecto (m ²)				Superficies comprobadas (m ²)	
	Útil	Construida	Construida ppzc	Sin definir	Útil	Construida	Construida ppzc	Sin definir	Útil	Construida	Construida ppzc	Sin definir	Útil	Construida
Vivienda	--	186,00	--	--	--	174,04	--	--	--	--	--	--	--	--
Planta baja	--	100,00	--	--	--	88,50	--	--	--	--	--	--	--	--
Planta 1ª	--	86,00	--	--	--	85,54	--	--	--	--	--	--	--	--

Tipología	Altura (m)	Calificada	Superficies computables (m ²)						
			Útil	R1	Construida	R2	Construida con ppzc	R3	Adoptada
Vivienda	--	--	151,34	1,15	174,04	1,00	174,04	1,15	151,34 (Su)
Planta baja	--	--	76,96	1,15	88,50	1,00	88,50	1,15	76,96
Planta 1ª	--	--	74,38	1,15	85,54	1,00	85,54	1,15	74,38

(Sc) : Construida
 (Scz) : Construida (con ppzc)
 (Su) : Útil
 (--) : No definida

Coefficientes de transformación
 R1: Sc/Su
 R2: Scz/Sc
 R3: Scz/Su

 Justificación de superficies
No procede

Al no dispone de acceso al interior, se adopta la superficie útil estimada a partir de la inferior entre registro y catastro.

Según la documentación registral ocupa una superficie en planta de 88,50 m², con una superficie total de 174,04

Su referencia: **ETJ-93/25****m2.****Por lo tanto se estima que la superficie en planta alta es de 85,54****Se considera una R= 1,15, para estimar la superficie útil de la vivienda.****La superficie de parcela se considera la registral de 544 m2**

Parcela en m ²	Catastral	Documental	Computable
	558,00	544,00	544,00
Edificabilidad (m ² /m ²)	0,31	Parcela repercutible (m ²)	488,19
Forma de la parcela	IRREGULAR	Resto de parcela (m ²)	0,00
		Orografía de la parcela	PLANA

Observaciones

Se adopta la superficie registral de la parcela.**Contaminación aparente**

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

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

7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Tipo de planeamiento	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA		
Fase de aprobación	DEFINITIVO		
Clasificación	SUELO URBANO		
Calificación	PP BELLVER		
Referencia calificación	PP BELLVER		
Uso urbanístico	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
Edificabilidad (m ² t/m ² s.)	0,31	Edificabilidad (m ² t.)	170,000
Parcela mínima (m ² /s.)	500,000	Ocupación máxima (%)	--
Altura máxima (Plantas)	2	Altura reguladora cornisa (ml.)	--
Retranqueo fachada (ml.)	5,00	Retranqueo linderos (ml.)	5,00
Comprobada la situación urbanística, SI			
¿La edificación cumple con la normativa urbanística vigente? SI			
¿La edificación está sujeta a algún tipo de protección urbanística o histórica individualizada? NO			
¿El inmueble se encuentra fuera de ordenación? NO			

8.- PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen de protección	LIBRE		
Propietario	EL TITULAR REGISTRAL		
Titular registral	Porcentaje (%)	Derecho	
LILIANA BELEUTA	100,00	PLENO DOMINIO	
Servidumbres visibles	NO SE OBSERVAN.		
Derechos Reales	NO EXISTEN		
Situación y ocupación	SE DESCONOCE / DATO NO APORTADO		
Destino del activo	NO PROCEDE	Estado de ocupación	SE DESCONOCE

9.- ANÁLISIS DE MERCADO**Parque inmobiliario: Municipio y mercado local**

	Municipio	Mercado local
Población	10.867	2.038 (18,60%)
Crecimiento población (últimos 5 años)	Creciente	
Viviendas	29.429	8,13%
% edificios uso vivienda	67,20%	51,10%
% edificios otros usos	32,80%	48,90%
Antigüedad media edificios	Entre 30 y 50 años	Entre 30 y 50 años
Número de personas por hogar	2,00	2,00
Uso dominante	Residencial	2ª Residencia

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

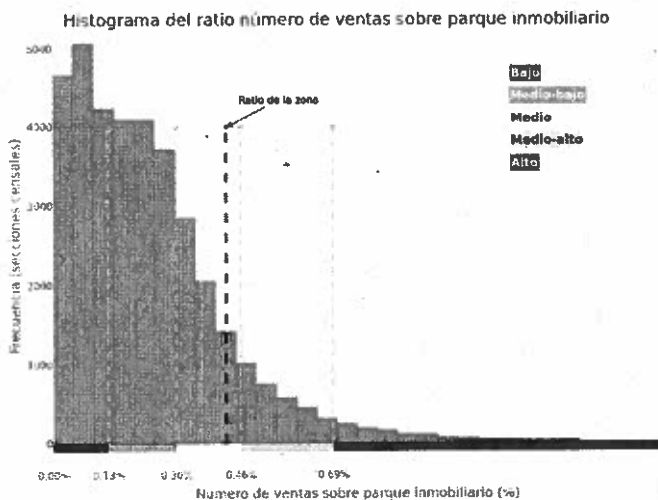
	Municipio		Mercado local	
	Plurifamiliares	Unifamiliares	Plurifamiliares	Unifamiliares
TOTAL oferta	98,31%	1,69%	90,91%	9,09%
	Desglose		Desglose	
1 dormitorio o menos	5,61%	1,69%	5,50%	0,00%
2 dormitorios	78,12%	20,34%	48,50%	30,00%
3 dormitorios	15,57%	40,68%	41,00%	20,00%
4 dormitorios o más	0,70%	37,29%	5,00%	50,00%

Comportamiento de la oferta: Municipio y mercado local

Tramos	Municipio		Mercado local	
	Precio	Superficie	Precio	Superficie
Tramo 1	Inferior a 38.400€	Inferior a 32 m ²	Inferior a 54.096€	Inferior a 45 m ²
Tramo 2	Entre 38.400 € y 75.001 €	Entre 32 m ² y 57 m ²	Entre 54.096 € y 89.001 €	Entre 45 m ² y 71 m ²
Tramo 3	Entre 75.001 € y 93.001 €	Entre 57 m ² y 68 m ²	Entre 89.001 € y 125.001 €	Entre 71 m ² y 91 m ²
Tramo 4	Entre 93.001 € y 113.051 €	Entre 68 m ² y 78 m ²	Entre 125.001 € y 160.401 €	Entre 91 m ² y 107 m ²
Tramo 5	Entre 113.051 € y 136.221 €	Entre 78 m ² y 93 m ²	Entre 160.401 € y 205.001 €	Entre 107 m ² y 125 m ²
Tramo 6	Entre 136.221 € y 165.001 €	Entre 93 m ² y 108 m ²	Entre 205.001 € y 270.001 €	Entre 125 m ² y 151 m ²
Tramo 7	Entre 165.001 € y 210.001 €	Entre 108 m ² y 127 m ²	Entre 270.001 € y 325.001 €	Entre 151 m² y 186 m²
Tramo 8	Entre 210.001 € y 264.001 €	Entre 127 m² y 157 m²	Entre 325.001 € y 400.001 €	Entre 186 m ² y 246 m ²
Tramo 9	Entre 264.001 € y 345.001 €	Entre 157 m ² y 210 m ²	Entre 400.001 € y 530.001 €	Entre 246 m ² y 281 m ²
Tramo 10	Superior a 345.001€	Superior a 210 m ²	Superior a 530.001€	Superior a 281 m ²

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

Calificación de la oferta sobre el parque inmobiliario



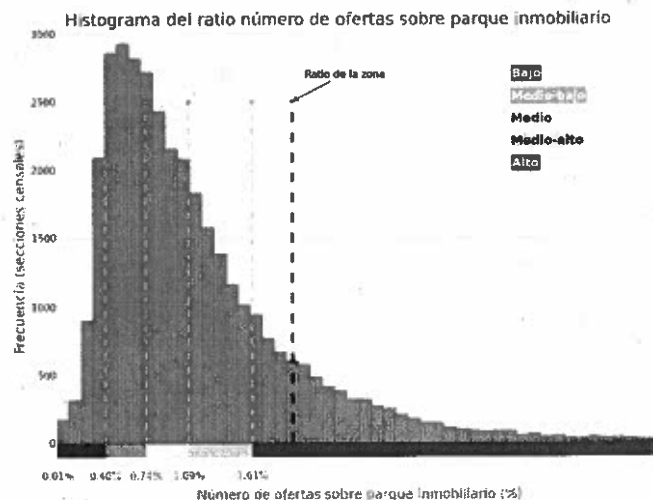
La figura representa la distribución de la **variable de oferta** sobre parque inmobiliario para el total de las secciones censales españolas. En la parte inferior del gráfico aparecen 5 niveles de colores, que asociamos a las categorías de oferta sobre parque inmobiliario de **Bajo, Medio-bajo, Medio, Medio-alto, y Alto**.

Con una línea negra vertical y discontinua, se señala la oferta sobre el parque inmobiliario de la sección censal o mercado local al que pertenece el inmueble.

El dato expresado en porcentaje informa del número de ofertas sobre el parque inmobiliario en el último semestre.

El valor de la sección censal o área de valor que aparece en el rango de oferta sobre el parque inmobiliario es **alta**.

Calificación de la demanda sobre el parque inmobiliario



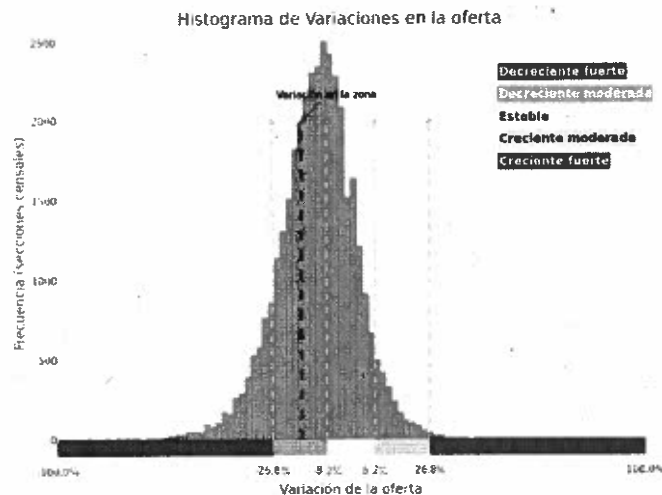
La figura representa la distribución de la **variable de demanda** sobre parque inmobiliario para el total de las secciones censales españolas. En la parte inferior del gráfico aparecen 5 niveles de colores, que asociamos a las categorías de demanda sobre parque inmobiliario de **Bajo, Medio-bajo, Medio, Medio-alto, y Alto**.

Con una línea negra vertical y discontinua, se señala la demanda sobre el parque inmobiliario de la sección censal o mercado local al que pertenece el inmueble.

El dato expresado en porcentaje informa del número de ventas sobre el parque inmobiliario en el último semestre.

El valor de la sección censal o área de valor que aparece en el rango de demanda sobre el parque inmobiliario es **media**.

Calificación de la tendencia de la oferta sobre el parque inmobiliario



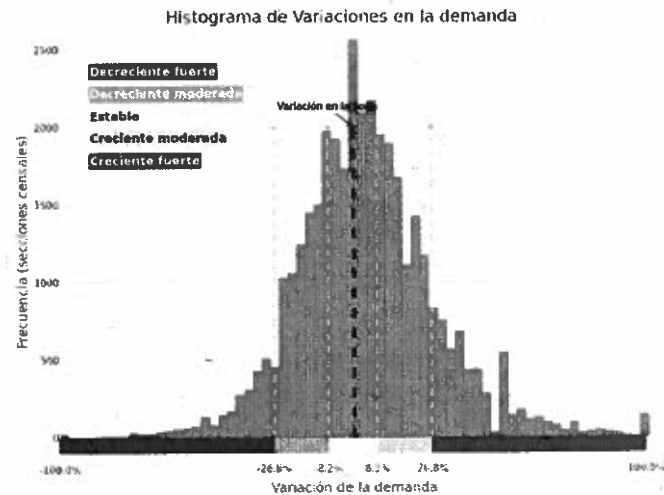
La figura representa la distribución de la **variable tendencia de la oferta** sobre parque inmobiliario para el total de las secciones censales españolas. En la parte inferior del gráfico aparecen 5 niveles de colores, que asociamos a la variación de la oferta sobre parque inmobiliario de **Decreciente fuerte, Decreciente moderada, Estable, Creciente moderada, y Creciente fuerte**.

El dato de la variación expresada en porcentaje determina cuál ha sido la variación de oferta en el último semestre.

Con una línea negra vertical y discontinua, se señala la tendencia de la oferta sobre el parque inmobiliario de la sección censal o mercado local al que pertenece el inmueble.

El valor de la sección censal o área de valor que aparece en el rango de variación de oferta sobre el parque inmobiliario es **decreciente moderada**.

Calificación de la tendencia de la demanda sobre el parque inmobiliario



La figura representa la distribución de la **variable tendencia de la demanda** sobre parque inmobiliario para el total de las secciones censales españolas.

En la parte inferior del gráfico aparecen 5 niveles de colores, que asociamos a la variación de la demanda sobre parque inmobiliario de **Decreciente fuerte, Decreciente moderada, Estable, Creciente moderada, y Creciente fuerte**.

El dato de la variación expresada en porcentaje determina cuál ha sido la variación de la demanda en el último semestre.

Con una línea negra vertical y discontinua, se señala la tendencia de la demanda sobre el parque inmobiliario de la sección censal o mercado local al que pertenece el inmueble.

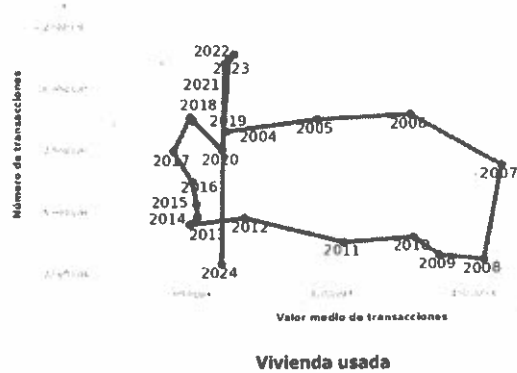
El valor de la sección censal o área de valor que aparece en el rango de variación de la demanda sobre el parque inmobiliario es **estable**.

Su referencia: ETJ-93/25

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

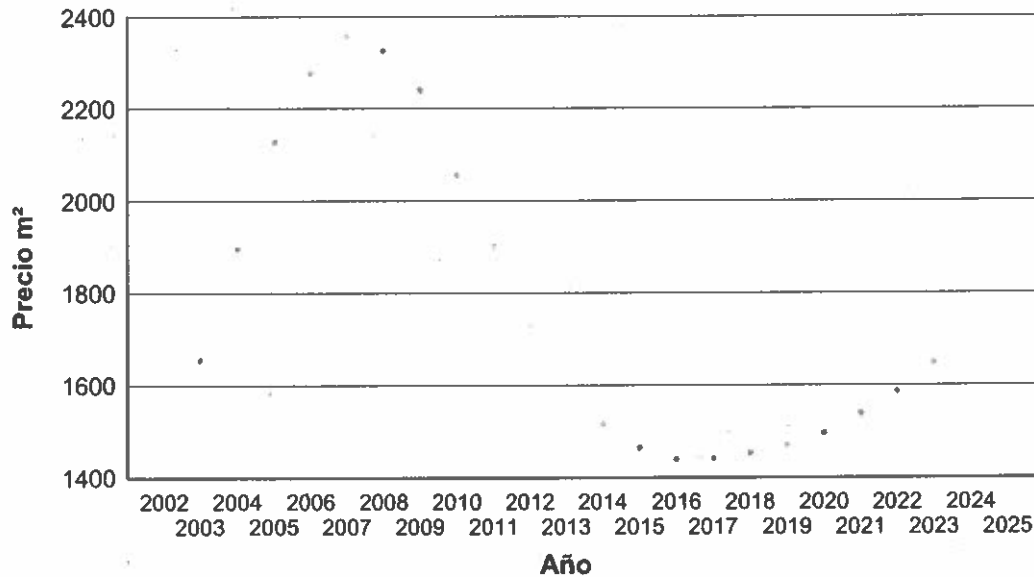
Mediante la combinación de variaciones anuales de los precios de transacciones y el número de compraventas, ayuda a visualizar la situación general del mercado.

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



Evolución del precio m² en el mercado local

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



Cifras: tasa de variación interanual (%)

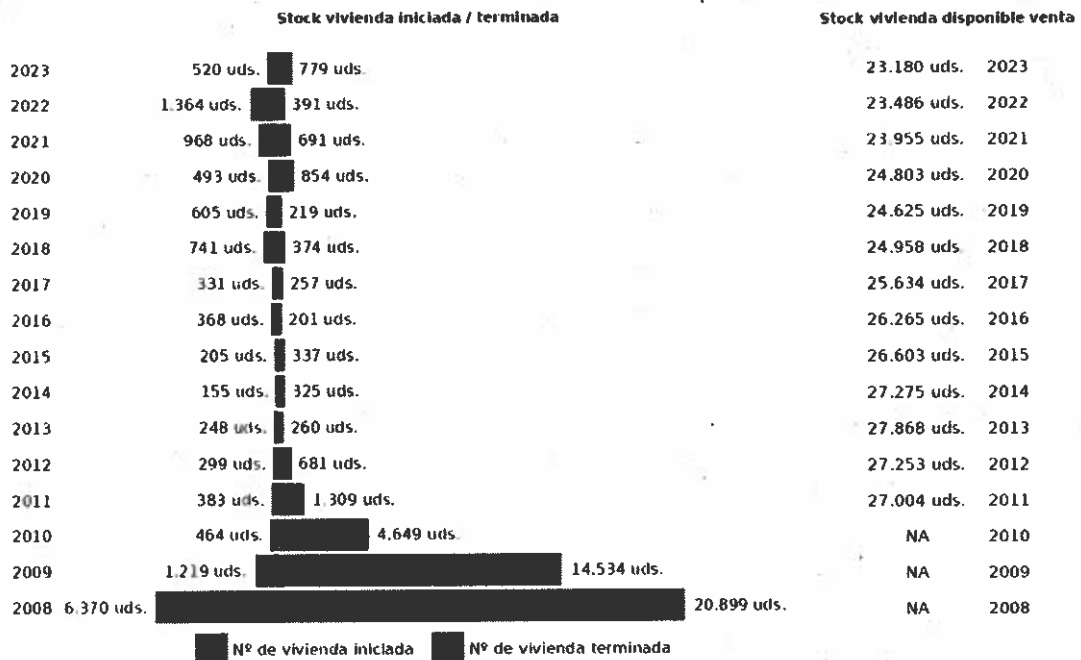
Año	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.026
Variación	-5,93%	-3,18%	-1,75%	0,10%	0,62%	1,25%	1,92%	2,67%	3,24%	3,78%	8,16%

Ciclo últimos 10 años

Año precio máximo	2.023
Año precio mínimo	2.016
Tendencia acumulada de precios en los próximos 3 años	8,16%

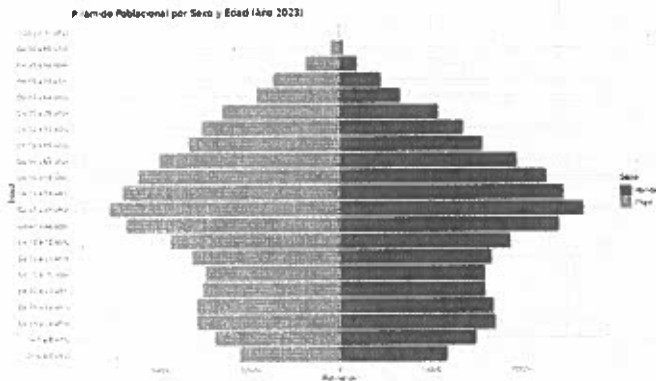
Vivienda iniciada y terminada a nivel provincial

El gráfico representa en cada año, número de unidades en stock de viviendas iniciadas y terminadas en la provincia, y número de unidades en stock de vivienda disponible en venta.



Pirámide poblacional

Distribución de la población. Se diferencia entre municipio y provincia, en las cuales se representa la población por estratos de edad y sexo.



Calificación del riesgo del inmueble:

Existe un mercado estable con alta fluidez.

La evolución previsible del entorno no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

Las características internas del inmueble no suponen ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

No existen en el entorno promociones en curso en grado relevante.

Su referencia: **ETJ-93/25**

SONDEO DE MERCADO

DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS

Emplazamiento	C.P.	Fuente Información	Oferta/ Transacción	Visita interior	Fecha
Comp. 1 VEREDA PERET,1-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON	12594	Particular	Oferta	No	24/12/2025
Comp. 2 PTDA RECHOLAR,13-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON	12594	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	24/12/2025
Comp. 3 CARRE DE L'ESTEL POLAR,2-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON	12594	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	24/12/2025
Comp. 4 CALLE MALAGA,12-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON	12594	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	24/12/2025
Comp. 5 URB RENEGA (LA),5-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON	12594	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	24/12/2025
Comp. 6 CARRE DE L'ARBOCER,274-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON	12594	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	12/05/2025

	Referencia catastral	Superficie (m ²)	Tipo superficie	Fuente superficie	Superficie adoptada (m ²)	Tipo superficie adoptada	Fuente superficie adoptada
Comp. 1	3590113BE5339S	155,00	Construida	Anuncio	129,17	Útil	Estándar AEV
Comp. 2	5008624BE5450N	130,00	Construida	Anuncio	108,33	Útil	Estándar AEV
Comp. 3	5811823BE5451S	200,00	Construida	Anuncio	166,67	Útil	Estándar AEV
Comp. 4	6719313BE5461N	120,00	Construida	Anuncio	100,00	Útil	Estándar AEV
Comp. 5	4491102BE5349S	165,00	Construida	Anuncio	137,50	Útil	Estándar AEV
Comp. 6	5212715BE545150001QI	234,00	Construida	Anuncio	195,00	Útil	Estándar AEV

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

	Superficie (Su) (m ²)	Superficie parcela (m ²)	NºDorm/ Baños	Antig. Aparente	Calificación entorno	Calificación edificio	Calidad vivienda	Perfil cualitativo de la vivienda	Piscina
Inmueble	151,34	544,00	4/3	19	Medio	Media	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	Sí
Comp. 1	129,17	650,00	4/2	30	Medio	Media	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	Sí
Comp. 2	108,33	409,00	3/2	25	Medio	Media	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No
Comp. 3	166,67	485,00	4/3	30	Bueno	Media	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No
Comp. 4	100,00	160,00	3/2	15	Medio	Media	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No
Comp. 5	137,50	600,00	5/2	30	Medio	Media	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	Sí
Comp. 6	195,00	705,00	4/3	20	Medio	Media	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No

CALIFICACIÓN EFICIENCIA ENERGÉTICA Y RIESGOS MEDIOAMBIENTALES

	CEE	CCee	Desertificación	Sísmico	Incendio forestal	Volcánico	Inundación costera	Inundación fluvial eco	Inundación fluvial Pob	Δ Dif. Niveles	Crm
Inmueble	E (*)		3	2	5	1	1	1	1		
Comp. 1	E (*)	1,000	3	2	2	1	1	1	1	0,000	1,000
Comp. 2	E (*)	1,000	2	2	1	1	1	1	1	0,286	0,991
Comp. 3	E (*)	1,000	2	2	1	1	1	1	1	0,286	0,991
Comp. 4	E (*)	1,000	2	2	1	1	1	1	1	0,286	0,991
Comp. 5	E (*)	1,000	3	2	2	1	1	1	1	0,000	1,000
Comp. 6		1,000	2	2	2	1	1	1	1	0,143	0,996

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

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

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

HOMOGENEIZACIÓN DE LOS TESTIGOS

Homogeneización de comparables. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél. (Orden ECO/805/2003, art. 4 Definiciones).

Implica: Ajustes previos del valor de los comparables. Selección del entorno de búsqueda adecuado. Filtrado de comparables del entorno por sus características, en correspondencia con las del inmueble a tasar.

	Oferta (€/m ²)	Cc	Cn	A Precio Oferta Neto * Cc * Cn (€/m ²)			B A + Ck2 + Ck3 (€/m ²)			C B * (Ck1 + Ck4) (€/m ²)			Cant (€/m ²)		V.Homogeneizado (C + Cant) * CCee * Crm (€/m ²)	
					Ck2 (€/m ²)	Ck3 (€/m ²)		Ck1 (%)	Ck4 (%)				Cee	Crm		
Comp. 1	2.128,98	1,000	0,983	2.092,78	S	S	2.092,78	S	S	2.092,78	55,05	1,000	1,000	2.147,83		
Comp. 2	2.298,53	0,966	0,979	2.173,75	S	S	2.173,75	S	S	2.173,75	9,96	1,000	0,991	2.164,06		
Comp. 3	2.333,95	0,965	0,983	2.213,98	S	S	2.213,98	-7,50	S	2.047,93	52,00	1,000	0,991	2.081,03		
Comp. 4	2.390,00	0,966	0,979	2.260,26	S	S	2.260,26	S	S	2.260,26	S	1,000	0,991	2.239,92		
Comp. 5	2.436,36	0,964	0,983	2.308,73	S	S	2.308,73	S	S	2.308,73	54,61	1,000	1,000	2.363,34		
Comp. 6	2.420,51	0,965	0,983	2.296,09	S	S	2.296,09	S	S	2.296,09	S	1,000	0,996	2.286,91		

Leyenda

Cc: Gastos de comercialización (en particulares se considera 0%).

Cn: Ajuste por negociación. Ajuste previo de corrección al proceso de homogeneización, de forma que los valores de oferta se adecúen convenientemente a los precios de realización.

PHeto: Precio oferta corregido.

Ck1: Corrección por calificación del entorno atendiendo al nivel de infraestructuras (nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones), nivel socio-económico y situación dentro de su entorno.

Ck2: Corrección por calificación del edificio atendiendo al nivel de comunicaciones verticales (nº de plantas de viviendas y/o oficinas, componentes y ascensores) y calidad constructiva del edificio.

Ck3: Corrección por calidad del inmueble atendiendo características relevantes, terminaciones, acabados e instalaciones.

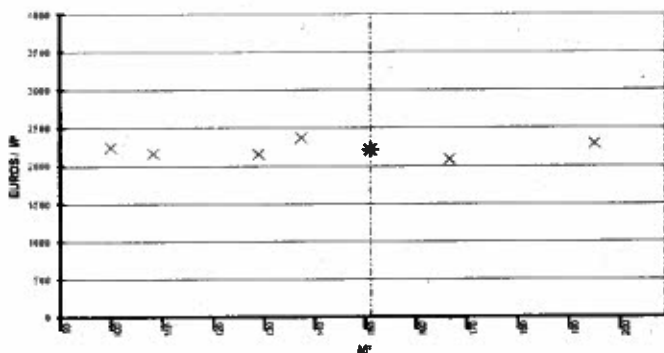
Ck4: Corrección por cualificación del inmueble: habitabilidad y funcionalidad mediante parámetros cualitativos (forma, distribución, superficie úti y superficie funcional).

Cant: Corrección por diferencia de antigüedad. (Su): Superficie útil.

Cee: Coeficiente de eficiencia energética. (Sc): Superficie construida.

Crm: Coeficiente de riesgos medioambientales. (Szc): Superficie construida (con ppzc).

S: Similar.



- ✕ Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características
- * Valor vivienda a valorar

El valor homogeneizado de 2.215,21 Euros/m², se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal, con una desviación típica de 93,54 € sobre el valor medio.

En los testigos elegidos se ha contemplado fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva.

La muestra obtenida indica que la población de viviendas en este mercado local se distribuye normalmente por lo que se puede afirmar que el 90% de las viviendas en este mercado tienen sus valores comprendidos entre un 2.095,48 Euros/m² y 2.334,94 Euros/m².

Observaciones

Los valores unitarios de los testigos de viviendas utilizados en la homogeneización se encuentran en la banda comprendida entre 2.128,98 € y 2.436,36 €, homogeneizados los valores unitarios resultantes se sitúan en la banda comprendida entre 2.083,92 € y 2.365,89 €.

AR5

Su referencia: ETJ-93/25

10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

A.1) Cálculo del valor del suelo

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

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

	Vivienda
Valor mercado a nuevo (Euros/m ²)	3.300,00
Margen beneficio promotor (%)	26,47
Costes de construcción (Euros/m ²)	1.566,48
VALOR DEL SUELO (Euros)	81.572,26

Total : 81.572,26 Euros

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

	Vivienda
Repercusión del suelo (Euros/m ²)	539,00
Valor construcción (PEC) (Euros/m ²)	1.190,00
Valor Otros Gastos (Euros/m ²)	310,26
Valor total construcción (Euros/m ²)	1.500,26
C.Unit.Reposición Bruto (Euros/m ²)	2.039,26
Superficie computable (m ²)	151,34
COSTE REPOSICIÓN BRUTO (Euros)	308.621,61

Total : 308.621,61 Euros

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

	Vivienda
Repercusión del suelo (Euros/m ²)	539,00
Valor construcción (PEC) (Euros/m ²)	1.190,00
Valor Otros Gastos (Euros/m ²)	310,26
Valor total construcción (Euros/m ²)	1.500,26
Depreciación física (%)	23,84%
Depreciación funcional (%)	--
C.Unit.Reposición Neto (Euros/m ²)	1.681,60
Superficie computable (m ²)	151,34
COSTE REPOSICIÓN NETO (Euros)	254.493,34

Total : 254.493,34 Euros

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

B) Valor por aplicación del Método de Comparación

	Vivienda
Valor unitario asignado(Euros/m ²)	2.215,21
Superficie computable (m ²)	151,34
VALOR ASIGNADO (Euros)	335.249,88

Total : 335.249,88 Euros

Coficiente mercado resultante (K) **1,32**

C) Valor por aplicación del Método de Comparación ajustado

No procede.

D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas

No procede.

E) Valor de mercado

	Vivienda
Método empleado	Comparación
VALOR DE MERCADO (Euros)	335.249,88

Total : 335.249,88 Euros

F) Cálculo del Valor Máximo Legal

No procede.

G) Valor hipotecario

No procede.

H) Valor de venta rápida

No procede.

I) Valor de renta óptima

No procede.

11.- VALORACIÓNMétodos de Valoración utilizados **Coste--Comparación**

VALORACIÓN (Euros)	Vivienda 335.249,88				
--------------------	-------------------------------	--	--	--	--

Total : 335.249,88 Euros**12.- VALOR DE SEGURO**

VALOR DE SEGURO ECO/805 (Euros)	Vivienda 227.049,35				
---------------------------------	-------------------------------	--	--	--	--

Total : 227.049,35 Euros

VALOR DE SEGURO RD/716 (Euros)	Vivienda 253.677,62				
--------------------------------	-------------------------------	--	--	--	--

Total : 253.677,62 Euros

13.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:

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

Advertencias

Generales:

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

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

[ODC9] [A1] Se **ADVIERTE** que no se ha aportado el certificado de eficiencia energética correspondiente a la/s finca/s 29542, conforme a lo exigido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, y sus posteriores modificaciones mediante la Orden EHA 3011/2007, de 4 de Octubre, y la Orden ECM/599/2025, de 10 de Junio.

14.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

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

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

La vivienda posee 2 plantas sobre rasante, con tipología de bloque aislado, estructura de hormigón armado y fachada de enfoscado-pintado, y un nivel de calidad de la construcción media, siendo media la calificación global del mismo.

Justificación discrepancia dirección: No se conocen discrepancias, sin visita.

Visado y firmas




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



Firmado tasador emisor
ALFONSO SORIANO MIRON
ARQUITECTO TÉCNICO

Fecha visita al inmueble 24/12/2025
Fecha emisión informe 24/12/2025

ALFONSO SORIANO MIRON -- ARQUITECTO TÉCNICO

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

LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

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

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

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

Todos los datos, características, instalaciones, calidades, etc., se indican sólo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.

La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o mediante la Información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe por lo que no se 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 emisión del informe 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 por los técnicos municipales o por el propio solicitante del informe.

La comprobación de la superficie durante la inspección ocular no supone un levantamiento topográfico ni un levantamiento planimétrico (en los casos de fincas rústicas, terrenos y edificaciones). 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.

Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado. Ello significa que este informe no es válido para finalidades

distintas de la indicada en su primera página. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

INFORMACION SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

En cumplimiento del Reglamento Europeo 2016/679 (RGPD) y de la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales le mostramos la información básica sobre el tratamiento que Eurovaloraciones, S.A. realizará con los datos personales que nos ha facilitado.

Información básica sobre protección de datos:

Responsable: Eurovaloraciones, S.A.

Finalidad: Prestación del servicio de tasación solicitado.

Legitimación: Ejecución de un contrato o consentimiento expreso del interesado en base al prescriptor del servicio solicitado.

Destinatarios: Los datos podrán ser cedidos a las empresas del grupo, así como a tasadores y/o empresas colaboradoras para prestación del servicio (Encargados de Tratamiento) sin que exista ningún otro tipo de cesión de datos a terceros, salvo obligación legal.

Derechos: Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.

Información adicional: Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en el siguiente enlace: <https://euroval.com/politica-de-privacidad/>.

PRINCIPIOS, DEFINICIONES, CRITERIOS Y MÉTODOS

PRINCIPIOS

- Principio de anticipación**, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
- Principio de finalidad**, según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.
- Principio de mayor y mejor uso**, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinario, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
- Principio de probabilidad**, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
- Principio de proporcionalidad**, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.
- Principio de prudencia**, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.
- Principio de sustitución**, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.
- Principio de temporalidad**, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.
- Principio de transparencia**, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.
- Principio del valor residual**, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

DEFINICIONES Y CRITERIOS

Definiciones de los términos utilizados en el informe:

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 entenderán como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

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 revalorización 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. **Homogeneización de precios de inmuebles comparables.** Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

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 % 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 % 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 afectada 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. Entre otros se incluirán los siguientes tipos:

- Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria.
- Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.
- Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías.
- Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario.
- Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.
- Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales.
- Centros de equipamiento social.
- Residencias estudiantiles, para la tercera edad o similares.

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.

Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominante correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

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 % o al 50 %, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

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

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

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

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

Su referencia: ETJ-93/25

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

A tal efecto se considerará:

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

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

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

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

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

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

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

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

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

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

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

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

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

MÉTODO del COSTE

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

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

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

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

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

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

VRB = VALOR DEL SUELO + COSTE DE LA EDIFICACIÓN Y OBRAS DE REHABILITACIÓN + GASTOS NECESARIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se entiende como tal el valor atribuible a un inmueble en función de la renta que produce o puede producir. En el caso de inmuebles ligados a una explotación económica, es el precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición del inmueble en función de las expectativas de rendimiento derivadas del mismo.

Es necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:

- La existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables.
- La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.
- Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.

Exigencias del cálculo del valor por actualización

- Estimar los flujos de caja.
- Estimar el valor de reversión.
- Elegir el tipo de actualización.
- Aplicar la fórmula de cálculo.

Estimar los flujos de caja, pueden ser inmobiliarios y operativos. Se entiende por flujos de caja inmobiliarios, los cobros y pagos futuros que traigan causa del inmueble objeto de valoración. Se entiende por flujos de caja operativos los de la explotación que utilice el inmueble objeto de valoración. Los flujos de caja se estiman teniendo en cuenta el régimen del inmueble objeto de valoración y, en todo caso, se utilizarán las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y los pagos.

Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres

Podrá aplicarse siempre que exista, en la fecha de la tasación, un mercado de alquileres, con independencia de que el inmueble esté alquilado, vacío o explotado directamente por su propietario.

Consideraciones a tener en cuenta:

- Duración. Los flujos de caja se estimarán a lo largo de su vida útil.
- Ingresos. Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables.
- Ocupación. La ocupación actual y la probabilidad de ocupación futura del inmueble.
- Las disposiciones legales o cláusulas contractuales (renta, revisiones, plazo, etc.) que afecten exclusivamente a los flujos de caja del inmueble. Se excluirán aquellas disposiciones o cláusulas que afecten a flujos atribuibles a elementos vinculados a dicho inmueble, pero ajenos a él tales como mobiliario, enseres, etc.
- La morosidad actual o previsible de los cobros.
- La evolución previsible del mercado.
- Gastos. En el cálculo de los pagos se incluirá cualquier tipo de gasto necesario actual o previsible, incluso recuperable, que deba soportar la propiedad, ya sea imputable directamente al inmueble (mantenimiento, conservación administración, impuestos, tasas, etc.), ya sea consecuencia de su destino o necesario para su alquiler (administración de los alquileres, comercialización, etc.).

Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento

Podrá aplicarse cuando el inmueble objeto de valoración se encuentre arrendado en la fecha de la tasación.

Consideraciones a tener en cuenta:

- Duración. Los flujos de caja del inmueble objeto de valoración se estimarán, mientras esté en vigor el contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo.
- Ingresos. Rentas actuales percibidas (último recibo de arrendamiento) dimanantes del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo.
- Gastos. Gastos dimanantes del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo (considerando quien paga tributos, suministros, comunidad, etc.).

Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica.

Podrá aplicarse cuando el inmueble objeto de valoración se encuentre en la fecha de la tasación ligado a una actividad económica.

Consideraciones a tener en cuenta:

- Duración. Se estimarán los flujos de caja de la explotación durante el período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la misma y se tomarán los que son imputables al inmueble. Se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y equipo no inmobiliario.
- Ingresos-Gastos. Los flujos de caja serán las cuantías medias del sector de actividad en el que se integre dicha explotación. Dichas cuantías medias se podrán corregir razonadamente.
- Cuando no existan las cuantías medias del sector de la actividad, se utilizarán las propias de la explotación de que se trate siempre de que se disponga de datos de al menos, los dos últimos años.
- En el caso de tratarse de una explotación en proyecto, se tendrán en cuenta las cuantías previsionales aportadas por los titulares de la futura explotación, siempre que sean completas y alcancen al menos tres ejercicios.
- En el caso de que la finalidad de la valoración sea la de garantía hipotecaria, las cuantías a que se refiere el párrafo anterior se reducirán al menos en un 10 por 100.

Estimar el valor de reversión.

Inmuebles con mercado de alquileres <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Vacatio/v0-0805-2003-eco.t2.html>. El valor de reversión al final de su vida útil será el valor en esa fecha del terreno en el que está edificado.

Inmuebles en arrendamiento. <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Vacatio/v0-0805-2003-eco.t2.html> El valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato

Inmuebles en explotación económica. El <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Vacatio/v0-0805-2003-eco.t2.html> valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento.

Elegir el tipo de actualización.

Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.

El tipo de interés nominal no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la garantía hipotecaria. Para determinar la rentabilidad media anual.

Fórmula de cálculo del valor por actualización

El valor de actualización del inmueble objeto de valoración será el valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido.

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^j} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^k} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:

- VAN = Valor actual neto.
- Ej = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento j.
- Sk = Importe de los pagos previstos en el momento k.
- tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
- tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
- i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
- n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos.

MÉTODO RESIDUAL

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

El método residual está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable o de un inmueble a rehabilitar como el precio más probable que, en el momento de su tasación, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso.

El valor de un determinado inmueble siguiendo esta metodología se obtiene partiendo de valores en venta de inmuebles ya construidos para, una vez descontados los costes, gastos y beneficios que todo proceso conlleva, obtener como resto el valor del suelo.

El valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los siguientes procedimientos:

- Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados (Procedimiento de cálculo dinámico).
- Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo estático). Sólo se podrá aplicarse mediante el procedimiento estático: Solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año. Solares edificados.

Residual Dinámico

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

- Se estimarán los flujos de caja.
- Se elegirá el tipo de actualización.
- Se aplicará la fórmula de cálculo.

Flujos de caja

- Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos.
 - Cobros. Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado
 - Pagos. Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover.
 - Plazos. Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el punto anterior se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.
- Tipo de actualización

Fórmula de cálculo

Su referencia: ETJ-93/25

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

En donde:

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

Residual Estático

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

- Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.
- Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación.
- Se fijará el margen de beneficio del promotor.
- Se aplicará la fórmula de cálculo.

Fórmula de cálculo

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

En donde:

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

VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

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

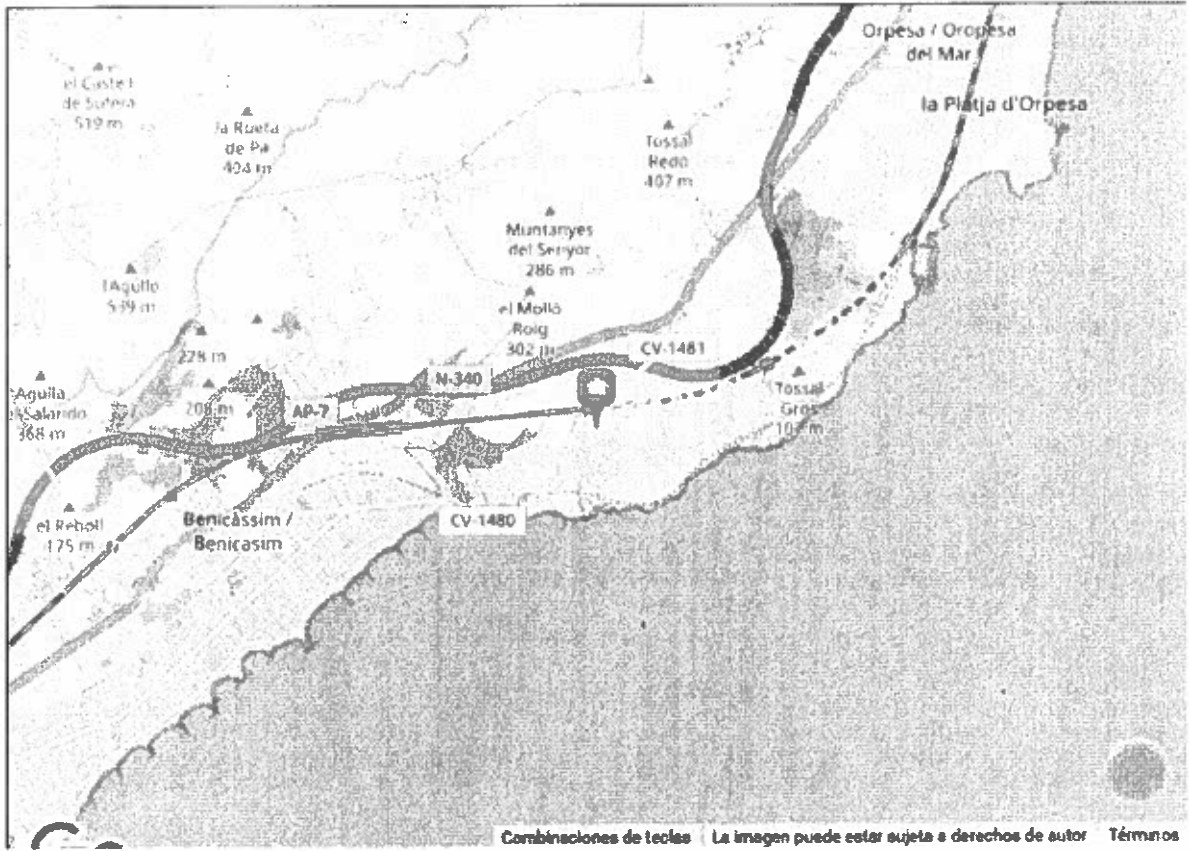
Subsuelo. Los planeamientos urbanísticos, por lo general, suelen generar en el segmento de nueva edificación un aprovechamiento normal del suelo, especialmente en lo referente al uso de aparcamientos, trasteros y espacios de almacenaje vinculados a la edificación sobre rasante, etc. Aunque no venga regulado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

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

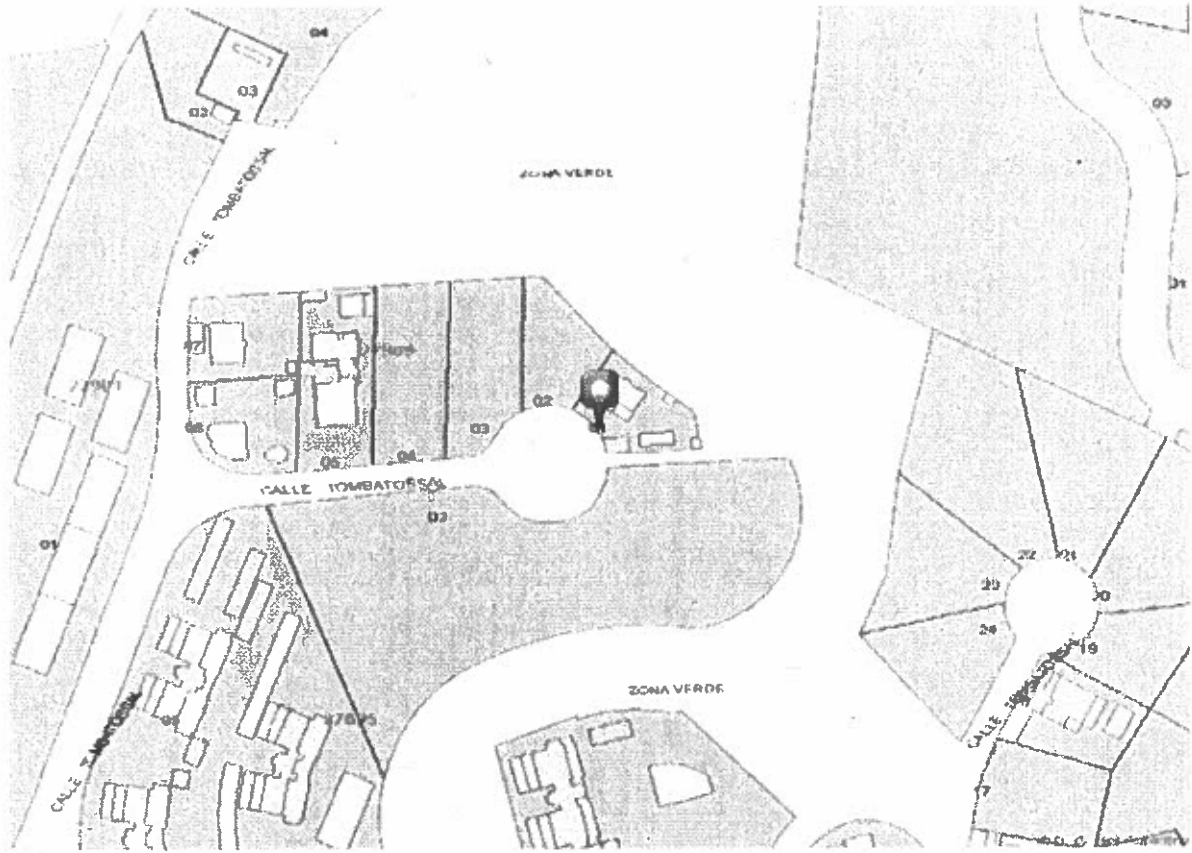
La regulación que se ha venido realizando respecto al cumplimiento de reserva mínima de aparcamiento, los elevados costes de construcción (movimiento de tierras, estructura, muros de contención, instalaciones de ventilación forzada, de seguridad, antiincendios, etc.), tiende a acrecentarse en la medida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

Su referencia: **ETJ-93/25**

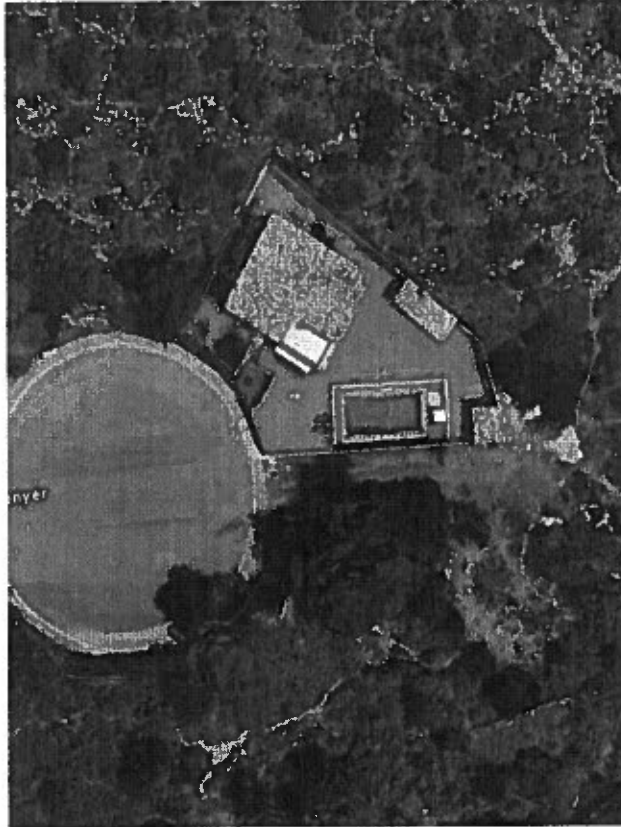
Situación del inmueble en el municipio



Plano de situación catastral



Vista aérea del inmueble



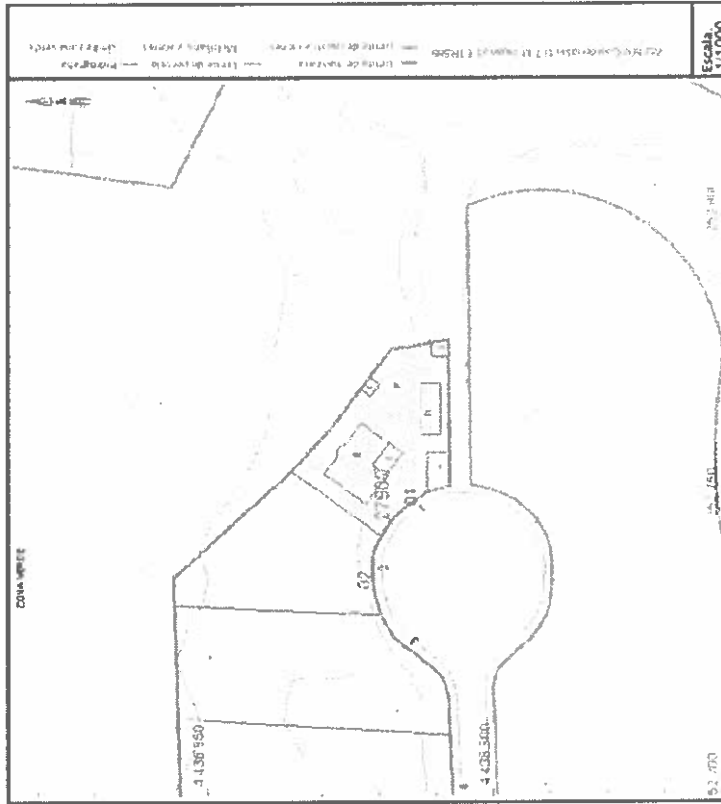
Documentación catastral (2790901BE5329S00010S)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2790901BE5329S00010S

PARCELA

Superficie gráfica: 558 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TOMBATOSSALS 1
12594 ORPESAVOROPESA DEL MAR (CASTELLÓN)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 257 m2
Año construcción: 2006

CONSTRUCCIÓN

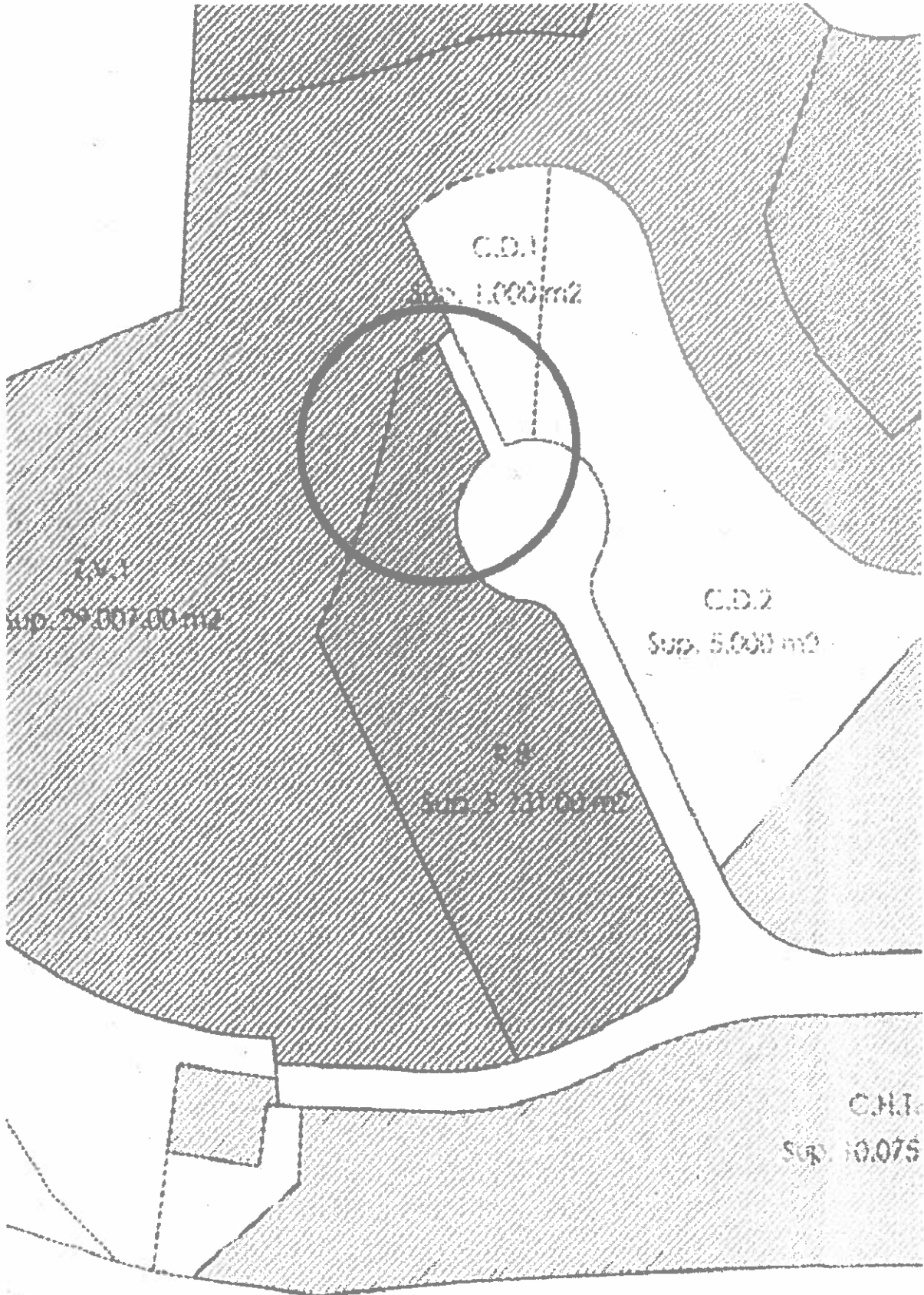
Destino	Escalera /Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	78
TERRC 100%	1/00/01	21
ALMACEN	1/00/01	13
DEPORTIVO	1/00/01	32
VIVIENDA	1/01/01	60
TERRC 100%	1/01/01	6
APARCAMIENTO	1/01/01	26



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".

Miercoles, 24 de Diciembre de 2025

Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

MODIFICACION PLAN PARCIAL "TORRE BELVER"

ZONA	PARCELA	Nº VIV.	URBANO	M2 CONSTR.
R.6	23	1	539,00	170,00
R.6	24	1	1.014,00	200,00
R.6	25	1	598,00	170,00
R.6	26	1	1.022,00	270,00
R.6	27	1	932,00	200,00
R.6	28	1	1.045,00	200,00
R.6	29	1	910,00	210,00
R.6	30	1	1.032,00	220,00
R.6	31	1	559,00	170,00
R.6	32	1	1.038,00	270,00
TOTAL R.6	10	10	8.487,00	2.080,00

R.7	140	1	547,00	190,00
R.7	141	1	660,00	190,00
R.7	142	1	616,00	190,00
R.7	143	1	678,00	190,00
R.7	144	1	748,00	190,00
R.7	145	1	702,00	190,00
R.7	146	1	602,00	190,00
R.7	147	1	722,00	190,00
R.7	148	1	752,00	190,00
R.7	400	1	1.277,00	280,00
R.7	401	1	1.000,00	210,00
R.7	402	1	1.000,00	210,00
R.7	R.7B	10	8.084,00	1.550,00
TOTAL R.7	18	22	17.388,00	3.140,00

R.8	1	1	544,00	170,00
R.8	2	1	573,00	170,00
R.8	3	1	684,00	200,00
R.8	4	1	945,00	210,00
R.8	5	1	945,00	210,00
R.8	6	1	659,00	180,00
R.8	7	1	681,00	180,00
TOTAL R.8	7	7	5.231,00	1.320,00



19 ENE. 2026

ENTRADA

135

ILTMO SR. MAGISTRADO JUEZ
SECCIÓN DE LO SOCIAL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE CASTELLÓ DE
LA PLANA/CASTELLÓN DE LA PLANA.
PLAZA N° 2 DE CASTELLÓN DE LA PLANA
BULEVAR BLASCO IBÁÑEZ, 10
12003 CASTELLÓN DE LA PLANA

ENTIDAD: 3058 - Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito

ALMERIA, 19 de enero de 2026

Rfa: EJECUCION DE TITULO JUDICIAL 0093/2025

En contestación a su atento requerimiento de fecha 07/01/2026, recibido con posterioridad y relativo al procedimiento de referencia, en atención a sus instrucciones comunicamos a V.I. que, consultados nuestros archivos y salvo error u omisión involuntaria, en relación con:

LILIANA BELEUTA con identificación Y0144597X.

La hipoteca con numero de préstamo con IBAN ES96 3058 7416 6516 4900 9146, se encuentra actualmente vigente. El importe de la deuda a favor de entidad CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO a día 19/01/2026 es de 185.432,10 EUROS, correspondiéndole por tanto 173.843,37 EUROS de capital pendiente y 11.588,73 EUROS de recibos pendientes.

Todo lo cual ponemos en su conocimiento a los efectos oportunos.

Atentamente,

Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.
Entidad Cabecera de GRUPO COOPERATIVO CAJAMAR.



Fdo. Manuel Hernández Gómez

U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

WASHINGTON, D. C. 20535



MINISTERIO DE INCLUSION, SEGURIDAD SOCIAL Y MIGRACIONES

SECRETARÍA DE ESTADO DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y PENSIONES



Dirección Provincial de Castellón
Unidad de Recaudación Ejecutiva nº 1204

O F I C I O

S/REF	PROCEDIMIENTO EJECUCION TITULOS JUDICIALES 93/2025
N/REF.	EP/MT
FECHA	27 de enero de 2026
ASUNTO	Expte: 12 04 2400398920

SECCION DE LO SOCIAL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE CASTELLÓN DE LA PLANA. PLAZA Nº 2.

BULEVAR BLASCO IBAÑEZ 10
12003 CASTELLÓN

En contestación a su escrito referente al expediente de la deudora **ULIANA BELEUTA** con NIE 0Y0144597X y relativo a la finca 29542 inscrita en el registro de la propiedad de Oropesa 2, le informamos que el crédito subsiste. La carga actual es de 4115,52 euros.

EL RECAUDADOR EJECUTIVO

FDO: ENRIQUE PALLARES TORTOSA	
PALLARES TORTOSA	Firmado digitalmente por PALLARES TORTOSA ENRIQUE -
ENRIQUE - DNI 20481744Z	DNI 20481744Z
	Fecha: 2026.01.27 10:18:18 +01'00'

CORREO ELECTRONICO

CASTELLON.URE4.TGSS@seg-social.es

PZ JUEZ BORRULL 14
12003 CASTELLÓN
TEL: 964 723371
DIR3: EA0042315

