

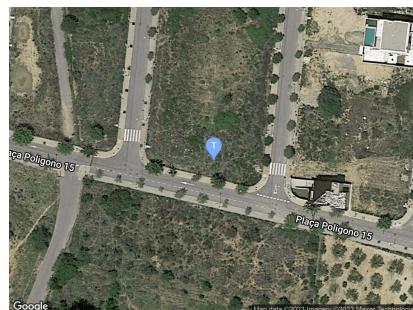
CERTIFICADO DE TASACIÓN

Irene Guiñón Cebrián, Arquitecta Técnica de la Mercantil **ARCO VALORACIONES S.A.**, inscrita en el Banco de España con el nº4416 y fecha 15 de Julio de 1992.

Certifico que la valoración del terreno situado en Calle Arenas Nº 5, Cabanes (Castellón) solicitada a nombre de **Cimentados3 Sa con CIF A04823829**, para la finalidad de **VALOR DE MERCADO EN CUMPLIMIENTO DE LA CIRCULAR 4/2017, DE 27 NOVIEMBRE, MODIFICADA POR LA CIRCULAR 5/2020 DE 25 DE NOVIEMBRE, DEL BANCO DE ESPAÑA**, se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y tiene un valor de tasación actual, sin considerar cargas hipotecarias que pudieran afectarle, de: **UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCO EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS.**

VALOR DEL INMUEBLE: 1.133.405,51 €

Inmueble Valorado: Cabanes
CASTELLÓN



IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	C.R.U.(IDUFIR)
CIMENTADOS 3 SAU (Privativo - 100,00%)	OROPESA DEL MAR/ORPESA 1	0	10607	1635	140	80	51		12021000658911

SUPERFICIES Y VALORES:

Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m ²)	Sup. Catastral (m ²)	Sup. Adoptada (m ²)	Valor Catastral (€)	Valor Tasación (€)
10607	8587901BE4488N0001AR	6.242,00	6.242,00	6.242,00		1.133.405,51

Método Empleado: Método Residual Dinámico

LIMITACIÓN AL DOMINIO:

Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 10607):
Las que se deriven de la nota simple

CONDICIONANTES:

Tasación emitida sin condicionantes.

ADVERTENCIAS GENERALES:

[DUE7][A1] Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

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

OBSERVACIONES:

El presente informe de valoración cumple con las disposiciones mínimas exigidas en la orden ECO/805/2003, siendo la finalidad del mismo Análisis y cobertura del riesgo del crédito (Circular 4/2017, de 27 noviembre, del Banco de España). No obstante, en el caso de realizarlo con fines hipotecarios podría sufrir alteración de valor.

FINALIDAD DE LA TASACIÓN:

La finalidad de la tasación es determinar el valor de mercado del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anexo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, modificada por la Circular 5/2020 de 25 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).



Fecha de la Visita: 13/05/2023

Fecha del Informe: 16/06/2023

Fecha de Caducidad: 16/12/2023

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.



Antonio Amat Reyero

Tasador
Arquitecta Técnica



Irene Guiñón Cebrián

MATRIZ DE RIESGOS DEL SUELO

ENTIDAD TASADORA: Arco Valoraciones S.A.

Fecha de referencia: 16/06/2023

Encargo recibido de: CAJAMAR

Solicitante: Cimentados3 Sa

Identificación del SUELO

Referencia Catastral: 8587901BE4488N0001AR

Domicilio: Calle Arenas Nº 5

Provincia: Castellón

Municipio: Cabanes

Código Postal: 12180

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

URBANO/SOLAR/PARCELA

SOLICITANTE

NOMBRE: Cimentados3 Sa
DNI: A04823829
DIRECCIÓN: Plaza Barcelona 5
LOCALIDAD: ALMERIA
MUNICIPIO: Almería
PROVINCIA: Almeria
CÓDIGO POSTAL: 04006

OBJETO DE TASACIÓN

Urbano/Solar/Parcela que se ubica en Calle Arenas Nº 5 - , municipio de Cabanes, provincia de Castellón (ref. cat.: 8587901BE4488N0001AR) Parcela 3.1 de la UE del sector S6

FINALIDAD DEL INFORME

La finalidad de la tasación es determinar el valor de mercado del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anexo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, modificada por la Circular 5/2020 de 25 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

Fecha: 16 de junio de 2023

1 OBJETO DE TASACIÓN

1.01 IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO TASADO

Solar

Calle / Plaza Calle Arenas Nº 5
Localidad Cabanes
Municipio Cabanes
Provincia Castellón
Código Postal 12180
Coordenadas GPS X 0,048035
Coordenadas GPS Y 40,151025

2 IDENTIFICACIÓN REGISTRAL - CATASTRAL

2.01 DATOS REGISTRALES

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	C.R.U.(IDUFIR)
CIMENTADOS 3 SAU (Privativo - 100,00%)	OROPESA DEL MAR/ORPESA 1	0	10607	1635	140	80	51		12021000658911

Superficies:

Terreno	Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m ²)	Sup. Catastral (m ²)	Sup. Adoptada (m ²)	Valor Catastral (€)
Solar	10607	8587901BE4488N0001AR	6.242,00	6.242,00	6.242,00	-

2.02 OBSERVACIONES

2.03 COMPROBACIÓN DE LINDEROS

Finca Nº 10607:

Los linderos registrales coinciden con los observados

2.04 IDENTIFICACIONES DEL INMUEBLE. LOCALIZACIÓN

Finca Nº 10607:

La finca ha sido localizada por coincidencia de parte de descripción registral con catastral e información urbanística.

2.05 LIMITACIÓN AL DOMINIO:

Finca Nº 10607:

Las que se deriven de la nota simple

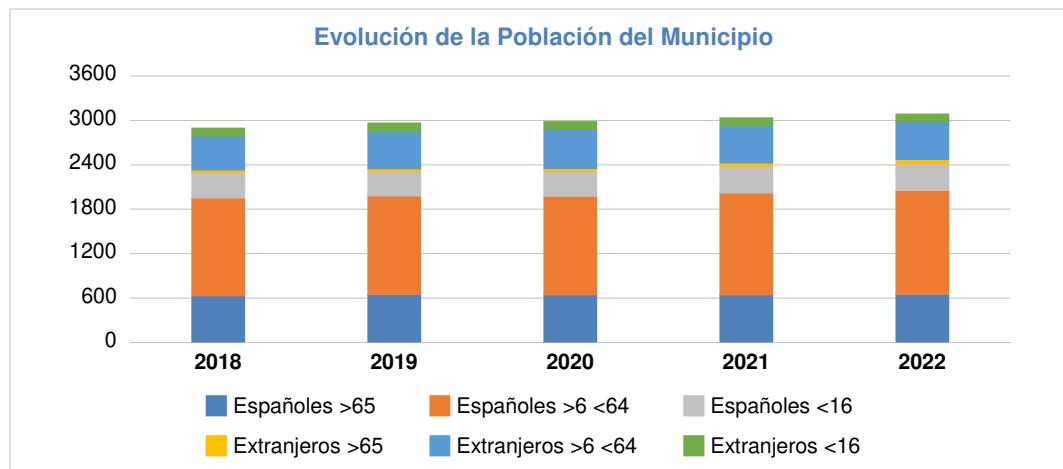
3 LOCALIDAD Y ENTORNO

3.01 UBICACIÓN

Ubicación Relativa al Municipio Nivel medio
Ubicación Relativa en el Barrio o Zona .. Nivel medio
Ubicación Relativa al Inmueble Nivel medio

3.02 POBLACIÓN

Tipo de Núcleo Menos de 5000
Número de Habitantes 3.079
Crecimiento de la Población Estable
Actividad Dominante Multi sectorial
Nivel de Renta en la Zona Alta



Fuente de los datos: Instituto Nacional de Estadística (INE)

3.03 ENTORNO

Rasgos Urbanos de Entorno Zona de ensanche,
Caracterización del Entorno Viviendas plurifamiliares
Antigüedad Media de los Edificios del Entorno ... 5

3.04 SIGNIFICACIÓN DE ENTORNO

Tipo de Entorno Urbano	Consolidación Media
Grado de Desarrollo Medio	Renovación Medio
Uso Predominante Principal Residencial	Uso Predominante Secundario ... Residencial

3.05 INFRAESTRUCTURA EN EL ENTORNO

Luz Suficiente	Agua Suficiente
Electricidad Suficiente	Saneamiento Suficiente
Asfaltado de calles Suficiente	Encintado de Aceras Suficiente

3.06 EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO

Comercial Escaso	Lúdico Escaso
Religioso Escaso	Asistencial Escaso
Deportivo Escaso	Zonas Verdes Escaso
Escolar Insuficiente	
Comunicaciones Bien comunicado con otras poblaciones	
Aparcamientos En plantas sotano, en parking privado y nivel de calle	

3.07 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO

El solar a tasar se encuentra en zona de expansión del municipio, poco consolidada.

4 TERRENO

4.01 CARACTERÍSTICAS

El inmueble cuenta con seguridad privada No

Proximidad al núcleo urbano				
Solar		Suelo urbano		
Solar	10607	8587901BE4488N0001AR	6.242,00 m ² /s	No

4.02 CONTAMINACIÓN

- En el presente informe no se han realizado procedimientos técnicos para el estudio de la posible existencia de contaminación en el inmueble ya que no es el objeto de éste, ni está redactado por un especialista en la materia. No

obstante lo anterior, según las comprobaciones visuales realizadas y el conocimiento del entorno del que se dispone, se ha de informar lo siguiente:

Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al terreno No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a la construcción No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a acústica No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al ambiente No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a otras áreas distintas de las anteriores No

5 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

5.01 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

Tipología de Planeamiento General Plan General de Ordenación Urbana
Nombre del Planeamiento General PGOU de Cabanes
Fase de aprobación en que se encuentra Aprobación definitiva
Fecha de aprobación 01/12/2014

5.02 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

El terreno cumple la condición de solar Si
Requiere Planeamiento de Desarrollo y/o Gestión No
Posible inicio de construcción en menos de un año Si
El terreno es parcelona resultante Si
Suspendida concesión de licencias No procede
Clasificación del suelo según Planeamiento vigente Urbano consolidado
Descripción Clasificación del Suelo Suelo Urbano
El sector se divide en más de una Unidad de Gestión No procede
Infraestructuras Ya existentes
Observaciones:
Urbanizado totalmente

5.03 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO

Tipología de Planeamiento de Desarrollo No necesario
Grado de desarrollo alcanzado por el Planeamiento Urbanización finalizada
Existen limitaciones o afecciones por normativa sectorial y/o
legislación (costas, carreteras, FFCC, aeropuertos, red
eléctrica, impacto ambiental, etc...) No

5.04 GESTIÓN URBANÍSTICA

5.04.01 EQUIDISTRIBUCIÓN

Sujeto de la Iniciativa de Gestión Privada
Sistema de Actuación Licencia
Área sujeta a Expropiación Forzosa No

	Nº Finca	Fase de Gestión
Solar	10607	Parcelas resultantes inscritas

Fecha Prevista Fin Gestión Urbanística 01/01/2017

5.04.02 URBANIZACIÓN

	Nº Finca	% Urbanización ejecutada	Paralización de la Urbanización
Solar	10607	100,00 %	No

Resumen sobre la situación urbanística:

Urbanización finalizada.

5.05 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Calificación del Suelo Uso residencial
Descripción Calificación del Suelo Residencial UFH-1
Parcela susceptible de división Si
Usos Característicos Residencial

Usos Compatibles	TERCIARIO: salvo edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas.
Usos Prohibidos	Industrial
Actividad actual del terreno	Terreno sin edificar
Edificabilidad neta máxima (m ² /m ²)	1,12 m ² /m ²
Retranqueo a Fachada	-
Retranqueo a Linderos	-
Alturas Máximas Permitidas	2 plantas (max. 6 metros)
Fondo Máximo (m)	No se establece
Parcela Mínima (m ²)	1.500 m ²
Fachada Mínima (m)	20 m
Ocupación Máxima en Superficie	60,00 %
Nivel Urbanístico según ECO/805/2003	Nivel I
Otras consideraciones sobre las ordenanzas reguladoras/Observaciones:	
	En cuanto a la previsión de serie de adosadas, la parcela mínima de cada una deberá ser mayor a 115 m ² debiendo inscribir un círculo mínimo de diámetro 5 m.
Tiempo en meses para conseguir la Licencia de Obras	9
La parcela cumple fachada y parcela mínima, y/o el producto edificatorio cumplirá los retranqueos	Si

5.06 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

5.06.01 HIPÓTESIS DE EDIFICACIÓN A DESARROLLAR

Aprovechamiento sobre rasante m² < 10.000

Cálculo de superficie y producto edificatorio probable:

Superficie del solar: 6.242 m².

Teniendo una edificabilidad de 1,12 m²/m² y un máximo de dos alturas. Tenemos: 6.991,04 m²/m².

Por lo que:

La hipótesis más probable, sería realizar 25 viviendas unifamiliares de superficie de solar aproximadamente de 250 m², y superficie construida de 280 m² aproximadamente divididos en dos plantas.

Calidad de la edificación del producto a desarrollar Medio

Se dispondrá de Zonas Comunes Especiales No

Se dispondrá de ascensor No

5.06.02 UNIDADES DE ELEMENTOS POR TIPOLOGÍA

Inmueble	Residencial (viv. 1 ^a residencia)
Solar	25

5.06.03 SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTO SEGÚN TIPOLOGÍA

Inmueble	Residencial (viv. 1 ^a residencia)
Solar	6.991,04 m ² c

6 RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

6.01 RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

Nº Finca	Estado Ocupación	Ocupante	Título de Ocupación
10607	Desconocido	Desconocido	Desconocido

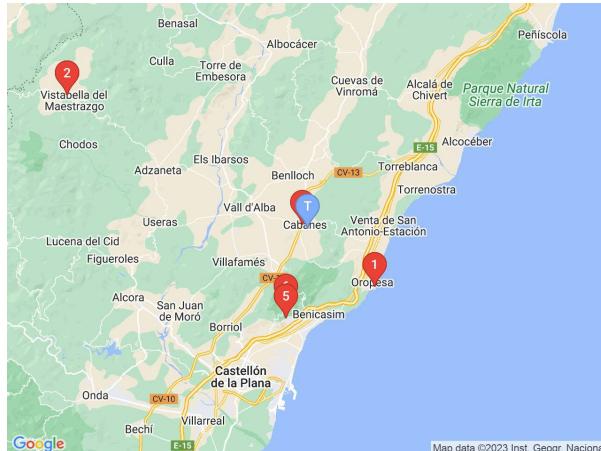
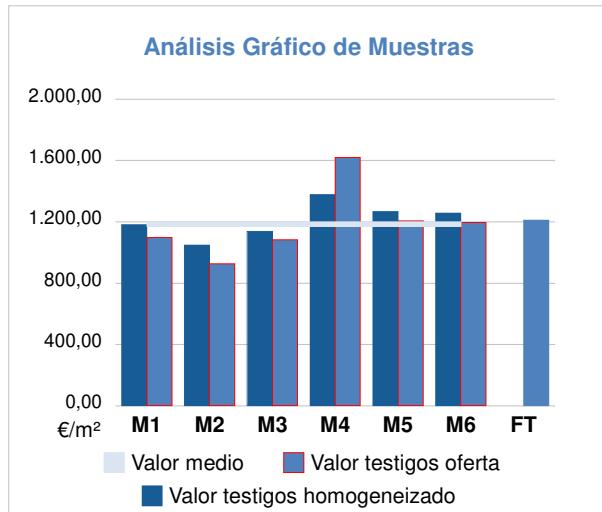
6.02 CAMBIO DE DIRECCIÓN.

Ha habido un cambio de dirección del bien Solar:

Dirección antigua: Calle U.e.Sector S-6, Manzana M-3 Nº s/n

Dirección actual: Calle Arenas Nº 5

Justificación del cambio de dirección: En la documentación registral el inmueble viene definido en calle U.e.Sector S-6, Manzana M-3 s/n, siendo la correcta dirección la que aparece en la valoración.

7 INFORMACIÓN DE MERCADO**7.01 PRODUCTO EDIFICATORIO [AISLADO]**

Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Travesía Montañeta de San José 27	Masia Pi Negral 5	Carretera SARAGOSSA 30	Masia Pi Negral 5	Calle Ample 12	Calle Mas de Ferrer 14	Calle Arenas Nº 5
Población	Oropesa/oropesa del Mar	Vistabella del Maestrazgo	Cabanes	Vistabella del Maestrazgo	Benicasim	Benicasim	Cabanes
Código Postal	12594	12135	12180	12135	12560	12560	12180
Fecha Sondeo	13/05/2023	27/04/2023	13/05/2023	27/04/2023	10/02/2023	10/02/2023	13/05/2023
Origen de datos	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	-
Fuente de la Muestra	API	API	API	Particular	API	API	-
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado	-
Año Const. [Aprox.]	1975	2005	1940	2005	1975	1970	1900
Año Reha. [Aprox.]							-
Planta	2	2	2	2	2	2	-
Sup. de Parcela	< 250	< 250	< 250	< 250	< 250	< 250	< 250
Ubicación	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada
Calidad Edif.	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Sup. Parcela (m²)	352,00	489,00	875,00	240,00	1.346,00	1.200,00	0,00
Sup. Const. PP.ZZ.CC (m²)	152,00	112,00	132,00	75,00	312,00	250,00	0,00
Precio Unitario de Oferta(€/m²)	1.116,78	944,02	1.102,27	1.650,00	1.228,04	1.218,00	-
Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Ubicación de la Edif.	Igual	Peor	Igual	Mucho Mejor	Igual	Igual	-
Acabados	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Zona - Entorno	Peor	Mucho Peor	Igual	Mucho Mejor	Igual	Igual	-
Antigüedad	Mucho Peor	Mucho Peor	Mucho Peor	Mucho Peor	Mucho Peor	Mucho Peor	-
Precio Venta (€)	166.355,00	103.615,40	142.590,00	121.275,00	375.487,00	298.410,00	-
Coef. Homog.	1,0763	1,1301	1,0500	0,8505	1,0500	1,0500	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m²)	1.094,4408	925,1375	1.080,2273	1.617,0000	1.203,4840	1.193,6400	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	1.177,8919	1.045,4632	1.134,2387	1.375,2585	1.263,6582	1.253,3220	-
Valor en Peso	196,32	174,24	189,04	229,21	210,61	208,89	-

En el presente estudio de mercado se aportan testigos donde sus valores han sido analizados y corregidos a la baja en concepto de gastos de negociación, con el objeto que los valores de los testigos se ajusten a la realidad del mercado inmobiliario actual.

Porcentaje de Gastos Comerciales:

4,42 %

Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 1.208,31 €/m²

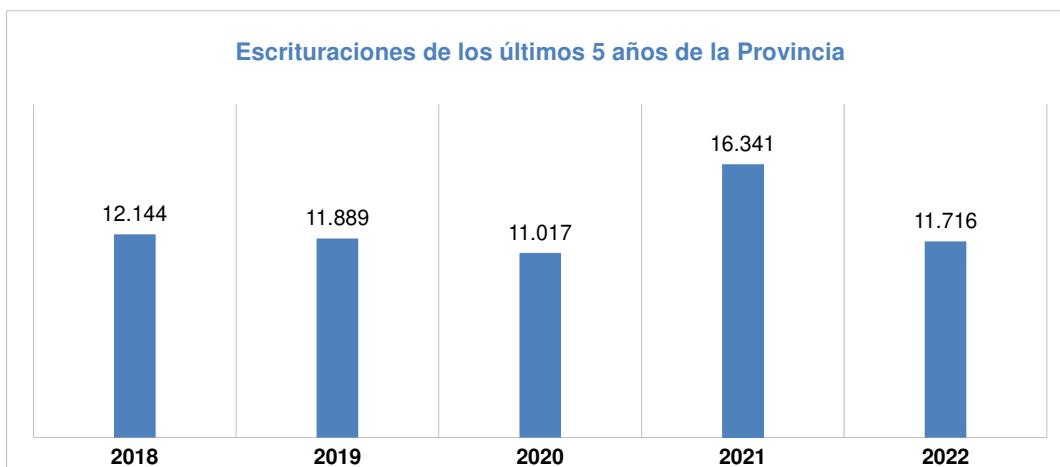
7.02 ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL INMUEBLE

7.02.01 OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA

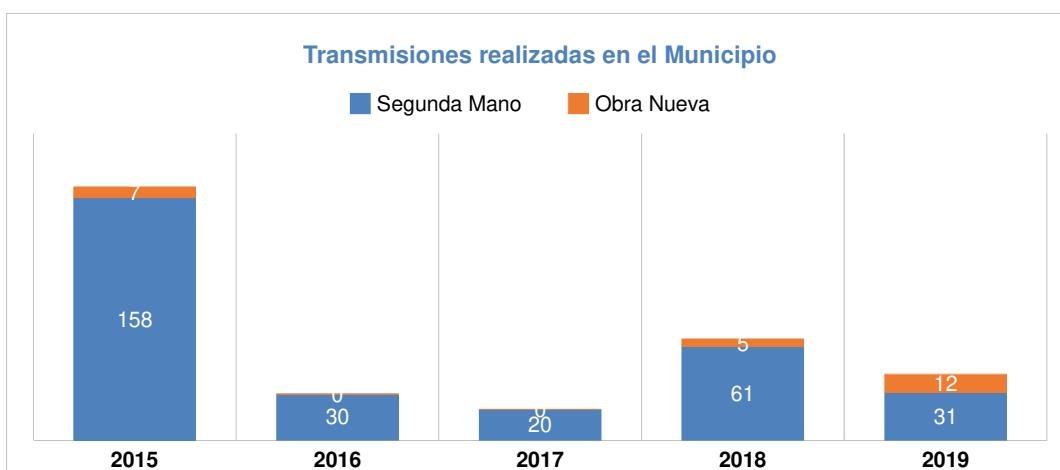
La oferta de inmuebles nuevos o en construcción en venta en la zona es media; siendo la oferta de inmuebles en venta de segunda mano media.

La demanda de inmuebles nuevos o en construcción en la zona es media; siendo la demanda de inmuebles en venta de segunda mano media.

GRÁFICAS:



Fuente de los datos: Notarios de España



Fuente de los datos: Ministerio de Fomento

7.02.02 ANÁLISIS DEL INMUEBLE TASADO

El tamaño de inmueble es adecuado, siendo su distribución adecuado para el uso al que está destinado. La situación del mismo es buena y no se observan factores ambientales negativos.

Calificación del inmueble (proyectado): Buena

7.02.03 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO Y SUS TESTIGOS

Viviendas unifamiliares y plurifamiliares en la zona.

8 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

8.01 INTRODUCCIÓN.

Para el cálculo del valor del suelo se utilizará el método residual según se establece en la normativa de valoración ECO/805/2003, aplicándose, si procede, un coeficiente corrector (C.C.) que se explicará en observaciones de este punto.

Una de las variables que se utilizará en las fórmulas es el coste de construcción, para cuya estimación se han utilizado los

valores estándares de ejecución material orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos, las estimaciones de publicaciones especializadas y la percepción personal del técnico. Además, se han sumado los Gastos Generales del mercado.

- MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

Los cálculos del valor del suelo, mediante el método residual estático, vendrán determinados por la fórmula que se muestra a continuación:

$$F = VM(1 - b) - \sum Ci$$

F = Valor del Terreno.

VM = Valor de Mercado del Inmueble.

b = Margen de Beneficios del Promotor adoptado.

Ci = Costes Necesarios Considerados.

El coeficiente **b** adoptado será el máximo entre el mínimo considerado en la normativa de valoración anteriormente mencionada y el cálculo realizado según la siguiente fórmula:

$$b = 1,5 * (TLR + PR)$$

TLR = Tasa Libre de Riesgo adoptada.

PR = Prima de Riesgo adoptada.

- MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO:

En el presente informe, se ha calculado el valor del suelo mediante el método residual estático para aumentar el grado de información y como medida de control sobre el valor calculado mediante el método residual dinámico, que en definitiva será el valor de tasación. Para determinar este último valor, mediante el mencionado método, se hace necesario la construcción de una tabla de flujos y la aplicación de la fórmula del Valor Actual Neto, que viene representada en la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}}$$

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los ingresos previstos en el periodo J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = N° de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

tk = N° de periodos de tiempo previstos 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.

En la estimación de la tabla de flujos se deberá tener en cuenta que:

- Los Gastos e Ingresos se consideran flujos de caja negativos y positivos respectivamente, por lo que el VAN resultará positivo si el proyecto financiero tiene rentabilidad mayor de cero. Este valor coincidirá con el valor adjudicado al suelo ya que, al haber introducido todas las inversiones iniciales necesarias menos esta, el valor residual que quedará será el que le corresponda al mencionado terreno.

- En este estudio, no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), ni la inflación, además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

- El esquema que se representa es una simplificación de la realidad, con cobros y pagos que se repartirán en períodos de tiempo concretos, y proporcionará un valor en unidades monetarias actualizado al momento inicial que resumirá todo el análisis realizado.

- En la tabla figuran los períodos de tiempo con el número n-1, es decir 0, 1, 2, 3, etc.

- El tipo de actualización de un proyecto financiero puede representar el coste de capital ponderado de los recursos necesarios para financiarlo o la rentabilidad media anual exigible para llevar a cabo dicho proyecto. Por ello, para hallar la tasa mínima para actualizar los flujos de caja, se estimará la Tasa Libre de Riesgo en términos constantes y la prima de riesgo media de los productos edificatorios adoptados. A ello se le añadirán los diferenciales apropiados que incluyan los resultados financieros y el riesgo adecuado del proyecto.

- En puntos posteriores se mostrarán los flujos de caja para cada uno de los suelos valorados, según los diversos conceptos y períodos que los forman.

8.02 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO.

8.02.01 SOLAR

- Superficies y edificabilidades:

Superficie de Terreno Adoptada 6.242,00 m²
 Índice de Edificabilidad 1,12 m^{2t}/m^{2s}
 Edificabilidad Lucrativa Patrimonializable 6.991,04 m^{2c}
 Proyecto de obra No

- Margen de beneficio de promotor en Método Residual Estático:

TLR 2,70 %
 PR Adoptada 8,00 %
 PR (Mín) 8,00 %
 b Adoptada 0,18

- Cálculo de costes de construcción:

Costes de producto edificatorio:

Descripción	Superficie (m ²)	Coste Const. (€/m ²)	Total Const. (€)
Aislado	6.991,04	700,00	4.893.728,00
TOTAL	6.991,04		4.893.728,00

Gastos de Parcela Finalista:

Concepto	€/m ^{2s}	€	% sobre C.C.
Honorarios	39,20	244.686,40	5,00
Gastos Generales	101,92	636.184,64	13,00
Desglose de Gastos Generales:			
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios en parcela finalista			2,00
- Gastos por licencias y tasas de la construcción de inmueble			5,00
- Prima de seguros en construcción de inmueble			2,00
- Gastos de administración del promotor			2,00
- Otros gastos por construcción de inmueble			2,00
Urbanización	0,00	0,00	-
TOTAL	141,12	880.871,04	18,00

TOTAL GASTOS: 5.774.599,04 €

- Cálculo del Valor Optimo de Venta:

Descripción	Superficie (m ²)	Precio Venta (€/m ²)	Total Venta (€)
Aislado	6.991,04	1.208,3054	8.447.311,38
TOTAL	6.991,04		8.447.311,38

- Cálculo del Valor de Suelo (Método Residual Estático):

Valor de Mercado del Inmueble 8.447.311,38 €
 Costes Necesarios Considerados 5.774.599,04 €
 Margen de Beneficios del Promotor adoptado 18,00 %

$$F = (8.447.311,38 (1 - 0,1800) - 5.774.599,04)$$

Valor Solar por Método Residual Estático: 1.152.196,29 €

Valor unitario por metro cuadrado de suelo: 184,59 €/m²

- Cálculo del Valor de Suelo (Método Residual Dinámico):

Periodo de Tiempo Utilizado:	Años	PERIODOS					
CONCEPTOS	Miles de €	0	1	2	3	4	5
Inversión + Gastos	Miles de €	0	1	2	3	4	5
Parcela Finalista - Gastos Generales de la const. de inmueble	636,184	0,000	63,618	127,237	190,855	254,474	0,000

Parcela Finalista - Gastos Honorarios Técnicos de la const.	244,687	0,000	24,469	48,937	73,406	97,875	0,000
Coste Const. Aislado	4.893,728	0,000	489,373	978,746	1.468,118	1.957,491	0,000
Total Inversión + Gastos	5.774,599	0,000	577,460	1.154,920	1.732,379	2.309,840	0,000
Ventas	Miles de €	0	1	2	3	4	5
Venta Aislado	8.447,312	0,000	422,366	844,731	2.111,828	2.956,559	2.111,828
Total Ventas	8.447,312	0,000	422,366	844,731	2.111,828	2.956,559	2.111,828
Cash-Flow	2.672,713	0,000	-155,094	-310,189	379,449	646,719	2.111,828
VAN	1.133,405	0,000	-131,436	-222,773	230,944	333,570	923,099

VALOR ACTUAL NETO (VAN)	181,5773 €/m²s
--------------------------------	----------------------------------

Tasa Libre de Riesgo Nominal	2,7000 %
Prima de Riesgo (Cte)	8,0000 %
Prima de Riesgo (Cte)	8,0000 %
Prima de Riesgo adicional	2,0000 %
Tasa de Actualización Nominal mínima	14,7000 %
Inflación a largo plazo	1,0000 %
Tasa de Actualización Mínima (Cte)	13,5644 %
Tasa de Actualización Adoptada Anual (Cte)	18,0000 %
Tasa de Actualización Adoptada Periodo (Cte)	18,0000 %
Plazo máximo estimado correspondiente a la construcción	60 meses
Plazo máximo estimado correspondiente a la comercialización	72 meses

F = Valor unitario de suelo (€/m²s) x Superficie de suelo (m²s)

F = 181,5773 €/m²s x 6.242,00 m²s

F = 1.133.405,51 €

Valor Solar por Método Residual Dinámico: 1.133.405,51 €

VALOR DEL TERRENO Solar: 1.133.405,51 €

9 RESUMEN DE VALORES

DESGLOSE DE VALORES POR FINCAS

- Se muestra el valor desglosado por fincas registrales para el reparto de cargas.

Fincas del elemento Solar:

Finca	Superficie Adop. (m ²)	Valor Tasación (€)
10607	6.242,00	1.133.405,51

10 RESUMEN DE LA TASACIÓN

10.01 VALOR DEL INMUEBLE

UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCO EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (1.133.405,51 €)

10.02 CONDICIONANTES

Tasación emitida sin condicionantes.

10.03 ADVERTENCIAS GENERALES

[DUE7][A1] Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

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

10.04 OBSERVACIONES

El presente informe de valoración cumple con las disposiciones mínimas exigidas en la orden ECO/805/2003, siendo la finalidad del mismo Análisis y cobertura del riesgo del crédito (Circular 4/2017, de 27 noviembre, del Banco de España). No obstante, en el caso de realizarlo con fines hipotecarios podría sufrir alteración de valor.

10.05 JUICIO CRÍTICO

MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:

El inmueble se encuentra sin vallado perimetral.

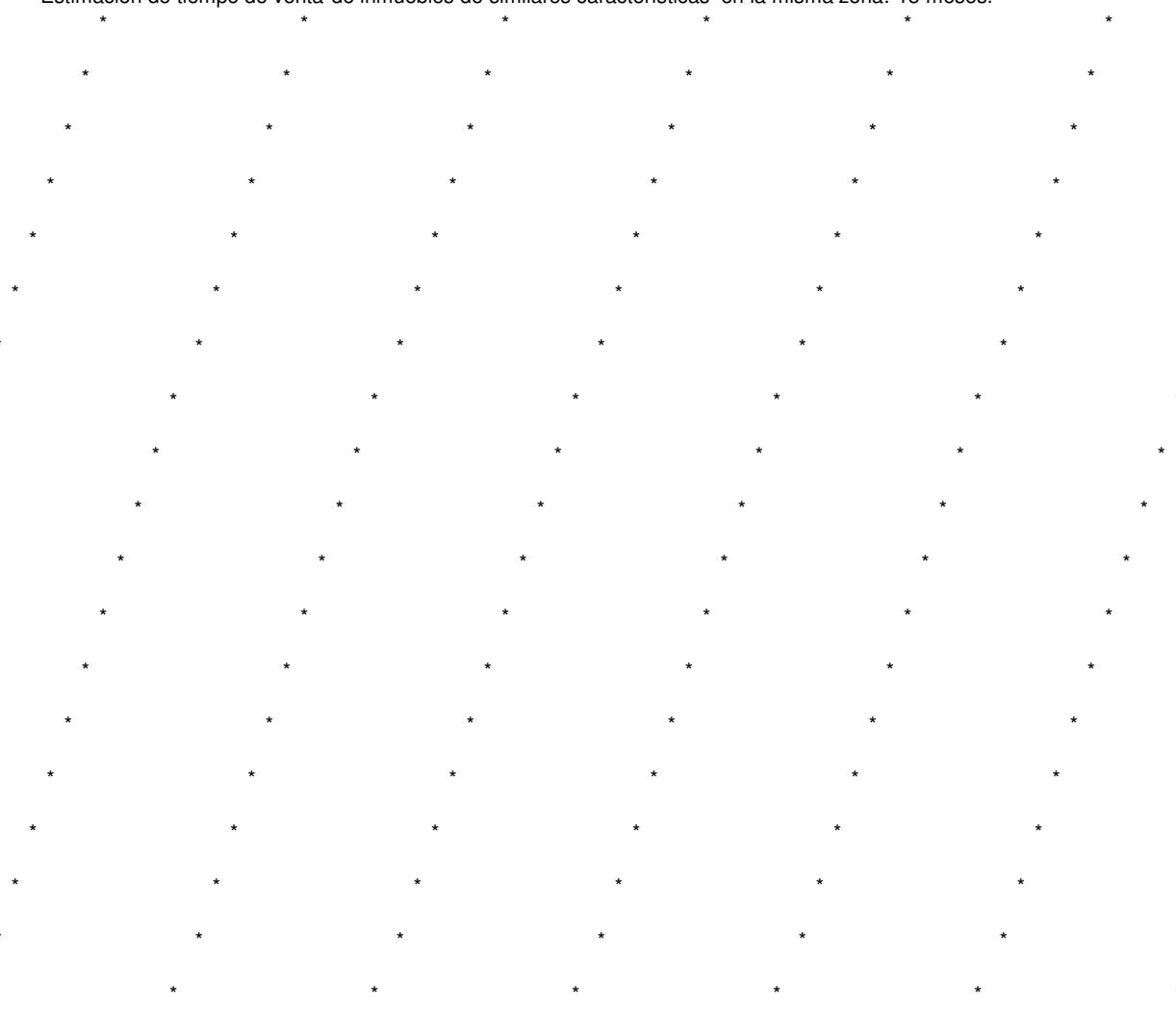
EXPECTATIVAS DE VENTA:

La oferta de suelo sobrepasa la demanda.

CONSIDERACIONES RESPECTO DEL INMUEBLE:

Ubicado junto a zona de colegio y pistas polideportivas.

Estimación de tiempo de venta de inmuebles de similares características en la misma zona: 18 meses.



11 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN FACILITADA

11.01 COMPROBACIONES REALIZADAS

Inspección Ocular Interior del Inmueble	Si	Descripción Registral	Si
Superficie	No	Estado de Conservación	No
Estado de Ocupación y Tenencia	No	Régimen de Protección	Si
Adecuación Urbanística	Si	Consulta a la Documentación de Planeamiento	Si

11.02 DOCUMENTACIÓN FACILITADA

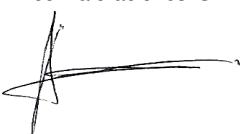
Proyecto Visado	No	Licencia de Obra	No
Cédula Urbanística	No	Calificación Provisional	No
Calificación Definitiva	No	Contrato de Arrendamiento	No
Escritura	No	Nota Simple	Si
Estatuto de la Comunidad	No	Recibo última Renta	No
Certificado Catastral	No	Certificado del régimen de ocupación y tenencia	No
Certificado del Registro de la Propiedad	No	Certificado de las reformas realizadas en el inmueble	No
Derechos de Riego	No	Certificado Final de Obra	No
Otros	Si		

12 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fecha de la Visita: 13/05/2023

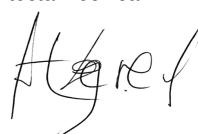
Fecha de caducidad del informe: 16/12/2023

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.



Antonio Amat Reyero

Departamento de Control
Arquitecta Técnica



Teresa López González

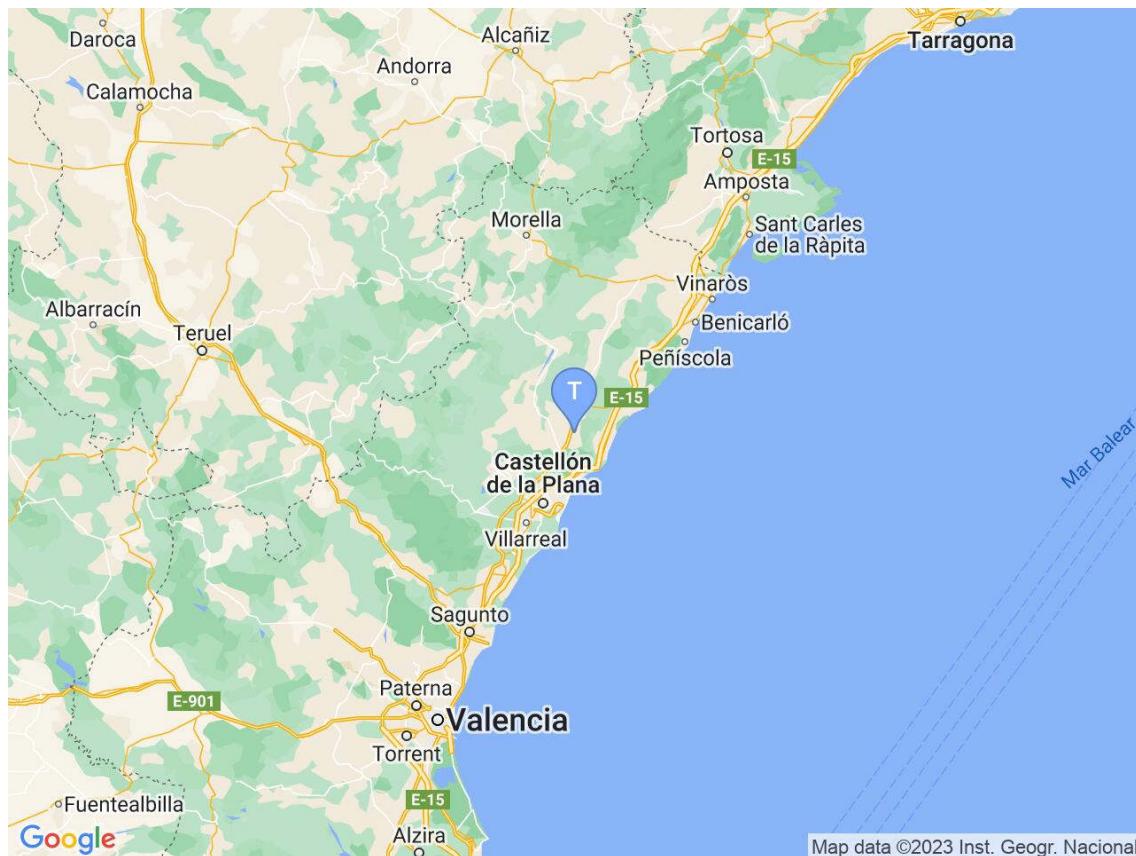
Tasador
Arquitecta Técnica



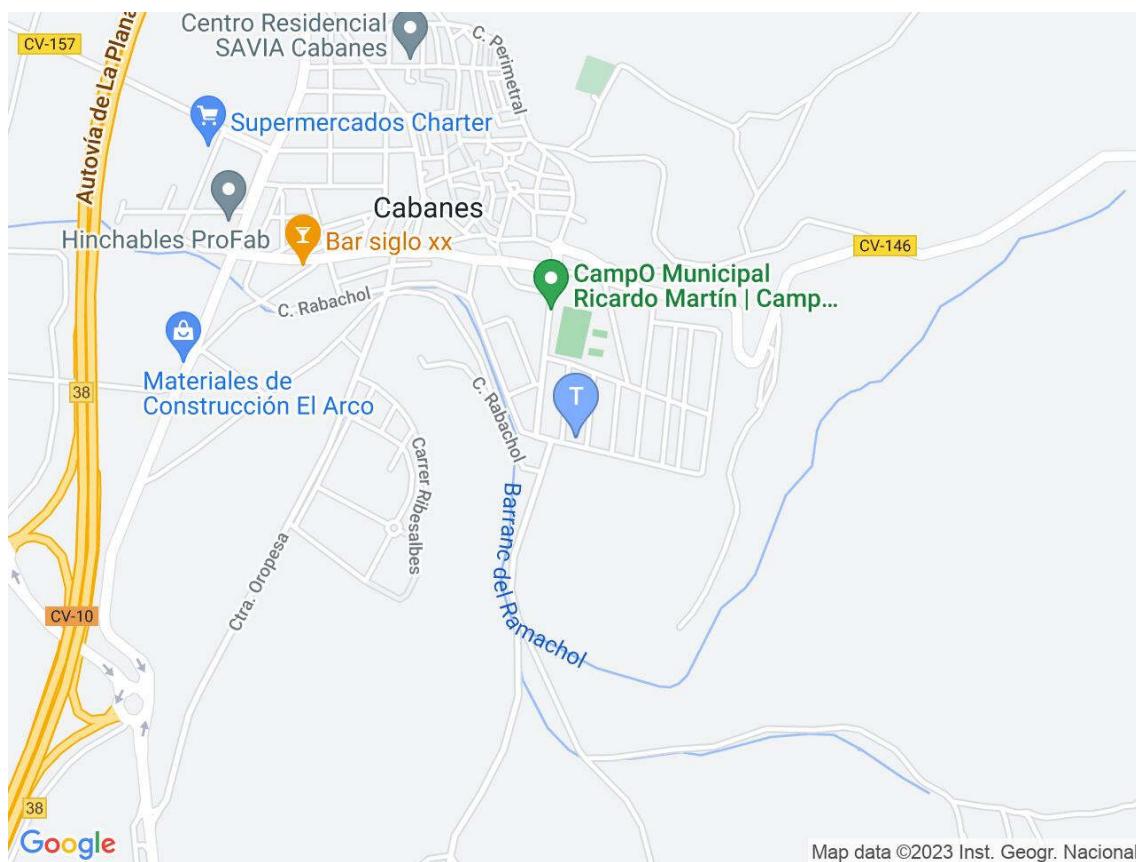
Irene Guiñón Cebrián

16 de Junio de 2023

ANEXO-1.1
PLANO DE SITUACIÓN

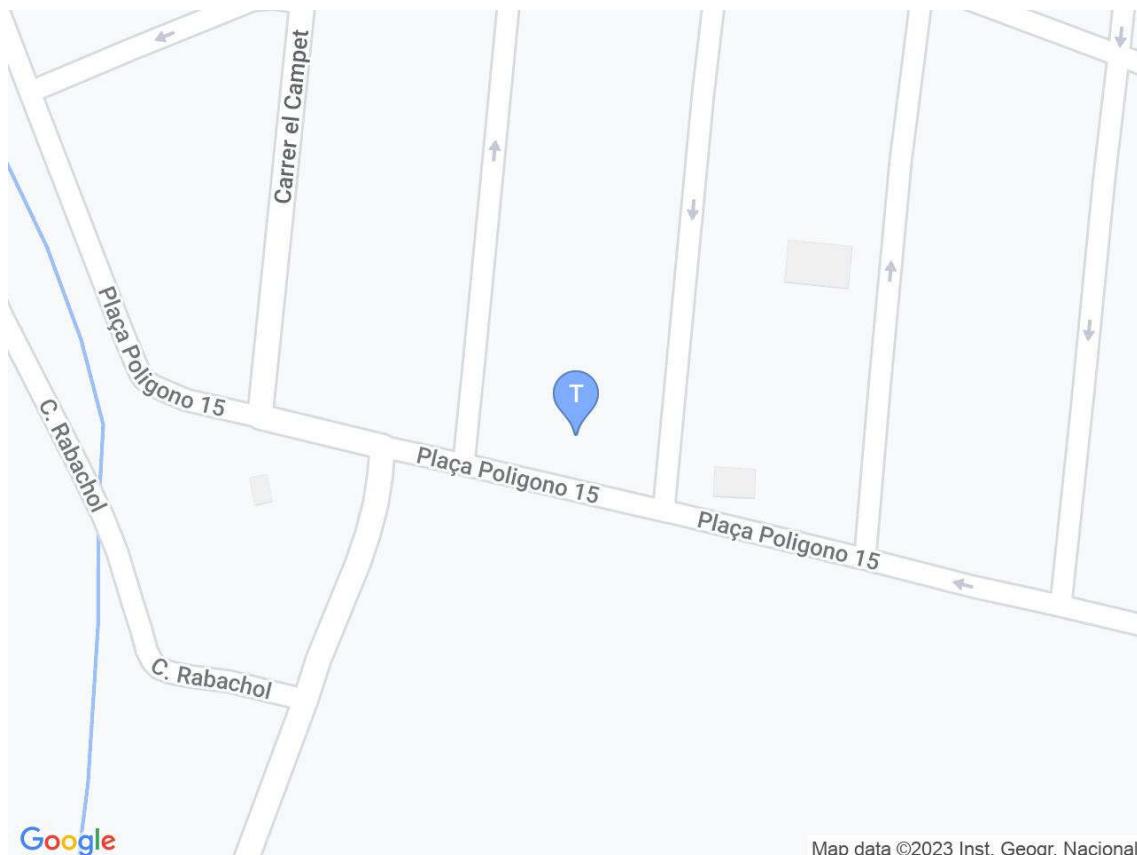


Map data ©2023 Inst. Geogr. Nacional

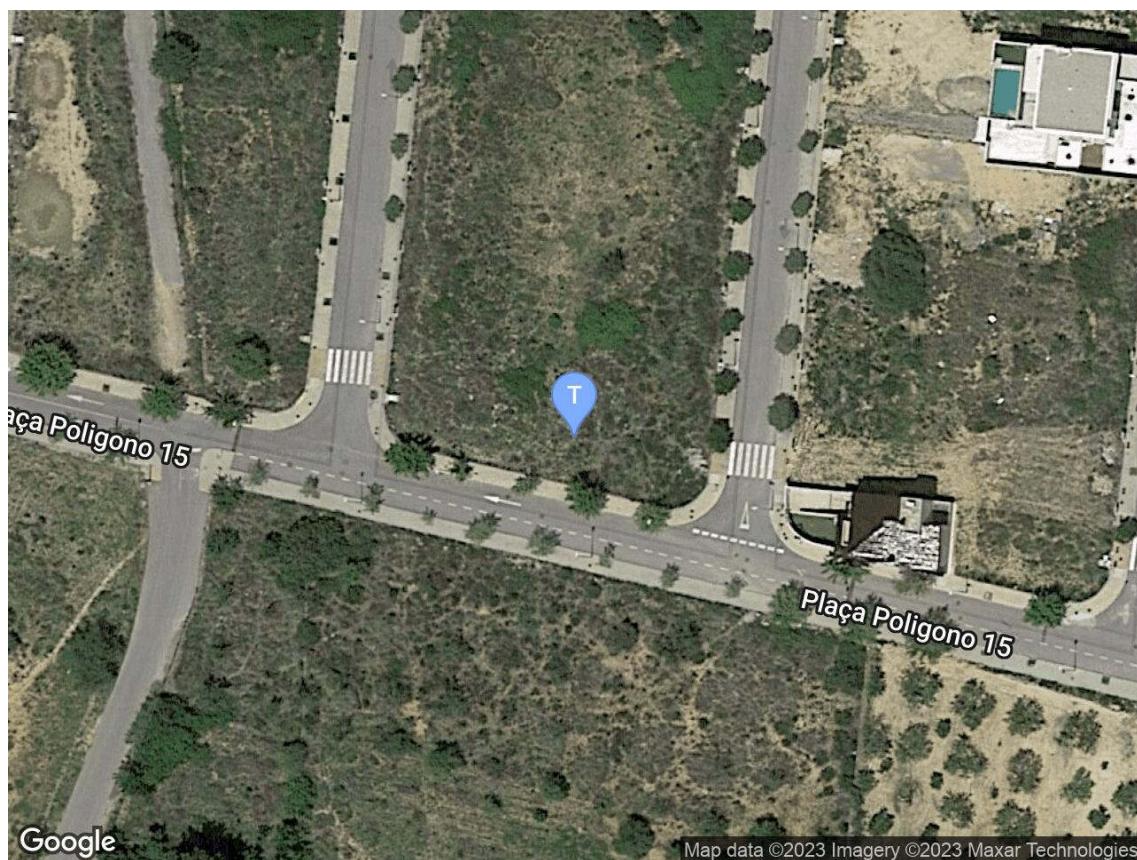


Map data ©2023 Inst. Geogr. Nacional

ANEXO-1.2
PLANO DE SITUACIÓN



Map data ©2023 Inst. Geogr. Nacional



Map data ©2023 Imagery ©2023 Maxar Technologies

ANEXO-2.1
INFORMACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ARENAS 5 Suelo
12180 CABANES [CASTELLÓN]

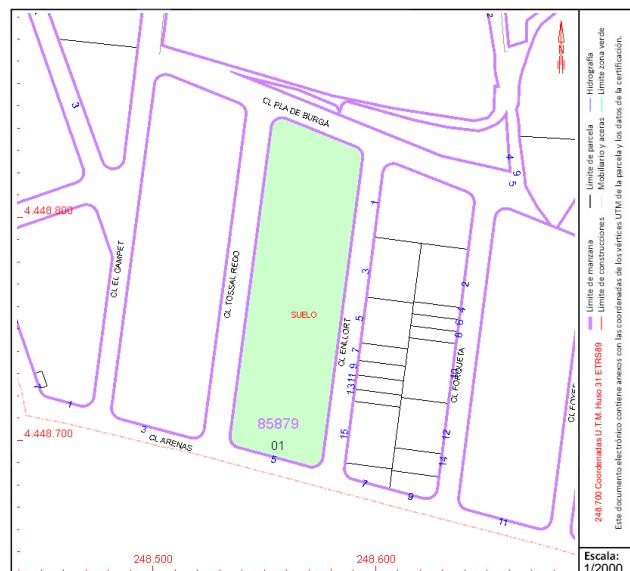
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8587901BE4488N0001AR

PARCELA

Superficie gráfica: 6.242 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Viernes, 12 de Mayo de 2023

ANEXO-3.1
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-3.2
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-3.3
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-3.4
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-3.5
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-3.6
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-3.7
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-3.8
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-4.1
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

MARIA JOSE BARO ZARZO

Registrador de la Propiedad de OROPESA DEL MAR

C/ CASTELLÓN, 3, 1º
12594 - OROPESA DEL MAR (CASTELLÓN)
Teléfono: 964313166
Fax: 964311394
Correo electrónico: oropesa1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ARCO VALORACIONES SA

con DNI/CIF: A30331144

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F09HZ71N**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **23/10225**



C.S.V.: 212021289D80BF2D

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

ANEXO-4.2
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE OROPESA DEL MAR / ORPESA 1
C/Castellón, 3, 1º
Tel. 964 313 166
12594 OROPESA DEL MAR

Fecha de Emisión: 24/04/2023 13:40:43
Solicitante: ARCO VALORACIONES SA **Nº Petición:** F09HZ71N
FINCA DE CABANES Nº: 10607

DESCRIPCION DE LA FINCA

CRU: 12021000658911

Naturaleza URBANA: Terreno no edificado

Localización: CALLE U.E.SECTOR S-6, MANZANA M-3 s/n

NºOrden: 3.1 Cuota: once enteros, cinco mil seiscientas cuarenta y nueve diezmilésimas por ciento

Ref.Catastral: NO CONSTA

Superficies: Terreno: m2:6242

Linderos:

Norte, CALLE EN PROYECTO DENOMINADA VIAL 13 a

Sur, CALLE EN PROYECTO DENOMINADA VIAL 15

Este, CALLE EN PROYECTO DENOMINADA VIAL 5

Oeste, CALLE EN PROYECTO DENOMINADA VIAL 4

Estado constructivo:

Código Registral Único: 12021000658911. **URBANA:** NÚMERO 3.1.- Parcela edificable de forma regular con arreglo al Planeamiento vigente, situada en término de Cabanes -Castellón-, U.E. Sector S-6, Manzana M-3, de uso residencial con calificación UFH-1. Tiene una superficie de SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS -6.242'00 m2- a la que corresponde un aprovechamiento de seis mil setecientos sesenta con sesenta unidades de aprovechamiento -6.760'60 u.a.-. Linda: Norte, calle en proyecto denominada vial 13.a; Sur, calle en proyecto denominada vial 15; calle en proyecto denominada vial 5, y Oeste, calle en proyecto denominada vial 4. Coeficiente de adjudicación: 11,5649 por ciento del total de la superficie adjudicada.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				

CIMENTADOS 3 SAU 5	A04823829	1635	140	80

100,000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de **adjudicación en subasta**. Formalizada en mandamiento judicial otorgado el 16 de septiembre de 2021 por JUZGADO DE LO MERCANTIL N° 1 DE CASTELLON DE LA PLANA. Inscripción 5^a en el Tomo: 1635 Libro: 140 Folio: 80 de fecha 26/10/2021.

CARGAS



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

ANEXO-4.3
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

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

NO hay documentos pendientes de despacho

Oropesa del Mar, a 24/04/2023 13:40:43.
Antes de la apertura del Diario.

NOTA: Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, a los efectos del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por Ley 13/2015 de 24 de Junio.

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

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

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 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.-



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

ANEXO-4.4
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

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

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

De conformidad con el artículo 53.3 de la Ley del Patrimonio natural, se manifiesta, como información territorial asociada y **a efectos meramente informativos**, que según los sistemas de georreferenciación de fincas registrales, existen en esta demarcación ámbitos espaciales sujetos a algún tipo de determinación medioambiental, (zonas inundables, vías pecuarias, espacios naturales, montes, zonas ZEPA, zonas de dominio público marítimo terrestre, y demás previstas por las leyes) recomendando en cualquier caso, la consulta con las autoridades ambientales competentes.

Se advierte que conforme al Decreto 6/2020 de 5 de junio del Consell para la ampliación de la vivienda pública en la Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, esta finca podría estar afecta a un derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat Valenciana.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE OROPESA DE MAR 1 a día veinticuatro de abril del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 212021289D80BF2D

Servicio Web de Verificación: <https://www.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.).



WWW.REGISTERDORSES.ORG

Pág. 4 de 4

ANEXO-5.1
PLANO URBANISTICO



ANEXO-6.1
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

PLAN PARCIAL

6. FICHA DE ZONA: UFH1

ZONA DE OCUPACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS	CÓDIGO: UFH1	
MUNICIPIO: Cabanes	PLAN: P.P. SECTOR S-6	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	DOTACIONAL	INDUSTRIAL
	TERCIARIO: salvo edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas.	
	RESIDENCIAL: múltiple	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	1.500 m ²	Distancia límite a alineación de vial	Definida en plano de alineaciones
Frente mínimo de parcela	20 m	Distancia límite a otros linderos	0 m
Círculo inscrito mínimo	20 m		

INTENSIDAD			
VOLUMEN Y FORMA			
Coeficiente de edificabilidad neta	1,12 m ² t/m ²	Número máximo de plantas	2 p
Coeficiente ocupación máxima	60%	Altura máxima reguladora	6,00 m
		Sótanos	Si
		Semisótanos	Si
		Aprovechamientos bajo cubierta	Si

OTRAS CONDICIONES			
En las parcelas podrán construirse varias viviendas adosadas con proyecto unitario, a razón de una vivienda por cada 115 m ² de parcela. En el terreno asignado a cada vivienda se debe poder inscribir un círculo mínimo de 5 m.			

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA