



Informe de Valoración

Exp. nº TS2026000060-EXPORGA 20250432

Piso y anexos terminados

Emplazamiento

Calle MARTIN DE LOS HEROS, Nº 59, Planta 5, Puerta A

Término municipal

28008 - Madrid

Provincia: Madrid

1.- Objeto del Informe.

El objeto de la presente tasación es determinar el valor de tasación, al día de hoy, de ELEMENTO RESIDENCIAL Y ANEXOS TERMINADO, en Calle MARTIN DE LOS HEROS, N° 59, Planta 5, Puerta A, en el municipio de MADRID, provincia de Madrid.

2.- Solicitante de la Tasación y Finalidad.

- TIPO DE INMUEBLE: **TS2026000060**
- REFERENCIA: Elemento residencial y anexo terminado
- SOLICITANTE: M° JUSTICIA - SUBD. GRAL DE CONSERVACIÓN
- FINALIDAD: Determinar su valor de mercado.
- METODO DE VALORACIÓN ADOPTADO: El método de Comparación.
- NORMATIVA:

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. No obstante, se han realizado las comprobaciones y se ha seguido metodología prevista en la misma para sus finalidades, 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.

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.

3.- Identificación y Localización.

3.1.- Dirección

La identificación y localización del inmueble objeto de este informe, ha sido realizada a través de la documentación aportada y la visita ocular, sin que se hayan apreciado elemento/s que pudiesen indicar la falta de correspondencia física y registral.

Descripción del inmueble: VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR Y PLAZA DE GARAJE

Estado del inmueble: Terminado

Calle MARTIN DE LOS HEROS, N° 59, Planta 5, Puerta A

La dirección registral es coincidente con la catastral y la comprobada físicamente.

La referencia catastral de la vivienda es: 9257901VK3795G0034DI.

La referencia catastral de la plaza de garaje es: 9257901VK3795G0336QL.

La dirección actual del inmueble es la que figura en el presente informe. No existen dudas de identificación.

No se ha tenido acceso al interior del inmueble, se ha realizado inspección ocular del exterior, por lo que no han podido comprobarse los linderos físicos para identificación del inmueble.

Con coordenadas GPS latitud 40.428536600 y longitud -3.717254600

Municipio: 28008 MADRID

Provincia: Madrid

3.2.- Datos Registrales Aportados

Registro de la Propiedad nº 25 de MADRID

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Piso PL 5 PT: A	47852	2565	2565	193	6
Garaje Nº116 -2	47788/23	3136	3136	213	6

3.3.- Identificación Catastral Unitaria Aportada

Denominación	Finca Registral	Referencia Catastral
Piso PL 5 PT: A	47852	9257901VK3795G0034DI
Garaje Nº116 -2	47788/23	9257901VK3795G0336QL

3.4.- Idufir/C.R.U

Denominación	Finca Registral	Nº Identificación
Piso PL 5 PT: A	47852	28106000262908
Garaje Nº116 -2	47788/23	28106000821464

La comprobación ocular de los linderos registrales no nos ha permitido la exacta correlación física entendiéndose adecuados , salvo opinión en contrario.

4.- Comprobaciones y Documentación.

4.1.- Comprobaciones Realizadas

Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico.

Comprobación ocular de la finca registral con la tasada.

Régimen protección pública.

Comprobación Planeamiento Urbanístico.

Correspondencia con finca catastral.

No existe procedimiento de expropiación.

No existe Plan o Proyecto de expropiación.

No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación. No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación.

La comprobación ocular del inmueble se ha limitado a comprobar en lo posible las medidas superficies y el aspecto general del inmueble, sin haber realizado ningún ensayo levantamiento exacto, cata y/o trabajo específico que tenga por objeto determinar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

Se ha visitado el inmueble comprobando su identificación física, se han recogido las características físicas del edificio y/o el inmueble, comprobando sus calidades y estado de conservación.

El tasador no ha detectado en la documentación registral aportada ni en la visita, signos externos que permitan deducir la existencia de Derechos o Servidumbres, ni que existan discrepancias entre la documentación registral y física distintas a las enunciadas en el presente informe.

4.2.- Documentación Utilizada

Plano de situación
Reportaje fotográfico
Documentación catastral
Informe de afecciones
Nota Simple

5.- Localidad y Entorno.

5.1.- Tipo de Núcleo

TIPO DE NÚCLEO: Es la capital del estado.

OCUPACIÓN LABORAL: Mercado primario y secundario.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: La tendencia es creciente.

5.2.- Ocupación Laboral y Nivel de Renta

TIPIFICACIÓN URBANA: Se ubica en una zona céntrica del núcleo urbano.

USO CARACTERÍSTICO: El predominante es el residencial.

NIVEL DE RENTA DEL ENTORNO: Se considera alto.

5.3.- Población

POBLACIÓN DE DERECHO: El número de habitantes de derecho según el padrón del Instituto Nacional de Estadística del año 2016 es de 2024 : 3.416.771 habitantes

5.4.- Plano de situación



5.5.- Rasgos Urbanos

DESARROLLO: Zona con desarrollo finalizado.

CONSOLIDACIÓN: El nivel es alto.

ANTIGÜEDAD: La media del entorno es variada.

RENOVACION: El grado de sustitución de las edificaciones en la zona es alto.

5.6.- Conservación de la Infraestructura

PAVIMENTACIÓN: Sí.

ALCANTARILLADO: Existe red general.

SUMINISTRO DE AGUA: Mediante red general.

SUMINISTRO DE LUZ: Mediante red general.

GAS CANALIZADO: Existe red general.

SERVICIO TELEFÓNICO: Sí.

ALUMBRADO PÚBLICO: Se considera suficiente.

CONSERVACION INFRAESTRUCTURAS: Se estima buena.

CALIDAD INFRAESTRUCTURAS: Se considera buena.

5.7.- Equipamiento

ZONAS VERDES: Suficiente.
 ESCOLAR: Suficiente.
 COMERCIAL: Suficiente.
 DEPORTIVO: Suficiente.
 ASISTENCIAL: Suficiente.
 LÚDICO: Suficiente.
 APARCAMIENTO SUPERFICIE: Insuficiente.
 OTROS EQUIPAMIENTOS: No.

5.8.- Comunicaciones

RED COMUNICACIÓN VIARIA: Acceso a través de múltiples vías, principales y secundarias.
 AUTOBUSES: Existen líneas regulares de autobuses urbanos e interurbanos.
 METRO: Estación en el entorno próximo.
 TRANVÍA: No existe red en el municipio.
 FERROCARRIL: Estación distante.
 AEROPUERTO: Sí.
 PUERTO MARÍTIMO: No.
 APARCAMIENTO PÚBLICO: Público y privado en el entorno próximo.
 OTRAS SERVICIOS COMUNICACIONES: No.

5.9.- Medio Ambiente Aparente

Uso Considerado	Contamina. Aparente Terreno	Contamina. Aparente Construc.	Contamina. Aparente Acustica	Contamina. Aparente Ambiental	Contamina. Aparente Otras
Residencial Piso					
Piso PL 5 PT: A	No	No	No	No	No
Anexo Garaje					
Garaje N°116 -2	No	No	No	No	No

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

6.- Descripción y Superficie del Terreno.

6.1.- Infraestructuras

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

7.- Descripción y Superficie de la Edificación.

7.1.- Descripción del Conjunto o Edificio

El uso principal del edificio es Residencial, cuya vida útil es de 100 años.
 TIPOLOGÍA: Vivienda en edificio plurifamiliar entre medianeras, formando parte de manzana cerrada. N° DE PLANTAS: Dispone de dos plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento y almacén, planta baja destinada a uso comercial y plantas 1 a 6 de uso residencial.

7.2.- Relación de Unidades Pertenecientes Al Edificio

Finca	Denominación	Cedula Habitabilidad	Fecha Fin Cedula
47852	Piso PL 5 PT: A	Se desconoce	-
47788/23	Garaje N°116 -2	-	-

7.3.- Descripción del Inmueble. Características Generales

UBICACIÓN: Vivienda situada en la planta 5ª de un edificio formado por 6 plantas sobre rasante contando la planta baja como 0.

UBICACIÓN: Garaje situado en la planta -2 de un edificio formado por 06 plantas sobre rasante.

7.4.- Distribución

RESIDENCIAL PISO

Planta Quinta	Baño y dormitorio.
---------------	--------------------

ANEXO GARAJE

Sótano	garaje.
--------	---------

7.5.- Superficies Aportadas (m²)

	Comprobada				Registral				
Uso Considerado	Parcela (m²)	Util (m²)	Construida (m²)	Ccc (m²)	Parcela (m²)	Util (m²)	Construida (m²)	Ccc (m²)	Adoptada (m²)
Piso PL 5 PT: A	--	111,81	119,30	142,00	--	--	119,30	--	142,00
	Comprobada				Registral				
Uso Considerado	Parcela (m²)	Util (m²)	Construida (m²)	Ccc (m²)	Parcela (m²)	Util (m²)	Construida (m²)	Ccc (m²)	Adoptada (m²)
Garaje N°116 -2	--	10,00	10,00	30,00	--	--	--	--	30,00

	Catastral			
Uso Considerado	Construida (m²)	Ccc (m²)		
Piso PL 5 PT: A	119,00	142,00		
Garaje N°116 -2	10,00	30,00		

No se han podido medir "in situ" las superficies del inmueble, por lo que las superficies comprobadas, incluidas en este apartado, son las estimadas a partir de la superficie documental y acorde a los ratios medios entre las distintas superficies, según el uso y la tipología del inmueble valorado y a la experiencia en el sector.

En coherencia con las necesidades del cliente, en el presente informe se utiliza como unidad de cálculo el valor económico unitario referido a superficie construida (€/m²c) y/o su repercusión sobre la edificabilidad otorgada en planeamiento (€/m²t), razón por la cual las superficies adoptadas siempre son construidas o "de techo", salvo en donde expresamente se manifieste lo contrario. Con ello se busca facilitar al solicitante del mismo su comprobación y utilización, y su cotejo con los antecedentes facilitados desde sus archivos. Igualmente, este criterio permite la máxima objetividad de cálculo por su vínculo con las fuentes de datos utilizadas (colegios oficiales, catastro, publicaciones profesionales, organismos relacionados, etc.).

7.6.- Elementos Fundamentales de la Edificación

CIMENTACIÓN: Se desconoce
ESTRUCTURA: Hormigón Armado
CUBIERTA: Azotea no transitable
REVESTIMIENTO EXTERIOR: Ladrillo visto

7.7.- Terminaciones

RESIDENCIAL PISO

Planta Quinta	Pavimentos	Paredes	Techos
baño	Dato no constatado	Dato no constatado	Dato no constatado
dormitorio	Dato no constatado	Dato no constatado	Dato no constatado

ANEXO GARAJE

Sótano	Pavimentos	Paredes	Techos
Garaje	Dato no constatado	Dato no constatado	Dato no constatado

7.8.- Carpintería Exterior

RESIDENCIAL PISO

CARPINTERÍA EXTERIOR: Aluminio anodizado

ANEXO GARAJE

Según inspección ocular exterior: puerta metálica automática.

7.9.- Carpintería Interior

RESIDENCIAL PISO

CARPINTERÍA INTERIOR: Se desconoce

ANEXO GARAJE

Se desconoce el estado y calidad de la carpintería interior debido a que no se ha tenido acceso al interior del inmueble.

7.10.- Instalaciones Específicas

ASCENSORES. Sí.

INSTALACIONES. Se desconoce la existencia y/o estado de las instalaciones interiores (calefacción y agua caliente, fontanería y aparatos sanitarios, teléfono, etc), al no haber tenido acceso al interior del inmueble.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. No.

PISCINA. No.

ZONAS VERDES. No.

7.11.- Situación Actual

ESTADO DE CONSERVACION: Según inspección ocular del exterior, el edificio presenta un estado de conservación acorde con la antigüedad del mismo, observándose un correcto mantenimiento. Se desconoce el estado de conservación del interior del inmueble al no haber tenido acceso al interior del mismo. Se estima, a efectos de valoración, un estado de conservación medio.

SITUACIÓN ACTUAL: Terminado.

7.12.- Antigüedad

Elemento	Año Construcción	Año Rehabilitación (edificio)	Año Reforma (elemento)	Depreciación Física Final
Piso PL 5 PT: A	1.977	---	---	49,0 %
Garaje Nº 116 -2	1.977	---	---	49,0 %

8.- Descripción Urbanística.

PLANEAMIENTO VIGENTE. La información urbanística ha sido obtenida por consulta al planeamiento vigente PGOU de Madrid.

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA.17-04-1997.

CLASIFICACIÓN. Suelo urbano consolidado.

CALIFICACIÓN. Residencial.

ORDENANZA APLICABLE. NORMA ZONAL NZ 1. Grado 3.

OBSERVACIONES GENERALES. No se observan indicios de falta de adecuación de las características físicas del inmueble en relación con el planeamiento vigente y expresamente con los usos del edificio.

INMUEBLE FUERA DE ORDENACIÓN. No.

9.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación.

9.1.- Tenencia y Limitaciones

Propietario (Pleno Dominio) :	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN Propietario: [REDACTED] Tipo de Propiedad: Pleno Dominio % Propiedad real: 100,00 % Propiedad: 100,00. Pleno Dominio
Ocupado:	Se desconoce
Destino previsto:	Desconocido

Se desconoce el estado de ocupación. Se valora en la hipótesis de que el inmueble no está ocupado.

2.- Derechos Reales

CARGAS. En su caso, las que consten en la documentación aportada.
VPO. No consta.

10.- Análisis de Mercado.

9. 1.- Oferta

TIPO DE OFERTA EXISTENTE: Mercado primario y secundario.
VOLUMEN DE LA OFERTA: Media en el entorno próximo.
EVOLUCIÓN DE LA OFERTA: Tendencia estable.
CONCORDANCIA OFERTA/INMUEBLE VALORADO: Media.

10.2.- Demanda

TIPO DE OFERTA EXISTENTE: Mercado primario y secundario.
VOLUMEN DE LA OFERTA: Media en el entorno próximo.
EVOLUCIÓN DE LA OFERTA: Tendencia estable.
CONCORDANCIA OFERTA/INMUEBLE VALORADO: Media.
TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: Se estima medio.

10.3.- Intervalos de Precios Actuales de Venta Al Contado o de Alquiler

INTERVALOS DE PRECIOS UNITARIOS VENTA: 5.705 - 6.355 €/m²

10.4.- Revalorización

De forma estructurada, se informa de las expectativas de revalorización y/o depreciación de los mismos en un periodo de 24 meses de acuerdo a:

Solar o inmueble	2	Capacidad de revalorización no significativa.
Entorno	2	Capacidad de revalorización no significativa.
Mercado	2	Capacidad de revalorización no significativa.

4.- Capacidad de revalorización favorable y cierta, basada en el entorno o mercado actual. 3.- Capacidad de revalorización favorable, basada en expectativas conocidas o esperadas.

2.- Capacidad de revalorización no significativa.

1.- Capacidad de revalorización nula o negativa.

RELACIÓN OFERTA/DEMANDA: Actualmente equilibrada.

REVALORIZACION: Expectativa media, acorde a la variación del IPC.

PREVISIÓN EVOLUCIÓN DE MERCADO: Mercado estable.

DESVIACIÓN TIPOLOGICA SOBRE LA MEDIA: La tipología y características del inmueble valorado es la predominante en el entorno.

11.- Datos y Cálculo de los Valores Técnicos.

11.1.- Método de Coste: Calculo de Repercusión del Suelo Por Método Residual Estático Abreviado Normativa

La repercusión del suelo se ha calculado por el método residual estático mediante la siguiente fórmula:

$$VS = VM \times (1 - b) - Ci$$

VS = valor del suelo

Vv = valor del inmueble a nuevo

b = margen o beneficio del promotor

Ci = Ccons + Gn + Gf + Gc

Ccons = costes de construcción por contrata (PEC)

Gn = gastos necesarios

Gf = gastos financieros

Gc= gastos de comercialización

USO CONSIDERADO	CConst (€/m²)	Gn (%)	Gn (€/m²)	Gf (%)	Gf (€/m²)	Gc (%)	Gc (€/m²)	b (%)	b (€/m²)	Vv (€/m²)	Valor suelo (€/m²)
Residencial Piso											
Piso PL 5 PT: A	1.060,00	22	233,20	3	264,74	2	176,49	18	1.588,43	8.824,62	5.501,76
Anexo Garaje											
Garaje N°116 -2	530,00	22	116,60	3	61,50	2	41,00	20	410,03	2.050,13	891,00

11.2.- Método del Coste

El valor de reemplazamiento bruto es el valor requerido para reemplazar una propiedad por otra nueva y moderna, que utilice la tecnología y materiales de construcción más actuales, reproduciendo la capacidad y utilidad de la propiedad existente. Este valor incluye tanto el valor del terreno sobre el que está edificado, como cada uno de los gastos necesarios para edificar.

La depreciación física es la pérdida de valor por el deterioro físico resultante del uso y desgaste de un bien, estando sometido a un proceso de producción y expuesto a los elementos externos. De acuerdo con este método de valoración, hacemos una investigación del valor de reposición a nuevo y una vez calculado este valor, calcularemos la depreciación resultante del deterioro físico. A todos estos cálculos le añadiremos el valor del terreno.

Uso Considerado	Reperc(1)	Gastos Suelo	E.Recup.	C.Const.	G.Neces.	%df+fu	%d Er	VRBf/VRN
Residencial Piso								
Piso PL 5 PT: A	5.501,76	---	---	1.060,00	233,20	49,0	---	6.161,30
Anexo Garaje								

Garaje N°116 -2	891,00	---	---	530,00	116,60	49,0	---	1.220,77
-----------------	--------	-----	-----	--------	--------	------	-----	----------

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático abreviado normativa.

El coste de construcción del inmueble se determina a partir de un coste unitario de referencia correspondiente a edificación residencial urbana plurifamiliar en manzana cerrada y de calidad constructiva media (estándar), obtenido mediante el análisis y contraste de distintas fuentes especializadas, entre ellas bases de datos de costes de construcción de diferentes comunidades autónomas, módulos colegiales de colegios oficiales de arquitectos, publicaciones técnicas del sector y estudios de mercado.

Sobre dicho coste unitario base se aplican los coeficientes correctores correspondientes al uso, tipología edificatoria, ubicación, calidad constructiva y demás características específicas del inmueble objeto de valoración, de conformidad con las Normas 20 y 24 de las Normas Técnicas de Valoración Catastral aprobadas por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.

La actualización de los costes se realiza periódicamente tomando como referencia los índices oficiales de costes de construcción publicados por los organismos públicos competentes, así como otras fuentes técnicas especializadas del sector.

Adicionalmente, el coste de construcción podrá ser estimado directamente por el tasador cuando las características singulares del inmueble así lo aconsejen. En estos casos, el técnico competente determinará el presupuesto de ejecución por contrata a nuevo a partir de su experiencia profesional, de la documentación aportada y del análisis específico del inmueble, considerando, entre otros aspectos, sus calidades constructivas, tipología edificatoria, diseño, estado de conservación y las circunstancias particulares del mercado local.

Desglose de gastos necesarios de construcción:

- Coste de Construcción
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra del inmueble
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios
- Coste de licencias y tasas de la construcción
- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la técnica para calcular dichas primas
- Gastos de administración del promotor
- Gastos debidos a otros estudios necesarios

11.3.- Comparables En Venta Metodo de Comparación (€/m²)

Referencia K020526W01774		Fecha 28/05/2026		Dirección EVARISTO SAN MIGUEL, Nº 17, Planta 2, MADRID, Madrid, (28008)									
						m² Útil	m² Priv	m² CCC	Valor		Valor Comisión		Dto.
Tipología	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral (Estimada)		(Estimada)	(Anuncio)	R	ofertado	adoptado	Intermed.	Negoc.	
Piso	https://www.ide	No	106	9354615VK3795C		130,71	149,55	166,00	1,27	1.060.000,0	947.058,06		
	7,00	3,93	alista.com/inmu	0 eble/11143030									
	2/												
Referencia K020526W01775		Fecha 28/05/2026		Dirección ARCIPRESTE DE HITA, Nº 3, Planta 5, MADRID, Madrid, (28015)									
						m² Útil	m² Priv	m² CCC	Valor		Valor Comisión		Dto.
Tipología	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral (Estimada)		(Estimada)	(Anuncio)	R	ofertado	adoptado	Intermed.	Negoc.	
Piso	https://www.ide	No	76	9164602VK3796C		133,86	153,15	170,00	1,27	1.140.000,0	1.018.534,1		
	7.00	3.93	alista.com/inmu	0		4 eble/10899305							

8/											
Referencia K020526W01780 Fecha 28/05/2026 Dirección FERRAZ, N° 77, Planta 2, MADRID, Madrid, (28008)											
Tipología	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral (Estimada)	m² Útil (Estimada)	m² Priv (Estimada)	m² CCC (Anuncio)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed. Negoc.
Piso	https://www.ide alista.com/inmu eble/10953832	No	79	8761202VK3786B	132,28	151,35	168,00	1,27	1.195.000,00	1.067.673,94	7,00 3,93
5/											
Referencia K020526W01781 Fecha 28/05/2026 Dirección BENITO GUTIERREZ, N° 4, Planta 2, MADRID, Madrid, (28008)											
Tipología	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral (Estimada)	m² Útil (Estimada)	m² Priv (Estimada)	m² CCC (Anuncio)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed. Negoc.
Piso	https://www.ide alista.com/inmu eble/11149671	No	81	9162705VK3796A	139,37	159,46	177,00	1,27	1.250.000,01	1.116.813,75	7,00 3,93
7/											
Referencia K020526W01782 Fecha 28/05/2026 Dirección EDUARDO BENOT, N° 2, Planta 2, MADRID, Madrid, (28008)											
Tipología	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral (Estimada)	m² Útil (Estimada)	m² Priv (Estimada)	m² CCC (Anuncio)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed. Negoc.
Piso	https://www.ide alista.com/inmu eble/11093655	No	53	9250108VK3795A	106,30	121,62	135,00	1,27	875.000,00	781.769,63	7,00 3,93
1/											
Referencia K020526W01783 Fecha 28/05/2026 Dirección ILUSTRACION, N° 4, Planta 3, MADRID, Madrid, (28008)											
Tipología	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral (Estimada)	m² Útil (Estimada)	m² Priv (Estimada)	m² CCC (Anuncio)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed. Negoc.
Piso	https://www.ide 3,00 alista.com/inmu eble/10869555	No 3,93	96	9249504VK3794G	93,70	107,21	119,00	1,27	735.000,00	684.931,07	
9/											

11.4.- Riesgos Físicos y Medioambientales. Residencial Piso

ORDEN	TASACIÓN	T01 K020526W01774	T02 K020526W01775	T03 K020526W01780	T04 K020526W01781	T05 K020526W01782	T06 K020526W01783
Inundaciones fluviales	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Inundaciones costeras	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Riesgo sísmico	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Riesgo de incendios	Grado 5	Grado 5	Grado 5	Grado 5	Grado 5	Grado 5	Grado 5
Desertificación	Grado 6	Grado 6	Grado 6	Grado 6	Grado 6	Grado 6	Grado 6
Riesgo volcánico	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Vías pecuarias	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
D.P. Marítimo terrestre	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
A.L. Alta tensión	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
A. Oleoducto/Gaseoducto	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Contami. suelo Gas Radón	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Rating Sostenibilidad	80	80	80	80	80	80	80

11.5.- Datos de Certificación de Eficiencia Energética. Residencial Piso

ORDEN	TASACIÓN	T01 K020526W01774	T02 K020526W01775	T03 K020526W01780	T04 K020526W01781	T05 K020526W01782	T06 K020526W01783
Obtención del dato	No aportado	---	---	---	---	---	---
Consu. Ener. Escala	---	---	---	---	---	---	---
Consu. Ener. kWh/m² año	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emisiones. Escala	---	---	---	---	---	---	---
Emisiones Kg CO2/m² año	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

11.6.- Criterios de Homogeneización. Residencial Piso

ORDEN	TASACIÓN	T01 K020526W01774	T02 K020526W01775	T03 K020526W01780	T04 K020526W01781	T05 K020526W01782	T06 K020526W01783
Concepto	Datos	Datos Coef.H.	Datos Coef.H.	Datos Coef.H.	Datos Coef.H.	Datos Coef.H.	Datos Coef.H.
Superficie	142,00 m²	166 m² 1,03	170 m² 1,04	168 m² 1,03	177 m² 1,04	135 m² 0,99	119 m² 0,95
Situación	Media	Buena 1,01	Buena 1,00	Buena 1,01	Buena 1,01	Buena 1,01	Buena 1,01
Antigüedad / Conservación	1977	1920 1,05	1950 1,02	1947 1,03	1945 1,03	1973 1,01	1930 1,04
Calidad del inmueble	Media	Media 1,00	Media 1,00	Media 1,00	Media 1,00	Media 1,00	Media 1,00
Ubicación / Orientación	Media	Buena 1,00	Buena 1,00	Buena 1,00	Buena 1,00	Buena 1,00	Buena 1,00
Anexos / Terrazas		--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00
Riesgos ambientales climáticos	80	80 1,00	80 1,00	80 1,00	80 1,00	80 1,00	80 1,00
CEE Calificación Energética		--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00
Otros		--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00
TOTAL		1,09	1,06	1,07	1,08	1,01	1,00
Ponderación		10	10	10	10	10	10
Valor considerado		5.705,17	5.991,38	6.355,20	6.309,68	5.790,89	5.755,72
Coef. homogeneización		1,09	1,06	1,07	1,08	1,01	1,00
Valor homogeneizado	6.303,30	6.230,05	6.356,85	6.812,77	6.827,07	5.848,80	5.744,21

* CEE (letras de emisión - consumo)

11.7.- Comparables En Venta Metodo de Comparación (€/m²)

Referencia 5050126W00007 Fecha 02/01/2026 Dirección VENTURA RODRIGUEZ, N° 18, Planta -1, MADRID, Madrid, (28008)												
Tipologia	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral	m² Útil (Estimada)	m² Priv (Estimada)	m² CCC (Estimada)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Garaje	PARTICULAR	No	28	9453510VK3795C	18,00	0,00	28,00	1,56	42.500,00	41.225,00	- - -	3,00
Referencia 5050126W00011 Fecha 02/01/2026 Dirección EVARISTO SAN MIGUEL, N° 22, Planta -1, MADRID, Madrid, (28008)												
Tipologia	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral	m² Útil (Estimada)	m² Priv (Estimada)	m² CCC (Estimada)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Garaje	PARTICULAR	No	56	9355104VK3795E	18,00	0,00	28,00	1,56	45.000,00	43.650,00	- - -	3,00
Referencia K020526W01785 Fecha 28/05/2026 Dirección FERRAZ, N° 8, MADRID, Madrid, (28008)												
Tipologia	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral	m² Útil (Estimada)	m² Priv (Estimada)	m² CCC (Estimada)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Garaje	https://www.idelist.com/inmueble/108442984/	No	41	9453808VK3795C	11,63	11,63	25,00	2,15	40.000,00	37.636,00	3,00	3,00
Referencia K020526W01786 Fecha 28/05/2026 Dirección MARTIN DE LOS HEROS, N° 43, MADRID, Madrid, (28008)												
Tipologia	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral	m² Útil (Anuncio)	m² Priv (Anuncio)	m² CCC (Estimada)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Garaje	https://www.idelist.com/inmueble/107037819/	No	46	9355402VK3795E	18,00	18,00	38,70	2,15	46.000,00	43.281,40	3,00	3,00
Referencia K020526W01787 Fecha 28/05/2026 Dirección MARTIN DE LOS HEROS, N° 43, MADRID, Madrid, (28008)												
Tipologia	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral	m² Útil (Estimada)	m² Priv (Estimada)	m² CCC (Catastral)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Garaje	https://www.idelist.com/inmueble/104271720/	No	46	9355402VK3795E	12,56	12,56	27,00	2,15	38.000,00	35.754,20	3,00	3,00
Referencia K020526W01784 Fecha 28/05/2026 Dirección TUTOR, N° 57, MADRID, Madrid, (28008)												
Tipologia	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral	m² Útil (Estimada)	m² Priv (Estimada)	m² CCC (Estimada)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Garaje	https://www.idelist.com/inmueble/108510566/	No	56	9061605VK3796A	10,42	10,42	25,00	2,40	45.000,00			

11.8.- Riesgos Físicos y Medioambientales. Anexo Garaje

ORDEN	TASACIÓN	T01 5050126W00007	T02 5050126W00011	T03 K020526W01785	T04 K020526W01786	T05 K020526W01787	T06 K020526W01784
Inundaciones fluviales	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Inundaciones costeras	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Riesgo sísmico	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Riesgo de incendios	Grado 5	Grado 5	Grado 5	Grado 5	Grado 5	Grado 5	Grado 5
Desertificación	Grado 6	Grado 6	Grado 6	Grado 6	Grado 6	Grado 6	Grado 6
Riesgo volcánico	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado

ORDEN	TASACIÓN	T01 5050126W00007	T02 5050126W00011	T03 K020526W01785	T04 K020526W01786	T05 K020526W01787	T06 K020526W01784
Vías pecuarias	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
D.P. Marítimo terrestre	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
A.L. Alta tensión	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
A. Oleoducto/Gaseoducto	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Contami. suelo Gas Radón	No afectado	No aportado	No aportado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Rating Sostenibilidad	80	80	80	80	80	80	80

11.9.- Criterios de Homogeneización. Anexo Garaje

ORDEN	TASACIÓN	T01 5050126W00007	T02 5050126W00011	T03 K020526W01785	T04 K020526W01786	T05 K020526W01787	T06 K020526W01784
Concepto	Datos	Datos Coef.H.	Datos Coef.H.	Datos Coef.H.	Datos Coef.H.	Datos Coef.H.	Datos Coef.H.
Situación	Media	Media 1,00	Media 1,00	Buena 1,00	Buena 1,08	Buena 0,97	Buena 1,00
Superficie	30,00 m²	28 m² 1,00	28 m² 1,00	25 m² 1,02	38,7 m² 0,96	27 m² 1,00	25 m² 1,02
Accesibilidad	---	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00
Maniobrabilidad	---	Media 1,00	Media 1,00	Media 1,00	Media 1,00	Media 1,00	Media 1,00
Ubicación	Media	Media 1,00	Media 1,00	Buena 1,00	Buena 1,00	Buena 1,00	Buena 1,00
Riesgos ambientales climáticos	80	80 1,00	80 1,00	80 1,00	80 1,00	80 1,00	80 1,00
Otros		--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00	--- 1,00
TOTAL		1,00	1,00	1,02	1,04	0,97	1,02
Ponderación		10	10	10	10	10	10
Valor considerado		41.225,00	43.650,00	37.636,00	43.281,40	35.754,20	42.340,50
Coef. homogeneización		1,00	1,00	1,02	1,04	0,97	1,02
Valor homogeneizado	41.002,57	41.225,00	43.650,00	38.388,72	44.882,81	34.681,57	43.187,31

COEF: Criterios utilizados para homogeneizar los testigos en función de las siguientes características, calidades del inmueble, antigüedad, conservación, situación, superficie y otros (en función del bien a tasar).

11.10.- Método de Comparación (€/m²)

De acuerdo con este método, comparamos la propiedad objeto de valoración con otras de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta factores que pueden producir diferencias, tales como antigüedad, situación, acabados finales, deterioro, etc.

En la homogeneización de los datos obtenidos se ha utilizado un coeficiente de mercado K (VRM/VRN) que se muestra en la tabla.

Como consecuencia de la investigación realizada, es nuestra opinión que el justo valor unitario (V. Adoptado), aplicable al objeto de estudio es el siguiente:

Uso Considerado	V.Homog.	D.Reales	E.Recup.	D.Func.	K	V.Comparación
Piso PL 5 PT: A	6.303,30	---	---	---	1,023	6.303,30
Garaje N°116 -2	41.002,57	---	---	---	1,120	1.366,75

11.11.- Resumen de Valores y Metodos (€)

Finca	Uso Considerado	Coste	Comparación	Suelo	Seguro (1)	Seguro (2)
47852	Piso PL 5 PT: A	874.904,60	895.068,60	781.249,92	113.818,68	183.634,40
47788 /23	Garaje N°116 -2	36.622,98	41.002,57	26.730,00	14.272,57	19.398,00
TOTAL		911.527,58	936.071,17	807.979,92	128.091,25	203.032,40

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

12.- Valores de Tasación.

Uso Considerado	Met	Superf. (m²)	V.Adoptado (€/m²)	V.Unidad (€)	V. Tasación (€)
Piso PL 5 PT: A	M	142,00	6.303,30	895.068,60	895.068,60
Garaje N°116 -2	M	30,00	1.366,75	41.002,57	41.002,57

TOTAL

936.071,17 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETENTA Y UN EUROS CON DIECISIETE CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro según el RD 716/2009 (1): 128.091,25 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro según ECO/805/2003 (2): 203.032,40 €

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo)

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo)

13.- Condicionantes y Advertencias.

13. 1.- Advertencias

[CP2C2] El valor de tasación queda supeditado 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.

[DR51A1] 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.

[ODC9A1] Se ADVIERTE que, para la elaboración del presente informe, no se ha dispuesto del certificado de eficiencia energética.

14.- Observaciones.

14. 1.- Observaciones del Informe

Se informa que no se ha podido realizar visita interior al inmueble por no haber sido facilitado el acceso, por lo que no se ha comprobado su estado de conservación, que se ha supuesto acorde a la antigüedad y apariencia externa del edificio y a las características medias de los inmuebles de la zona, ni el estado de ocupación del inmueble, que se ha considerado a efectos de tasación como libre de inquilinos y ocupantes. Tampoco han podido ser comprobados los parámetros descriptivos del interior del elemento valorado, por lo que se han supuesto calidades medias y superficies acordes a lo sugerido por la inspección ocular externa del inmueble y a lo indicado en la documentación registral y catastral de que se ha dispuesto. La superficie (útil/construida/construida con comunes) no indicada en la documentación registral o catastral y el número de estancias se han calculado conforme a las ratios habituales para este tipo de inmuebles a partir de los datos conocidos.

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

El tasador ha realizado su trabajo conforme a lo determinado en la normativa aplicable y en cualquier caso, no habiéndose realizado ninguna comprobación del estado y/o capacidad de la estructura y/o instalaciones y/o impermeabilizaciones y otros elementos no visibles en la inspección ocular, sin que se haya detectado indicios que supongan la existencia de inadecuación a la reglamentación sobre conservación y mantenimiento de edificios. Los datos reflejados se han obtenido de la visita efectuada, el técnico no realiza estudios técnicos medioambientales o sobre su estabilidad y composición.

15.- Fecha de emisión, caducidad y firmas

Fecha de emisión: 11 de Junio de 2026

Fecha de la visita: 3 de Junio de 2026

Fecha límite de validez: 11 de Junio de 2027

Nombre de la persona que ha realizado la visita: [REDACTED]

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente informe en Madrid, a 11 de Junio de 2026.

El tasador

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Esta valoración ha sido realizada por [REDACTED] colaboración con
SEGIPSA, Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A.

[REDACTED]

16.- Documentación anexa al informe

FOTOGRAFIAS

PLANOS DE SITUACION

CROQUIS

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

INFORME DE AFECCIONES VISUALURB

FOTOGRAFIAS











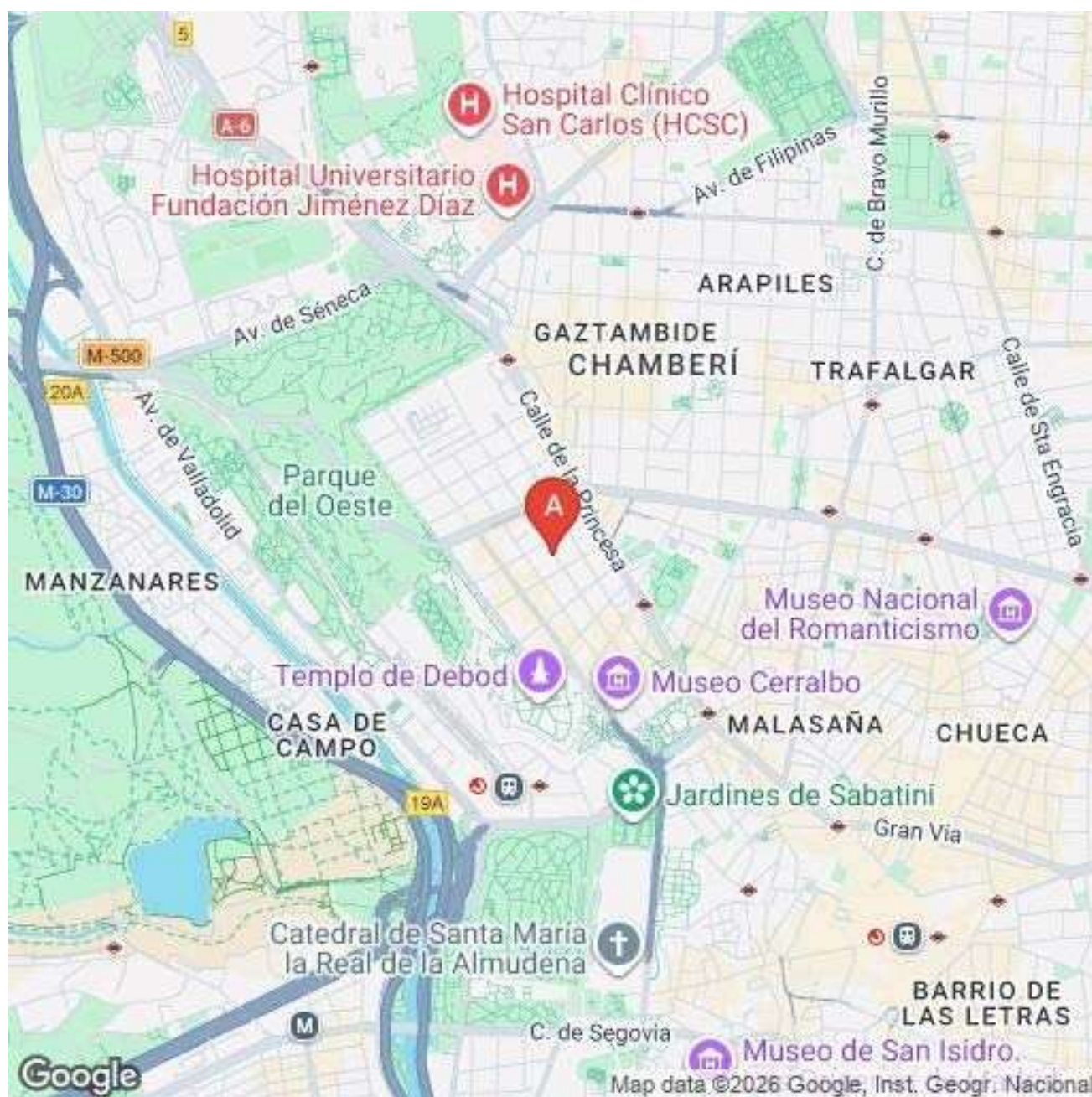


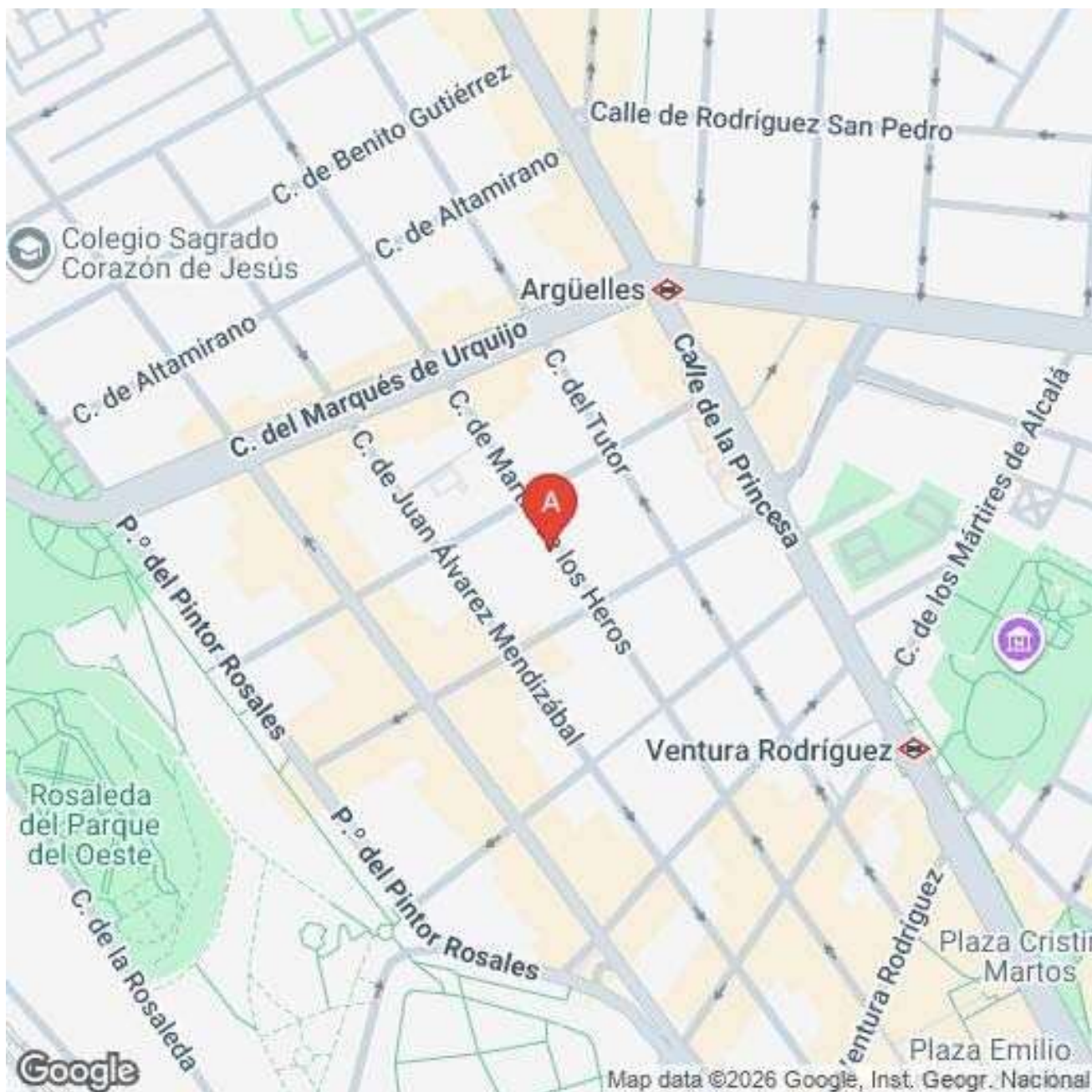


PLANOS DE SITUACION



Plano de municipio





DOCUMENTACIÓN REGISTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JUAN CARLOS RUBIALES Y MORENO

Registrador/a de la Propiedad de MADRID N° 25

Calle de Alcalá, 540 - Edif. B - planta baja

28027 - MADRID (M)

Teléfono: 911774825

Fax: 917427979

Correo electrónico: madrid25@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

OFICINA DE RECUPERACION Y GESTION DE ACTIVOS DIRECCION GENERAL

con DNI/CIF: S2813610I

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Encomienda judicial de gestión de inmuebles a la O.R.G.A. (Oficina de Recuperación y Gestión de Activos) acordada por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria en el procedimiento de Ejecutoria nº 36/2025.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F64CH90P9

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)

Su referencia: EXPORGA 20250432



C.S.V.: 228106280D11EF48

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 1 de 4



INFORMACIÓN REGISTRAL

Registro de la propiedad Madrid N° 25
Calle de Alcalá, 540 - Edif. B - planta baja
CP 28027 MADRID

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 18/03/2026 15:52:42

DATOS REGISTRALES de la finca FINCA DE MADRID N°: 47852 de Madrid, Código
Registral Único -CRU- 28106000262908

DESCRIPCION

TREINTA Y TRES. PISO QUINTO LETRA A de la casa número CINCUENTA Y NUEVE de la calle de MARTIN DE LOS HEROS de esta Capital, situado en el piso quinto y con una superficie de CIENTO DIECINUEVE METROS TREINTA DECIMETROS CUADRADOS. Linda: por el frente, entrando, con piso B de dicha casa y pasillo de acceso con entrada principal; derecha, con patio interior y pasillo de acceso por donde tiene una entrada de servicio; izquierda, con calle de Martín de los Heros; y fondo, con piso letra E, patio interior y escalera general de la casa. Le corresponde una participación en el valor de la casa, elementos comunes y solar de UN ENTERO NOVENTA Y SEIS CENTÉSIMAS POR CIENTO. Referencia Catastral: 9257901VR379560034DI

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre [REDACTED]
C.I.F. [REDACTED]
Título : Compraventa
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : totalidad del pleno dominio
Fecha Escritura : 12 de marzo de 2007
Notario [REDACTED]
Población [REDACTED]
Protocolo : 902/2007.
Inscripción : 6ª
Fecha inscripción : 07/05/2007
Tomo/Libro/Folio : 2565/2565/193

CARGAS

ANOTACIÓN

La Anotación letra E de PROHIBICIÓN DE ENAJENAR, al folio 194 del tomo 2565, tomada con fecha 10 de agosto de 2021, en el procedimiento Diligencias Previas número 737/2009, seguida de la SUCCION 5 LAS PALMAS GRAN CANARIA, contra la sociedad [REDACTED] y otros, para asegurar la responsabilidades penales y civiles derivadas del citado procedimiento,



C.S.V.: 228106290D11EF48

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 2 de 4

Nota simple piso



INFORMACIÓN REGISTRAL

practicada en virtud de mandamiento expedido el día veintitrés de Abril del año dos mil veintiuno por [REDACTED] Jefe de la Administración de Justicia de las Palmas de Gran Canaria. Anotación letra E de fecha diez de agosto del año dos mil veintiuno al Tomo 2.565, Folio 194.

PRORROGADA por CUATRO AÑOS, la ANOTACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR LETRA E, por haberlo así ordenado la SECCION SEXTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, en providencia firme de fecha 14 de febrero de 2025, dictada en el Procedimiento Abreviado nº 0000062/2022, dimanante del Procedimiento Abreviado número 737/2009 del Juzgado de Instrucción número Cinco de las Palmas de Gran Canaria, según resulta de la anotación letra E, de fecha catorce de marzo de dos mil veinticinco, practicada en virtud de mandamiento librado con fecha diecinueve de febrero de dos mil veinticinco, por dicha Sección Sexta.

ANOTACIÓN

ANOTACION PREVENTIVA LETRA G, DE DECOMISO EJECUTIVO DEFINITIVO, por PLAZO DE CUATRO AÑOS. En la SECCIÓN SEXTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL de las PALMAS DE GRAN CANARIA, se siguen autos de Ejecutoria Penal/Expediente de ejecución 0000036/2025 dimanante del Procedimiento Abreviado 737/2009 de Instrucción nº 5 de las Palmas de Gran Canaria, Procedimiento Abreviado 62/2022, de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Las Palmas, en el que por mandamiento librado con fechas diecinueve de septiembre de dos mil veinticinco y trece de febrero de dos mil veintiséis, por la Letrada de la Administración de Justicia de la Sección Sexta de dicha Audiencia Provincial, se ordenó tomar sobre esta finca ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DECOMISO EJECUTIVO DEFINITIVO, de conformidad con los artículos 127 y 127 bis del Código Penal, para asegurar el buen fin de la ejecución y de la realización del bien inmueble.

Anotación letra G de fecha dieciséis de marzo del año dos mil veintiséis

La finca además se halla sujeta a las limitaciones y gravámenes que establecen los estatutos y normas por las que se rige la Comunidad de Propietarios del total inmueble o finca matriz.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Arts. 222 y siguientes de la LRP, con valor puramente informativo que no da fé del contenido de los asientos

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



C.S.V.: 228106280D11EF48

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 3 de 4



INFORMACIÓN REGISTRAL

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MADRID 25 a día dieciocho de marzo del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 228106280D11EF48

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. : 228106280D11EF48

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 4 de 4

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Información Registral expedida por:

JUAN CARLOS RUBIALES Y MORENO

Registrador/a de la Propiedad de MADRID N° 25

Calle de Alcalá, 540 - Edif. B - planta baja
28027 - MADRID (M)
Teléfono: 911774825
Fax: 917427979
Correo electrónico: madrid25@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

OFICINA DE RECUPERACION Y GESTION DE ACTIVOS DIRECCION GENERAL

con DNI/CIF: S2813610I

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Encomienda judicial de gestión de inmuebles a la O.R.G.A. (Oficina de Recuperación y Gestión de Activos) acordada por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria en el procedimiento de Ejecutoria nº 36/2025.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F64CH90C0

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: EXPORGA 20250432*


C.S.V.: 2281062859BD511C

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



INFORMACIÓN REGISTRAL

Registro de la propiedad Madrid Nº 25
Calle de Alcalá, 540 - Edif. B - planta baja
CP 28027 MADRID

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 18/03/2026 15:51:45

DATOS REGISTRALES de la finca FINCA DE MADRID Nº: 47788/23 de Madrid,
Código Registral Único -CRU- 28106000821464

DESCRIPCION

PARTICIPACION de UNA OCHENTA Y DOS AVA PARTE INDIVISA, 1/82, del GARAJE de la casa número CINCUENTA Y NUEVE, de la calle MARTIN DE LOS HEROS, situado en las plantas de primer y segundo sótano, de Madrid, finca registral número 47.788, al folio 213 del tomo 1.708, inscripción 1ª, que da derecho a la plaza de garaje señalada con el número CIENTO DIECISEIS, sita en el SOTANO SEGUNDO del local garaje.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : [REDACTED]
C.I.F. : [REDACTED]
Título : Compraventa
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : totalidad del pleno dominio
Fecha Escritura : 12 de [REDACTED]
Notario : D/Dª. [REDACTED]
Población : Madrid
Protocolo : 902/2007.
Inscripción : 1ª
Fecha inscripción : 07/05/2007
Tomo/Libro/Folio : 3136/3136/213

CARGAS

ANOTACIÓN

La Anotación letra A de PROHIBICIÓN DE ENAJENAR, al folio 213 del tomo 3136, tomada con fecha 10 de agosto de 2021, en el procedimiento Diligencias Previas número 737/2009, seguido en el JUICIO DE INSTRUCCION 5 LAS PALMAS GRAN CANARIA, contra la sociedad [REDACTED] y otros, para asegurar la responsabilidades penales [REDACTED] del citado procedimiento, practicada en virtud de mandamiento de comparencia de Abril del año dos mil veintiuno por don [REDACTED] Letrado de la Administración de Justicia del [REDACTED] de las Palmas de Gran Canaria

C.S.V.: 2281062853BD511C

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 2 de 4



INFORMACIÓN REGISTRAL

Anotación letra A de fecha diez de agosto del año dos mil veintiuno al Tomo 3.136, Folio 213.

PRORROGADA por CUATRO AÑOS, la ANOTACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR LETRA A, por haberlo así ordenado la SECCION SEXTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, en providencia firme de fecha 14 de febrero de 2025, dictada en el Procedimiento Abreviado n° 0000062/2022, dimanante del Procedimiento Abreviado número 737/2009 del Juzgado de Instrucción número Cinco de las Palmas de Gran Canaria, según resulta de la anotación letra B, practicada en virtud de mandamiento librado con fecha diecinueve de febrero de dos mil veinticinco, por dicha Sección Sexta.

ANOTACIÓN

ANOTACION PREVENTIVA LETRA C, DE DECOMISO EJECUTIVO DEFINITIVO, por PLAZO DE CUATRO AÑOS. En la SECCIÓN SEXTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL de las PALMAS DE GRAN CANARIA, se siguen autos de Ejecutoria Penal/Expediente de ejecución 0000036/2025 dimanante del Procedimiento Abreviado 737/2009 de Instrucción n° 5 de las Palmas de Gran Canaria, Procedimiento Abreviado 62/2022, de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Las Palmas, en el que por mandamiento librado con fechas diecinueve de septiembre de dos mil veinticinco y trece de febrero de dos mil veintiséis, por la Letrada de la Administración de Justicia de la Sección Sexta de dicha Audiencia Provincial, se ordenó tomar sobre esta finca ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DECOMISO EJECUTIVO DEFINITIVO, de conformidad con los artículos 127 y 127 bis del Código Penal, para asegurar el buen fin de la ejecución y de la realización del bien inmueble.
Anotación letra C de fecha dieciséis de marzo del año dos mil veintiséis

La finca además se halla sujeta a las limitaciones y gravámenes que establecen los estatutos y normas por las que se rige la Comunidad de Propietarios del total inmueble o finca matriz.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Arts. 222 y siguientes de la LHP, con valor puramente informativo que no da fe del contenido de los asientos

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

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MADRID 25 a día dieciocho de marzo del dos mil veintiséis.



C.S.V.: 2281062859BD511C

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 3 de 4

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

(*) C.S.V.: 2281062859BD511C

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.: 2281062859BD511C

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 4 de 4

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9257901VK3795G0034DI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARTIN DE LOS HEROS 59 Es:1 Pt:05 Pt:A
28008 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 142 m2
Año construcción: 1977

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/05/A	119
Elementos comunes		23

PARCELA

Superficie gráfica: 3.171 m2
Participación del inmueble: 1,960000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

Jueves , 28 de Mayo de 2026



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9257901VK3795G0336QL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARTIN DE LOS HEROS 59 Pt-2 Pt:116
28008 MADRID [MADRID]

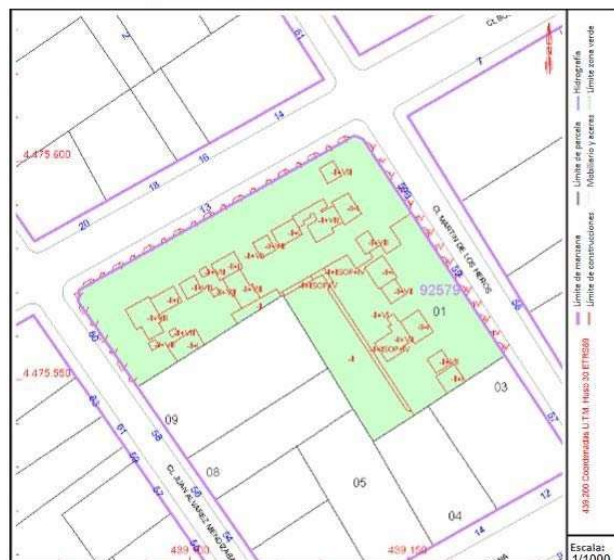
Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst UsoRESID
Superficie construida: 30 m2
Año construcción: 1977

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	-/2/116	10
Elementos comunes		20

PARCELA

Superficie gráfica: 3.171 m2
Participación del inmueble: 0,163600 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

Jueves , 28 de Mayo de 2026



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9257901VK3795G0034DI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MARTIN DE LOS HEROS 59 Es:1 Pl:05 Pl:A 28008 MADRID (MADRID)

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 142 m²

Año construcción: 1977

Valor catastral: [2026]

248.280,32 €

Valor catastral suelo:

195.061,10 €

Valor catastral construcción:

53.219,22 €

Titularidad:

Nombre / Razón social

Derecho
100,00% de
propiedad

Construcción

Esc./Plta./Pta. Destino
1/05/A VIVIENDA

Superficie m²
119

Esc./Plta./Pta. Destino
ELEMENTOS COMUNES

Superficie m²
23

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.171 m²

Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

Coefficiente de participación: 1,9600 %



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: MINISTERIO DEL INTERIOR. GUARDIA CIVIL. OFICINA DE RECUPERACION Y GESTION DE BIENES. SORGA
Finalidad: Encamisa judicial de gestión de inmueble a la ORGA
Fecha de emisión: 12/05/2026

Documento firmado con CS y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: PAKKAFNEXPRZVAG7 (verificable en <https://w.w.sed.ecatastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 12/05/2026





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9257901VK3795G0034DI

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 9257909VK3795G-----

Localización: CL JUAN ALVAREZ MENDIZABAL 58
MADRID (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 9257908VK3795G-----

Localización: CL JUAN ALVAREZ MENDIZABAL 56
MADRID (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 9257905VK3795G-----

Localización: CL QUINTANA 1E
MADRID (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 9257904VK3795G-----

Localización: CL QUINTANA 14
MADRID (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 9257903VK3795G-----

Localización: CL MARTIN DE LOS HEROS 57
MADRID (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: PAKKAFNXPZVAG7 (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 12/05/2026



12/5/26, 14:39

Sede Electrónica del Catastro - Consulta y certificación de Bien Inmueble

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha 12/5/2026

Hora 14:39:16

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 9257901VK3795G0336QL

Localización CL MARTIN DE LOS HEROS 59 Pl:-2 Pt:116
28008 MADRID (MADRID)

Clase Urbano

Uso principal AlmEst.UsoRESID

Superficie construida(*) 30 m²

Año construcción 1977

Valor catastral 18.489,26 €

Año valor 2026

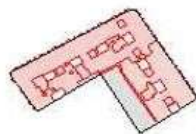
Valor catastral suelo 13.660,26 €

Valor catastral construcción 4.829,00 €

Fecha de modificación en Catastro 29/09/2021

Fecha de la alteración 30/12/2019

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización CL MARTIN DE LOS HEROS 59
MADRID (MADRID)

Superficie gráfica 3.171 m²

12/5/26, 14:39

Sede Electrónica del Catastro - Consulta y certificación de Bien Inmueble

Participación del inmueble 0,163600 %

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

NIF/NIE

Domicilio

PS CANTERAS LAS 38 Pl:06 Pt:B PALMAS GRAN CANARIA (LAS)
35008 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

Derecho

100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro

21/02/2020

Fecha de la alteración

12/03/2007

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO		-2	116	10
ELEMENTOS COMUNES				20

INFORME DE AFECCIONES VISUALURB

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

Referencia Catastral: 9257901VK3795G
CI MARTIN DE LOS HEROS
MADRID (28)

Listado de afecciones de la parcela

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

RATING AFECCIONES AMBIENTALES



By VisualUrb

28-05-2026

INUNDACIONES FLUVIALES

	Valoración: Parcela No afectada Justificación: La parcela no se encuentra en ninguna zona de inundación. La más cercana se corresponde con el cauce del Río Manzanares de la demarcación del Tajo y está a una distancia en línea recta de 817m
---	--

INUNDACIONES COSTERAS

	Valoración: Parcela No afectada Justificación: La parcela no se encuentra en ninguna zona de inundación. La más cercana se corresponde con la zona denominada RIA DE BILBAO de la demarcación del CANTÁBRICO ORIENTAL y está a una distancia en línea recta de 320km
---	---

PELIGROSIDAD SÍSMICA (IGME-ZESIS)

	Valoración: Parcela No afectada Justificación: La parcela no se encuentra en ninguna zona con riesgo sísmico. La más cercana se corresponde con la zona sismogénica denominada zona sin riesgo y está a una distancia de 0m
---	--

By VisualUrb

28-05-2026

INCENDIOS FORESTALES

Valoración:	Parcela afectada	Grado de afección:	5
Justificación:	La parcela se encuentra en el municipio Madrid, en el que se han producido algunos incendios		
	Definición de Grado de afección: El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 51 y 100 veces		
	Detalle del origen de datos: Organismo: MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. Dirección General de Biodiversidad, Bosques y Desertificación. Subdirección General de Política Forestal y Lucha contra la Desertificación Documento: Frecuencia de incendios por término municipal ocurridos entre los años 2006 a 2015 Fecha aprobación: 01/06/2021		

RIESGO DE DESERTIFICACIÓN

	Valoración:	Parcela No afectada
	Justificación:	La parcela no se encuentra en ninguna zona con riesgo de desertificación.

VOLCANES

	Valoración:	Parcela No afectada
	Justificación:	La parcela no se encuentra en ninguna zona con riesgo volcánico

VÍAS PECUARIAS

	Valoración:	Parcela No afectada
	Justificación:	Parcela no afectada por una vía pecuaria. La más cercana se corresponde con la vía denominada Cañada que desde el barrio de Tetuán cruza el término y sale al de Canillas y que se encuentra a una distancia en línea recta de 3430m

By VisualUrb

28-05-2026

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE



Valoración: Parcela No afectada

Justificación: La parcela se encuentra a más de 319km del los límites del dominio público marítimo terrestre

AFECCIÓN POR LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN



Valoración: Parcela No afectada

Justificación: No hay ninguna línea de alta tensión próxima a la parcela. La más cercana se encuentra a una distancia en línea recta de 2183m

AFECCIÓN POR OLEODUCTO O GASODUCTO



Valoración: Parcela No afectada

Justificación: No hay ningún conducto próximo a la parcela. El más cercano es un Gasoducto subterráneo que se encuentra a una distancia en línea recta de 8km

CONTAMINACIÓN DEL SUELO POR GAS RADÓN



Valoración: Parcela No afectada

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

By VisualUrb

28-05-2026

ANEXO I: Descripción de los grados de afección

Inundaciones fluviales

Grado 0 : Zona no inundable

Grado 1 : Peligrosidad alta. Zona con alta probabilidad para periodo de retorno de 10 años

Grado 3 : Peligrosidad media. Zona con probabilidad media para periodo de retorno de 100 años

Grado 4 : Peligrosidad baja. Zona con probabilidad baja para periodo de retorno de 500 años

Inundaciones costeras

Grado 0 : No procede

Grado 3 : Peligrosidad de inundación en 100 años, representa un periodo de retorno de inundabilidad alta.

Grado 4 : Peligrosidad de inundación en 500 años, representa un periodo de retorno de inundabilidad media.

Peligrosidad sísmica (IGME-ZESIS)

Grado 0 : Todos los inmuebles son susceptibles de verse afectados por movimientos sísmicos, sin embargo, en ciertos casos, según los cálculos establecidos, la peligrosidad puede considerarse nula o despreciable.

Grado 1 : Peligrosidad Relativa Muy Alta cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado es mayor a 12.

Grado 2 : Peligrosidad Relativa Alta cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado comprende entre 4 y 12.

Grado 3 : Peligrosidad Relativa Media cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado comprende entre 1 y 4.

Grado 4 : Peligrosidad Relativa Baja cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado es 1.

Peligrosidad Sísmica (NCSE-02)

Grado 0: Peligrosidad nula o despreciable, cuando la aceleración sísmica básica es menor de 0,04g

Grado 1: Peligrosidad Relativa Muy Alta cuando la aceleración sísmica básica es mayor a 0,16g

Grado 2: Peligrosidad Relativa Alta cuando aceleración sísmica básica está entre 0,12g y 0,16g

Grado 3: Peligrosidad Relativa Media cuando la aceleración sísmica básica está entre 0,08g y 0,12g

Grado 4: Peligrosidad Relativa Baja cuando aceleración sísmica básica está entre 0,04g y 0,08g

Incendios forestales

Grado 1 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 1 y 5 veces

Grado 2 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 6 y 10 veces

Grado 3 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 11 y 25 veces

Grado 4 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 26 y 50 veces

Grado 5 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 51 y 100 veces

Grado 6 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 101 y 500 veces

Grado 7 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 500 y 1000 veces

Grado 8 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios mayor que 1000

Riesgo de desertificación

Grado 1 : Riesgo muy alto

Grado 2 : Riesgo alto

Grado 3 : Riesgo medio

Grado 4 : Riesgo bajo

Grado 5 : Láminas de agua

Grado 6 : Áreas urbanas

Grado 7 : Índice de aridez húmedo o subhúmedo húmedo

Volcanes

Grado 0: Zona no expuesta a fenómenos volcánicos.

Grado 1: Zona con peligrosidad volcánica muy alta.

Grado 2: Zona con peligrosidad volcánica alta.

Grado 3: Zona con peligrosidad volcánica moderada.

Vías pecuarias

Grado 0: Sin afección.

Grado 1: La parcela cubre el área de una vereda, colada u otras vías de menor entidad o lugares asociados.

Grado 2: La parcela cubre el área de un cordel (vía pecuaria con una anchura aproximada de 37,5 metros).

Grado 3: La parcela cubre el área de una cañada (vía pecuaria con una anchura aproximada de 75 metros).

Dominio Público Marítimo Terrestre

Grado 0: Sin afección.

Grado 1: Parcela afectado por encontrarse en la Servidumbre de Protección.

Grado 2: Parcela afectado por encontrarse en el Dominio Público Marítimo Terrestre.

Grado 3: Parcela afectado por encontrarse en la Servidumbre de Protección (en tramitación).

Grado 4: Parcela afectado por encontrarse en el Dominio Público Marítimo Terrestre (en tramitación).

Afección por líneas de alta tensión

Grado 0: Sin afección.

Grado 1: Se trata de una línea que transporta energía a una tensión eléctrica menos que 100 KV.

Grado 2: Se trata de una línea que transporta energía a una tensión eléctrica comprendida entre 100 KV y 150 KV.

Grado 3: Se trata de una línea que transporta energía a una tensión eléctrica de 220 KV.

Grado 4: Se trata de una línea que transporta energía a una tensión eléctrica de 400 KV.

Afección por oleoducto o gasoducto

Grado 0: Sin afección.

Grado 1: Gaseoducto, conducción de combustible de grueso calibre destinada a la distribución a distancia de gas combustible. Grado 2:

Oleoducto, conducción de combustible provista de bombas y otros aparatos para la distribución de petróleo a largas distancias.

Contaminación del suelo por gas radón

Grado 0: Sin afección.

Grado 1: Zona con potencial de radón superior a 300 Bq/m³.

ANEXO II: FUENTES DE DATOS

Inundaciones fluviales

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

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

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

- Alta probabilidad:
 - asociada a un período de retorno de 10 años;
- Media probabilidad:
 - asociada a un período de retorno de 100 años;
- Baja probabilidad (eventos extremos):
 - asociada a un período de retorno de 500 años.

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

Inundaciones costeras

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

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

Peligrosidad sísmica (IGME-ZESIS)

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

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

Peligrosidad sísmica (NCSE-02)

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

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

Incendios forestales

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

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

Desertificación

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

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

Volcanes

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

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

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

Vías pecuarias

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

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

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

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

Dominio Público Marítimo Terrestre

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

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

Líneas alta tensión

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

Gaseoductos y oleoductos

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

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

Gas radón

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

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

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