



EXP. N°: 9010-09-2019-002189-00-02
ENTIDAD SOLICITANTE: DC78 SOMIO S.L.
DIRECCIÓN: CALLE GRAN VIA,51 PIt. 4 Pta. B 28013 MADRID
COMUNIDAD AUTÓNOMA: Madrid, Comunidad de

INFORME DE TASACIÓN

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

EMPLAZAMIENTO: URB LA HUERTA DE MERES,5 Blq. 5E
TÉRMINO MUNICIPAL: 33199 - MERES, SIERO
PROVINCIA: ASTURIAS
COMUNIDAD AUTÓNOMA: PRINCIPADO DE ASTURIAS

INFORME DE TASACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Nº DE EXPEDIENTE 9010-09-2019-002189-00-02

REFERENCIA ENTIDAD. (SUC.0)

1. SOLICITANTE Y FINALIDAD

1.1. – SOLICITANTE

--- OMISSIS ---

28013 - MADRID

1.2. – FINALIDAD

CONOCIMIENTO DEL VALOR DE MERCADO

1.3. – ENTIDAD SOLICITANTE

(SUC.0)

El informe de tasación tiene como finalidad determinar, como valor de tasación, el VALOR DE MERCADO del bien inmueble mencionado, definido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo como el precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente, en la fecha de la tasación, en el supuesto de que el bien se hubiese ofrecido públicamente en el mercado, que las condicionaes del mercado permitiesen disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal para negociar la venta.

La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003.

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

La presente tasación NO se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en 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.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1. – DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

2.2. – ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

2.3. – DIRECCIÓN

URB LA HUERTA DE MERES,5 Blq. 5E Parcela 1 Urb. La Huerta de Meres

MUNICIPIO

33199 MERES(SIERO)

PROVINCIA: ASTURIAS

2.4. - DATOS REGISTRALES

Registro de la propiedad de Siero

REFERENCIA	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INS.	REF.CATASTRAL	IDUFIR
Vivienda unifamiliar aislada	101196	1.177	998	134	4	33066A119010410001RQ	33016000994087

2.5. - LINDEROS

LINDEROS REGISTRALES

- Norte, camino y casa y panera propiedad de Modiseño 4 S.L.
- Sur, parcela 2
- Este, parcelas 3 y 4
- Oeste, camino y Juan Duran Cid

LINDEROS COMPROBADOS

- Norte, camino
- Sur, parcela 2 de la misma urbanización
- Este, parcelas 3 y 4 de la misma urbanización
- Oeste, camino y parcela 1095 del polígono 119 de Siero

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1. - COMPROBACIONES REALIZADAS

- ✓ Identificación física del inmueble
- ✓ Correspondencia con finca registral
- ✓ Correspondencia con finca catastral
- ✓ Régimen de protección pública
- ✓ Régimen de protección patrimonio arquitectónico
- ✓ Adecuación del inmueble al Planeamiento Urbanístico vigente
- ✓ Existe derecho de aprovechamiento urbanístico
- ✓ No procedimiento de expropiación
- ✓ No Plan o Proyecto de expropiación
- ✓ No Resolución administrativa que implique expropiación
- ✓ No incoado expediente que implique expropiación

3.2. - DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- ✓ Foto de portada
- ✓ Plano de situación
- ✓ Reportaje fotográfico
- ✓ Croquis del inmueble
- ✓ Documentación registral
- ✓ Documentación catastral
- ✓ Plano urbanístico
- ✓ Doc. Justificativa de condiciones urbanísticas

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. - LOCALIDAD

4.1.1. - TIPO DE NÚCLEO

Núcleo rural

4.1.2. - POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2.017, la población del municipio es de 51.776 habitantes. La tendencia respecto al padrón de 2.016, es decreciente.

4.1.3. - EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

Densidad de la población: Baja

Evolución de la población: La población se mantiene estable a lo largo del año

4.2. - ENTORNO

4.2.1. - DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Tipología del entorno: Rural

Usos dominantes: Primera residencia

Grado de desarrollo: Medio

Grado de consolidación: 65,00%

Antigüedad predominante: Entre 25 y 50 años

Renovación de las edificaciones del entorno: Baja

Calidad de las edificaciones: Medio

Homogeneidad arquitectónica: No existe

Nivel de renta: Medio

Ocupación laboral: La población se ocupa mayoritariamente al sector primario

Sociología del entorno: Homogénea

4.2.2. - INFRAESTRUCTURAS Y CONSERVACIÓN

Abastecimiento de agua: Red general

Red de saneamiento: Red general

Red de electricidad: Red general

Alumbrado público: Sobre báculo

Pavimentación: Asfaltado

Red telefónica: Aérea

Red de gas: No existe

Grado de conservación estimado de las infraestructuras: Medio

4.2.3. - EQUIPAMIENTO

Red asistencial: Centro de atención primaria próximo

Red comercial: Insuficiente

Equipamiento escolar: Primaria y secundaria periférica

Equipamiento lúdico: Insuficiente

Instalaciones deportivas: Insuficiente

Instalaciones religiosas: Suficiente

Zonas verdes: Suficiente

Playas cercanas: No

Puerto próximo: No

4.2.4. - COMUNICACIONES

Accesibilidad: Red comarcal
Aparcamientos: Vial insuficiente
Red de autobús: No tiene
Ferrocarriles: No existe
Metro: No tiene
Aeropuerto: Entre 25 y 50 km.

CALIFICACIÓN GENERAL DEL ENTORNO. MEDIO

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1. - CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.1.1. FR 101196

DESCRIPCIÓN. Parcela 1 de urbanización, parcialmente ocupada por vivienda unifamiliar aislada
TOPOGRAFÍA. Llana
VALLADO PERIMETRAL. Cerramiento de malla de cierre tipo hércules delimitando cada parcela
EQUIPAMIENTO INTERNO. Ninguno a destacar
TIENE RANGO DE SOLAR. No

5.2. - IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral	Superficie Catastral
FR 101196	33066A119010410001RQ	1.248,00 m2

5.3. - SUPERFICIES

FR 101196

Registral	Total Catastral	Total Urbanística	Comprobada	PROYECTO	ADOPTADA
1.251,00 m2	1.248,00 m2	---	---	---	1.248,00 m2

JUSTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADOPTADA. Se adopta a efectos de valoración la superficie catastral, al ser la menor de las superficies documentales

6. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

6.1. - CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

6.1.1. - CARACTERÍSTICAS GENERALES VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Tipología del edificio: Bloque aislado
Uso característico: Residencial
Antigüedad: 12 años
Nº de plantas bajo rasante: 0
Nº de plantas sobre rasante: 2

Ascensores: No
 Portería: No
 Zonas Verdes: Si
 Piscina: No
 Zonas deportivas: No
 Elementos comunes: No tiene

6.1.2. ANTIGÜEDAD

DESCRIPCIÓN	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACION	USO PPAL	VIDA UTIL
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	2007	---	Residencial	100

6.1.3. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Cimentación: No se observa
 Estructura: Hormigón armado
 Cubierta: Teja curva
 Cerramiento exterior: Fábrica de ladrillo doble + cámara + aislamiento
 Acabado de fachada: Mortero monocapa
 Comunicaciones verticales: Atendiendo al nº de componentes y la tipología del inmueble se consideran suficientes

Grado de conservación: Bueno

Calidad del edificio: Alta

6.2. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

6.2.1. DESCRIPCION GENERAL

Vivienda unifamiliar aislada desarrollada en dos plantas, planta baja y primera.
 No se ha tenido acceso al interior del inmueble, por lo que se desconoce su distribución interior actual, así como acabados o instalaciones de los que estén dotadas las distintas estancias que lo compongan.
 Se adopta distribución conforme a plano del inmueble aportado.
 Para el cálculo del valor del inmueble se presupone que los acabados son los normales para un inmueble de estas características, con mantenimiento medio.

6.2.2. RESUMEN DE DISTRIBUCIÓN

6.2.2.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Planta Baja GARAJE, COCINA, SALON, COMEDOR, DORMITORIO, ASEO, CLOSET, BODEGA, CUARTO DE LAVADO, ALMACÉN y PORCHE
 Planta Alta Cuatro DORMITORIOS, cuatro BAÑOS, tres VESTIDORES, ESTAR-ESCALERA y TERRAZA

6.2.3. SUPERFICIES (m2)

USO CONSIDERADO	Util Registral	Constr Registral	Constr Catastral	Util Comprob.	Constr Comprob.	Adoptada	R Comprob.
Vivienda unifamiliar aislada	303,50	362,60	393,00	303,50	393,00	362,60	1,19

Superficies:

Util Registral: Superficie util registral.

Constr Registral: Superficie construida sin partes comunes registral.

Constr Catastral: Superficie construida sin partes comunes catastral.

Util Comprob: Superficie util comprobada.

Constr Comprob: Superficie construida sin partes comunes comprobada.

No se ha tenido acceso al interior del inmueble en el momento de la visita, por lo que no ha sido posible realizar las preceptivas comprobaciones de superficie.

Se indican como superficies comprobadas las representadas en plano aportado del inmueble.

Se adopta como computable a efectos de valoración en el presente informe la menor entre las superficies documentales, superficie registral de la finca.

6.2.4. TERMINACIONES

6.2.4.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Planta Baja	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
GARAJE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
COCINA	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
SALON	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
COMEDOR	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
DORMITORIO	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
ASEO	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
CLOSET	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
BODEGA	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
CUARTO DE LAVADO	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
ALMACÉN	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
PORCHE			

Planta Alta	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
DORMITORIOS	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
BAÑOS	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
VESTIDORES	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
ESTAR-ESCALERA	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE	SE DESCONOCE
TERRAZA			

6.2.5. CARPINTERÍA EXTERIOR

Tipología: Aluminio con rotura de puente térmico. Según estimación por visita exterior

Acristalamiento: Doble acristalamiento con cámara. Según estimación por visita exterior

6.2.6. CARPINTERÍA INTERIOR

Tipología: Se desconoce. Se estiman calidades medias

6.3. INSTALACIONES ESPECIFICAS

AGUA CALIENTE: Se desconoce

CALEFACCIÓN: Se desconoce

FONTANERÍA: Se desconoce

APARATOS SANITARIOS: Se desconoce

PORTERO AUTOMÁTICO: Se desconoce

TELÉFONO: Se desconoce

SEGURIDAD: Se desconoce

AIRE ACONDICIONADO: Se desconoce

DOMÓTICA: Se desconoce

ARMARIOS EMPOTRADOS: Se desconoce

CHIMENEA: Se desconoce

7. SITUACIÓN ACTUAL

7.1. - ESTADO ACTUAL

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Se desconoce al no haber sido facilitado el acceso al interior del inmueble. Se estima un estado de conservación acorde a su antigüedad y a su estado de conservación exterior aparente.

Calidad interior: No comprobado

Estado conservación: No comprobado

8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

PLANEAMIENTO VIGENTE. Plan General de Ordenación y Catálogo Urbanístico de Siero (revisado y adaptado).

- Aprobación definitiva 04/06/02.

- Revisión de la adaptación: 16/09/06.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. Suelo no urbanizable.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. Nucleo Rural

USO CARACTERÍSTICO. Vivienda unifamiliar

¿CUMPLE NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE?. Si

PROTECCIÓN URBANÍSTICA O HISTÓRICA. No

¿ESTÁ FUERA DE ORDENACIÓN?. No

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

9.1. - TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio): --- OMISSIS --- S.L., CIF B84087907, titular del 100% del pleno dominio de la finca.

Ocupado: Se desconoce

9.2. - DERECHOS REALES

DERECHOS REALES.

No constan en documentación legal derechos reales que puedan afectar al valor de tasación

SERVIDUMBRES VISIBLES.

Según documentación registral aportada y tras visita exterior al inmueble, no se observan servidumbres visibles que puedan afectar al valor de tasación.

10. ANÁLISIS DE MERCADO

10.1. - OFERTA

El nivel de la oferta con similares características en el entorno es medio.

10.2. - DEMANDA

El nivel de la demanda con similares características en el entorno es medio.

10.3. - INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O ALQUILER

El intervalo de variación, en valores unitarios, de inmuebles de similares características ubicados en el entorno próximo a la vivienda que se valora oscila entre 868,03 y 1.255,29 euros/m .

10.4. - EXPECTATIVAS DE OFERTA -DEMANDA Y DE REVALORACIÓN

La evolución de la oferta y la demanda no prevé una revalorización del inmueble en un futuro cercano.

11. DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

11.1. - CÁLCULO DE REPERCUSIÓN €/M2

1.1.1. CÁLCULO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR METODO RESIDUAL ESTÁTICO ABREVIADO
NORMATIVA

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

VM = Valor de Mercado a nuevo de la zona

b = Margen de beneficio del promotor

Ci = Costes de construcción y otros gastos necesarios considerados

USO CONSIDERADO	VM(€/m2)	CC(€/m2)	GN(€/m2)	GF(€/m2)	GP(€/m2)	BP(€/m2)	REPERC. (€/m2)
Vivienda unifamiliar aislada	1.550,00	869,00	208,56	69,75	69,75	18,00	53,94

VM: Valor de mercado

CC: Coste de construcción

GN: Gastos necesarios

GF: Gastos financieros

GP: Gastos de la promoción

BP: Beneficio del promotor

REPERC: Repercusión del suelo

11.2. – CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO (VR) €/M2

11.2.1. MÉTODO DEL COSTE DE REEMPLAZAMIENTO NETO

USO CONSIDERADO	REPERC(1) (€/m2)	C.CONST (€/m2)	G.NECES (€/m2)	%Df+fu (2)	VRBf/VRN (€/m2)
Vivienda unifamiliar aislada	53,94	766,00	183,84	12,00	889,80

- (1) Repercusión del suelo obtenida a través del método RESIDUAL ESTÁTICO ABREVIADO NORMATIVA
 (2) Depreciación Física + Depreciación Funcional

11.3. – MÉTODO DE COMPARACIÓN €/en m2

COMPARABLES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA(€/m2)

REFERENCIA FECHA	DIRECCIÓN	C.P	TIPOLOGIA	O/T	m2	V.VENTA (€/m2)	COEF (%)	PESO (%)
T01 05/06/19	CALLE COSTANA LA,17 COLLOTO/CUALLOT O	33429	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	O	254,00	1.031,10	1,060	16,67
T02 05/06/19	LUGAR SAN MIGUEL DE LA BARREDA,61 VALBONA	33429	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	O	285,00	1.224,56	0,960	16,67
T03 05/06/19	LUGAR FUENTEMELGA,1 MERES	33199	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	O	255,00	1.255,29	0,920	16,67
T04 05/06/19	LUGAR MERES MERES	33199	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	O	285,00	1.208,25	0,960	16,67
T05 10/06/19	LUGAR MERES MERES	33199	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	O	370,00	1.046,03	1,000	16,67
T06 10/06/19	CAMIN PIMPAN,379 VIELLA	33429	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	O	390,00	868,03	1,020	16,65

Precio homogeneizado, VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

1.085,83 €/m2

O/T: Oferta / Transacción Real

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Situación en el entorno	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad	1,02	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00
Calidad constructiva	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidad interior	1,00	0,95	1,00	1,00	0,96	0,95
Superficie del inmueble	0,87	0,91	0,87	0,91	1,00	1,03
Superficie de parcela	1,04	1,00	1,00	1,00	1,04	1,04
Otros	1,05	1,10	1,08	1,05	1,00	1,00

11.4. - VALOR DE MERCADO €/en m2
11.4.1. - MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V. HOMOG (€/en m2)	Ke	K	V. MERCADO (€/en m2)
Vivienda unifamiliar aislada	1.085,83	1	1,220	1.085,83

(Ke): Se aplicará, en su caso, un coeficiente individualizado distinto de uno por cada elemento atendiendo a su situación, conservación, así como su adecuación al uso al que está destinado, respecto al resto del edificio.

(K): Relación existente entre el Valor de Mercado y el Valor de Reposición Neto (VRN) obtenido anteriormente. Dependerá de los valores obtenidos en el estudio de mercado realizado, teniendo en cuenta el grado de similitud entre los inmuebles testados y el inmueble objeto de la tasación. Incluye gastos de financiación del promotor y beneficio del mismo.

11.5. - RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	Coste	Comparación	SUELO	SEGURO
101196	Vivienda unifamiliar aislada	322.641,48	393.721,96	19.558,64	374.163,32
TOTAL GENERAL		322.641,48	393.721,96	19.558,64	374.163,32

12. VALORES DE TASACIÓN

12.1. - VALOR DE TASACIÓN POR ELEMENTO

USO CONSIDERADO	MÉTODO	SUPERFICIE	V.UNIDAD (€)	V.ADOPTADO (€)
Vivienda unifamiliar aislada	Comparación	362,60 m2	1.085,83 (€/m2)	393.721,96
TOTAL GENERAL				393.721,96

12.2. - VALOR DE TASACIÓN POR FINCA REGISTRAL

FINCA	V. UNIDAD (€)	SEGURO (€)
101196	393.721,96	374.163,32
TOTAL GENERAL	393.721,96	374.163,32

TOTAL 393.721,96 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTIUNO CON NOVENTA Y SEIS EUROS.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . 374.163,32 €

13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

13.1. – CONDICIONANTES

El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que pueda realizarse **VISITA INTERIOR** del inmueble y, con ella corroborarse a 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

Este informe queda **CONDICIONADO** a la incorporación de documentación registral expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración

13.2. – ADVERTENCIAS GENERALES

Se **ADVIERTE** que alguno de los linderos registrales no se han podido comprobar al tratarse de personas físicas o jurídicas que no se han podido identificar

Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y la documentación catastral en cuanto a la dirección del inmueble, lo cual no induce dudas en cuanto a su identificación. La dirección actual del inmueble objeto de valoración, se corresponde con la reflejada en el informe.

Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y la documentación registral en cuanto a la dirección del inmueble, lo cual no induce dudas en cuanto a su identificación. La dirección actual del inmueble objeto de valoración, se corresponde con la reflejada en el informe.

Se **ADVIERTE** que en la descripción registral de la finca valorada no consta referencia catastral, de lo cual se advierte expresamente y para constancia de terceros; esta Sociedad declina cualquier responsabilidad que pueda derivarse de error en las hipótesis realizadas al respecto de la localización del inmueble y que en todo caso se formulan a efectos puramente valorativos.

Se **ADVIERTE** que no se ha podido realizar visita interior al inmueble, 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 las viviendas de la zona. 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.

Se **ADVIERTE** que se adoptan testigos de códigos postales distintos del código postal de situación del inmueble, al tratarse de testigos situados en entornos comparables.

14. OBSERVACIONES

La fecha de emisión de documentación registral aportada es: 10/01/2019.

15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 13 páginas

Fecha límite de validez: **6 de Diciembre de 2019**

El inmueble ha sido visitado por última vez el 03/06/19

Oviedo a 6 de Junio de 2019

Maestro Tasador nº39



Adelaida Gonzalez Gomez
Arquitecto Técnico

REPRESENTANTE



Carlos Rocés Arbesú
Director General
Representante de la Sociedad
Aesval, Lógica de valoraciones S.A.

aesval
V I S A D O

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. Adelaida Gonzalez Gomez, Arquitecto Técnico, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por PARTICULAR PERSONA JURIDICA OVIEDO a instancias de --- OMISSIS --- referenciado con nº 9010-09-2019-002189-00-02 cuya redacción se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003. Modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de Octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008., y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de comparación establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como CONOCIMIENTO DEL VALOR DE MERCADO del Elemento VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA en URB LA HUERTA DE MERES,5 Blq. 5E Parcela 1 Urb. La Huerta de Meres de MERES, ASTURIAS y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad Siero, son detallados a continuación

REFERENCIA	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INS.	IDUFIR	REF CATASTRAL
Vivienda unifamiliar aislada	101196	1.177	998	134	4	33016000994087	33066A119010410001RQ

Visitada el día 3 de Junio de 2019, cuya ocupación se desconoce y que a fecha de hoy, tienen un valor de tasación de:

393.721,96 (TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTIUNO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS EUROS)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	Coste	Comparación	SUELO	SEGURO
101196	Vivienda unifamiliar aislada	322.641,48	393.721,96	19.558,64	374.163,32
	TOTAL GENERAL	322.641,48	393.721,96	19.558,64	374.163,32

VALOR DE TASACIÓN

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL (en m2)	S. ADOPTADA (en m2)	VALOR (€)
101196	Vivienda unifamiliar aislada	303,50 m2 (SUC)	362,60 m2 (SCR)	393.721,96
	TOTAL			393.721,96

VALORES POR FINCA REGISTRAL

FINCA	V. UNIDAD	SEGURO
101196	393.721,96	374.163,32
	TOTAL GENERAL	393.721,96
		374.163,32

(SCR): Superficie construida registral.

(SUC): Superficie útil comprobada.

Valor mínimo a cubrir por el seguro... 374.163,32 €

TITULARES

--- OMISSIS --- CIF B84087907, titular del 100% del pleno dominio de la finca.

Limitaciones al dominio:

Derechos reales:

No constan en documentación legal derechos reales que puedan afectar al valor de tasación

Servidumbres visibles:

Según documentación registral aportada y tras visita exterior al inmueble, no se observan servidumbres visibles que puedan afectar al valor de tasación.

CONDICIONANTES

El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que pueda realizarse **VISITA INTERIOR** del inmueble y, con ella corroborarse a 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

Este informe queda **CONDICIONADO** a la incorporación de documentación registral expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración

ADVERTENCIAS GENERALES

Se **ADVIERTE** que alguno de los linderos registrales no se han podido comprobar al tratarse de personas físicas o jurídicas que no se han podido identificar

Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y la documentación catastral en cuanto a la dirección del inmueble, lo cual no induce dudas en cuanto a su identificación. La dirección actual del inmueble objeto de valoración, se corresponde con la reflejada en el informe.

Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y la documentación registral en cuanto a la dirección del inmueble, lo cual no induce dudas en cuanto a su identificación. La dirección actual del inmueble objeto de valoración, se corresponde con la reflejada en el informe.

Se **ADVIERTE** que en la descripción registral de la finca valorada no consta referencia catastral, de lo cual se advierte expresamente y para constancia de terceros; esta Sociedad declina cualquier responsabilidad que pueda derivarse de error en las hipótesis realizadas al respecto de la localización del inmueble y que en todo caso se formulan a efectos puramente valorativos.

Se **ADVIERTE** que no se ha podido realizar visita interior al inmueble, 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 las viviendas de la zona. 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.

Se **ADVIERTE** que se adoptan testigos de códigos postales distintos del código postal de situación del inmueble, al tratarse de testigos situados en entornos comparables.

OBSERVACIONES

- La fecha de emisión de documentación registral aportada es: 10/01/2019.

Este certificado consta de 3 páginas numeradas de la 1 a la 3 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: **6 de Diciembre de 2019**

Oviedo a 6 de Junio de 2019

Representante



Carlos Rocés Arbesú
Director General
Representante de la Sociedad
Aesval, Lógica de valoraciones S.A.



Maestro Tasador nº 39



Adelaida Gonzalez Gomez
Arquitecto Técnico



CONDICIONES DE ESTE INFORME

- La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada.
- Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autenticadas, salvo las que expresamente se citan en el informe, por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.
- Todos los datos, características, instalaciones, calidades, etc., se indican solo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe, se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.
- Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado. Ello significa que este informe no es válido para finalidades distintas de la indicada en su primera página. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin la autorización expresa de AESVAL LÓGICA DE VALORACIONES

DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Plano de situación	2 pag.
Reportaje fotográfico	3 pag.
Croquis del inmueble	3 pag.
Documentación registral	3 pag.
Documentación catastral	1 pag.
Plano urbanístico	1 pag.
Doc. Justificativa de condiciones urbanísticas	9 pag.

PLANO DE SITUACIÓN



SITUACIÓN EN EL ENTORNO



SITUACIÓN EN LA LOCALIDAD

PLANO DE SITUACIÓN



SITUACIÓN EN LA PROVINCIA

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

AESVAL Lógica de Valoraciones S.A. CIF: A74290461 - Inscrita en el R.M. de Oviedo Tomo 3858, Folio 147, Hoja As-41644, Inscripción 1ª - Domicilio Social: Calle Alonso Quintanilla, 3 1ª C.P.: 33002 Oviedo (Asturias)



VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR

REPORTAJE FOTOGRÁFICO



VISTA EXTERIOR



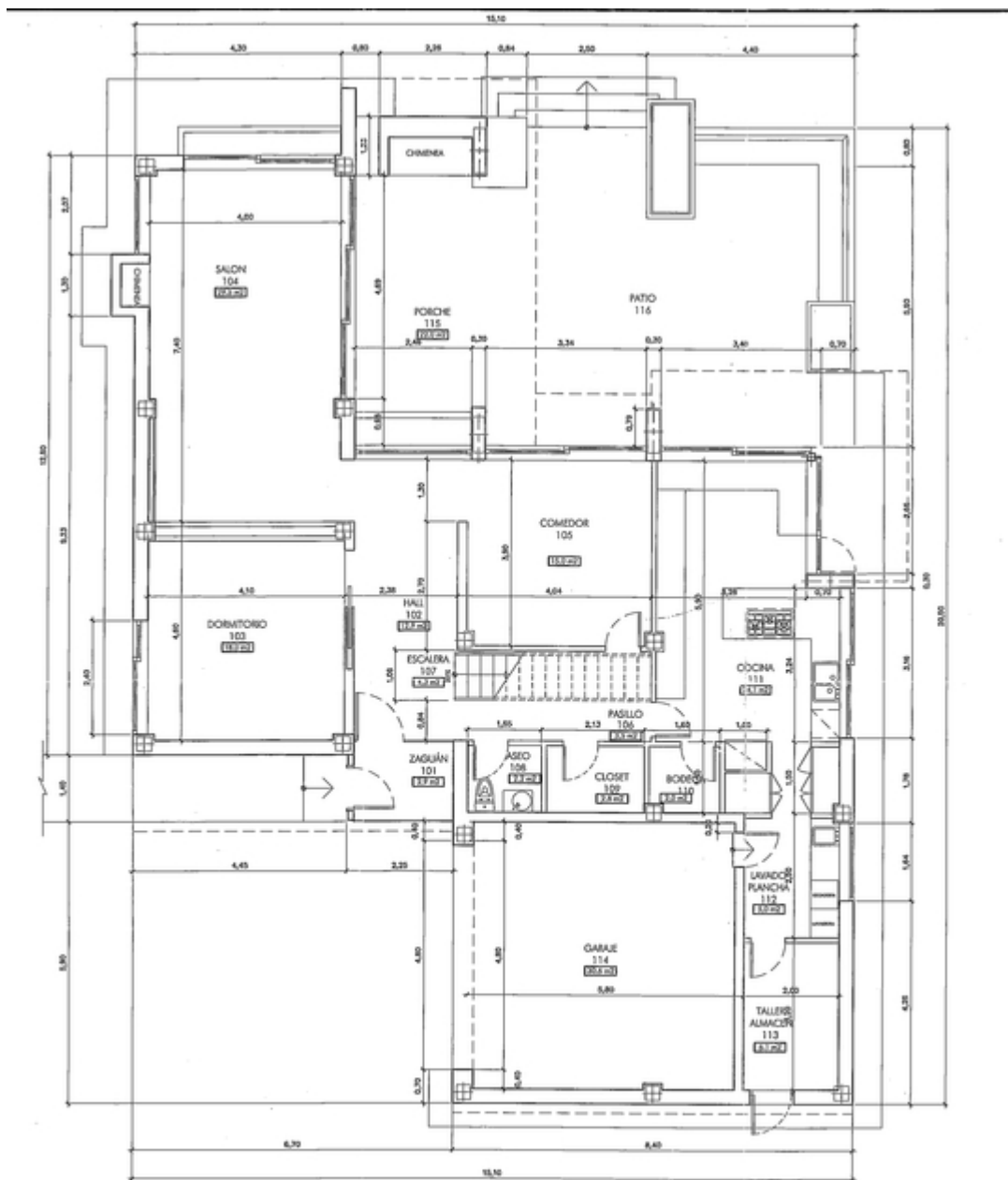
VISTA EXTERIOR

REPORTAJE FOTOGRÁFICO



VISTA EXTERIOR

CROQUIS DEL INMUEBLE



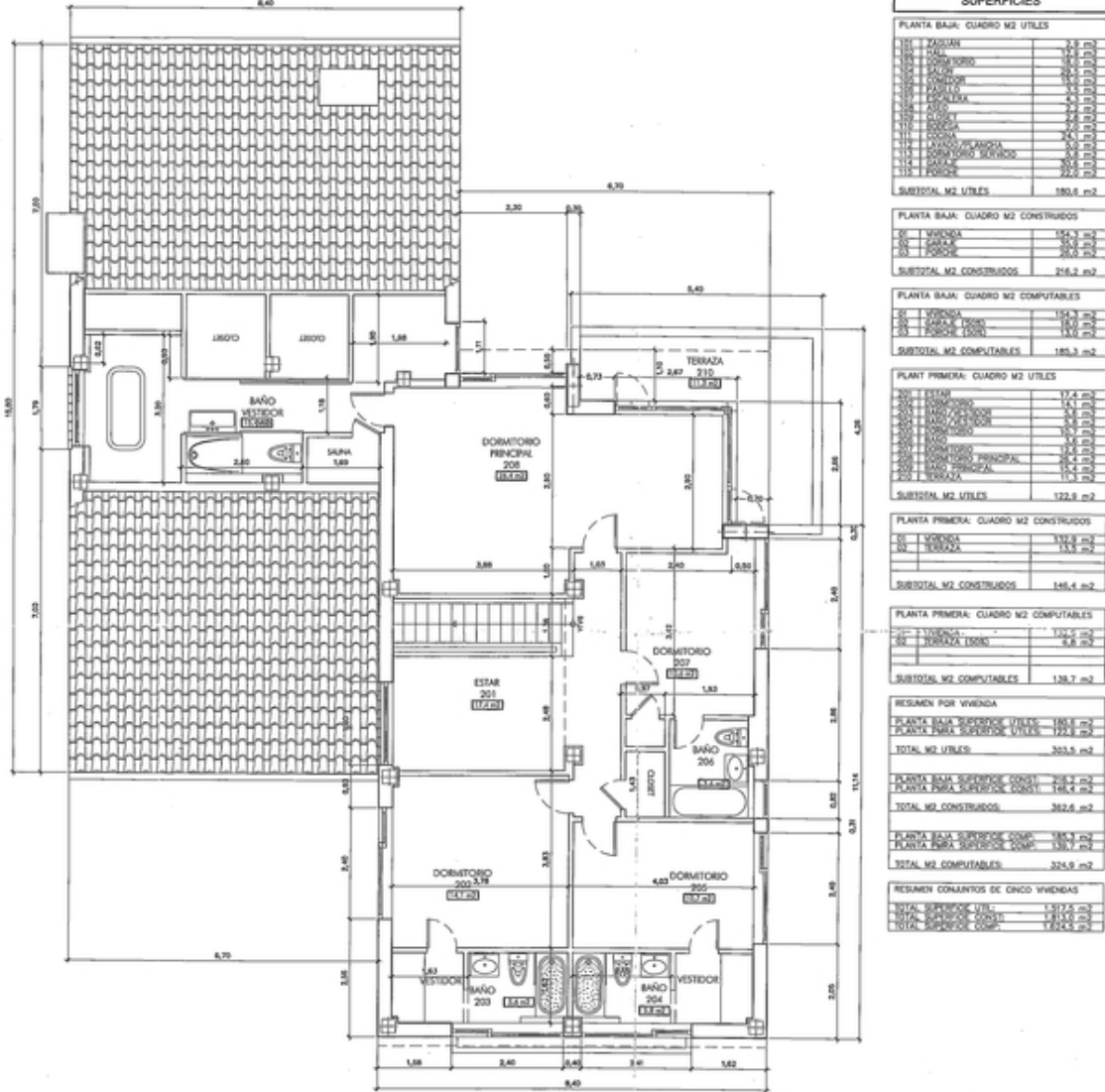
Planta Baja

1 CROQUIS PLANTA BAJA

AESVAL Lógica de Valoraciones S.A. CIF: A74290461 - Inscrita en el R.M. de Oviedo Tomo 3858; Folio 147, Hoja As-41644, inscripción 1ª - Domicilio Social: Calle Alonso Quintanilla, 3 1ª C.P.: 33002 Oviedo (Asturias)

CROQUIS DEL INMUEBLE

AESVAL Lógica de Valoraciones S.A. CIF: A74290461 - Inscrita en el R.M. de Oviedo Tomo 3858, Folio 147, Hoja As-41644, inscripción 1ª - Domicilio Social: Calle Alonso Quintanilla, 3 1ºH C.P.: 33002 Oviedo (Asturias)



Planta Primera

La Huerta de Meres
PROYECTO DE EJECUCIÓN DE 5 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

GA18 ARQUITECTOS

Vivienda tipo B
Cotas y Superficies B.102

Escala: 1/50

MOSESINO S.L. de 884582927

ALAJUDINA SÁNCHEZ RÍBEZ

0 1 2 3 4 5 6 7
Metros

2 CROQUIS PLANTA ALTA

CROQUIS DEL INMUEBLE

AESVAL Lógica de Valoraciones S.A. CIF: A74290461 - Inscrita en el R.M. de Oviedo Tomo 3858, Folio 147, Hoja As-41644, inscripción 1ª - Domicilio Social: Calle Alonso Quintanilla, 3 1ª C.P.: 33002 Oviedo (Asturias)



PLANO DE LA URBANIZACIÓN

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

 **INFORMACIÓN REGISTRAL**

Información Registral expedida por 

Registrador de la Propiedad de POLA DE SIERO
C/ El Rebollar, N°4 Bajo. - SIERO
tlfno: 0034 98 5720579

correspondiente a la solicitud formulada por

con DNI/CIF: B86855939

■■■

Interés legítimo alegado:
Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: F04QZ31Q2.

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.
Su referencia: FINCA MERES 101.196

<http://www.registradores.org> Pág

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900104693162
Huella: 2ec3786b-bb96ae1d-eeee3118-2d592142-47c96b7d-d8357450-cc782ce7-648eacce

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE POLA DE SIERO

deSiero(Asturias)

C/Rebollar 4, bajo 33510 Pola

Tel. 985 720579 Fax 985724476

e-mail:

poladesiero@registrodelapropiedad.org

FECHA DE EMISION: 10/01/2019

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Municipio: SIERO Finca N°: 101196
Código Registral Único: 33016000994087
Naturaleza de la finca: Rústica;
Dirección: Lugar MERES TIÑANA, SIERO C.P.33199

PARCELA UNO-RÚSTICA procedente de la llamada LA HUERTA, sita en Meres, parroquia de Tiñana, conejo de Siero, de MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS. Linda al Norte, camino y casa y panera propiedad de Modiseño 4, S.L.; Sur, parcela dos; Este, aprcelas tres y cuatro y Oeste, camino y Juan Duran Cid.-Dentro de la misma, y ocupando parte de su superficie, se está construyendo, la siguiente EDIFICACION: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, compuesta de PLANTAS BAJA Y PRIMERA, comunicadas interiormente por medio de escaleras. La planta baja ocupa una superficie construida de DOSCIENTOS DIECISEIS METROS VEINTE DECIMETROS CUADRADOS, que es asimismo la superficie de implantación o de parcela ocupada y útil de CIENTO OCHENTA METROS SESENTA DECIMETROS CUADRADOS, estando destinada en parte a porche, que ocupa una superficie construida veintiseis metros cuadrados y útil de veintidos decímetros cuadrados, en parte a garage, con una superficie construida de treinta y cinco metros noventa decímetros cuadrados y útil de treinta metros sesenta decímetros cuadrados, y el resto destinado a vivienda propiamente dicha, que está distribuida en varias dependencias y servicios y ocupa una superficie construida de ciento cincuenta y cuatro metros treinta decímetros cuadrados, y útil de ciento veintiocho metros cuadrados. La planta primera está destinada totalmente a vivienda, distribuyendose en varias dependencias y servicios, y ocupa una superficie construida de ciento cuarenta y seis metros cuarenta decímetros cuadrados, y útil de ciento veintidos metros noventa decímetros cuadrados. En consecuencia, la total superficie construida de la edificación es de TRESCIENTOS SESENTA Y DOS METROS SESENTA DECIMETROS CUADRADOS, y útil de TRESCIENTOS TRES METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS. Linda la edificación por todos sus vientos, con el resto de la finca en que está enclavada.-
Finca No Coordinada Gráficamente con Catastro.

TITULARES

Inscrito el 100%, equivalente a 1/1 parte/s indivisa/s, en Pleno Dominio a favor de MODISEÑO 4, SL, C.I.F.: B84087907, por título de segregación, al Tomo 1177, Libro 998, folio 134, inscripción 1ª con fecha veintidós de diciembre de dos mil cinco.

CARGAS

Una hipoteca a favor de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A. -SAREB-, en cuanto al 100% de este derecho de hipoteca, para responder de: seiscientos mil euros de principal, noventa mil euros de intereses ordinarios, noventa mil euros de intereses de demora, sesenta mil euros para costas y gastos. El plazo de la hipoteca es de 336 meses. Se tasa a efectos de subasta en ochocientos un mil trescientos euros. Constituida en escritura autorizada en Oviedo por el Notario Don Jose María Moutas Cimadevilla el día quince de febrero de dos mil seis; inscripción 3ª de constitución. Inscrita al Tomo 1177, Libro 998, folio 134, inscripción 3ª cedida por la 4ª, de fecha diez de abril de dos mil seis.

Sujeta a las afecciones fiscales que al día de la fecha se hallan vigentes.
AVISOS: Los datos consignados en la presente nota se refieren a la fecha de emisión antes de la apertura del Diario.

ADVERTENCIAS:

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

<http://www.registradores.org>

Pá

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900104693162
Huella: 2ec3788b-bb96ae1d-eeec3118-2d592f42-47c98b7d-d8357450-cc782ce7-648aeccc

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria). Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

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

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

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

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

- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos 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 de servicio.-

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211900104893182
fuente: 2ec3786b-bb96ae1d-eeee3118-2d59242-47c98b7d-d8357450-cc782ce7-648eacce

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

AESVAL Lógica de Valoraciones S.A. CIF:A74290461 - Inscrita en el R.M de Oviedo Tomo 3858; Folio 147, Hoja As-41644, inscripción 1ª - Domicilio Social: Calle Alonso Quintanilla, 3 1ª C.P.: 33002 Oviedo (Asturias)

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
33066A119010410001RQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
**AL SAN JUAN OBISPO Ndup-1 Poligono 19 Parcela 1041 URB LA HUERTA DE MERES
SAN JUAN. 33199 SIERO (ASTURIAS)**

USO PATRIMONIAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **2007**

CODIFICANTE DE FINICIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m²): **669**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
**AL SAN JUAN OBISPO Ndup-1 Poligono 19 Parcela 1041 URB LA HUERTA DE MERES
SAN JUAN. SIERO (ASTURIAS)**

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m²): **669** SUPERFICIE ÚTIL (m²) (TIPO DE FINCA): **1.248** Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Planta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	145
APARCAMIENTO	1	00	02	49
PORCHE 100%	P	OR	CHE	32
VIVIENDA	1	01	01	167
TERRAZO 100%	TE	RRA	ZA	19
OBR URB INT	UR	BAN	GA	276

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

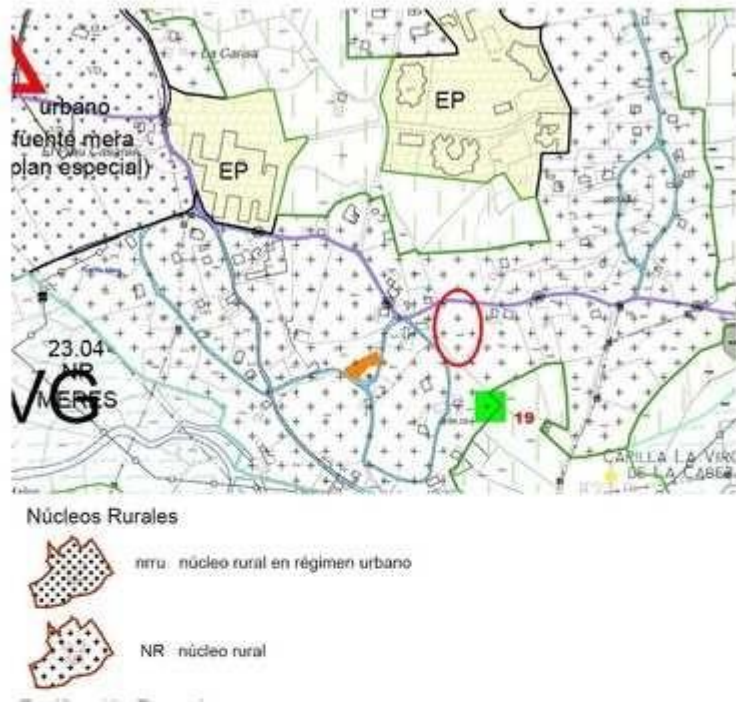
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

277.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ESTRIBAL **Jueves, 6 de Junio de 2019:**

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

33066A119010410001RQ

PLANO URBANÍSTICO



PLANO URBANISTICO

DOC. JUSTIFICATIVA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS



aparecer aquí como Suelo de esa naturaleza, pues su entidad territorial no es significativa, y su definición y regulación como uso es suficiente.



Aprobado definitivamente

Capítulo V - NÚCLEO RURAL

Sección 1ª. Condiciones generales

4.109. Definición

1. A los efectos de este Plan General se considera Núcleo Rural a un área de Suelo No Urbanizable, expresamente definida en los planos, sobre la que se produce un asentamiento de población, no susceptible de ser considerado como urbano por ser sus características de tamaño, estructura y densidad de utilización inferiores y distintos de los que caracterizan al medio urbano.
2. En la determinación de los Núcleos Rurales que se delimitan en este Plan General, se condicionan las tramas ya existentes de modo intencionado para dirigir el crecimiento del asentamiento en una dirección determinada, que es la prolongación de los ejes viarios principales del asentamiento, en los que se deben centralizar los accesos a fincas edificadas y las redes de revisión de infraestructura. Estos ejes, por otro lado, suelen buscar trazados de igual pendiente, evitando los desniveles abruptos de terreno que en ocasiones rodean a los Núcleos.
3. Se introduce en este Plan General una figura evolucionada desde el Núcleo Rural, pero que adquiere Régimen Urbano. Esta modalidad concreta de asentamiento, se remite a las Normas de Suelo Urbano.

4.110. Infraestructuras.

1. En los Núcleos Rurales, las edificaciones y sus correspondientes usos deberán disponer de las condiciones infraestructurales exigidas con carácter general, en la Sección 2ª del Capítulo 4, y en el Capítulo 5, de la Norma Segunda; y, en el caso de viviendas, las señaladas con carácter general para toda clase de Suelos en estas Normas.
2. Deberán establecerse, mantenerse y completarse, en su caso, servicios de

NORMATIVA URBANÍSTICA

DOC. JUSTIFICATIVA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

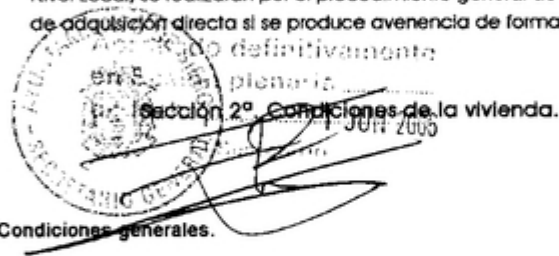


suministro, evacuación y depuración colectivos, que serán realizados por el Ayuntamiento, con la forma de financiación que en cada caso se determine.

3. La construcción de nuevas edificaciones dentro del mismo núcleo llevará aparejada la contribución a las Infraestructuras del Núcleo Rural, tanto para resolver sus propios servicios y conexiones, como para absorber el impacto que sobre el conjunto produzca el incremento de uso.

4.111. Adquisición de terrenos para nuevos espacios públicos o de Equipamiento, o ampliación de los existentes.

1. La creación de nuevos espacios públicos, sean destinados a circulación o estancia, o la obtención de terrenos para Dotaciones de Equipamiento Público de Nivel Local, se realizarán por el procedimiento general de expropiación, o por vía de adquisición directa si se produce avenencia de forma inmediata.



4.112. Condiciones generales.

1. Las edificaciones destinadas a vivienda deberán sujetarse a las condiciones establecidas para ellas en la Norma Tercera.
2. En viviendas que no formen parte de una explotación agropecuaria, los terrenos precisos para realizar las edificaciones pueden estar constituidos por un máximo de dos parcelas, en cuyo caso deberán vincularse de modo indivisible, tal como se describe en la Norma Primera. Ambos terrenos, en ese caso, deben de situarse dentro del mismo Núcleo Rural.
3. Las características de las parcelas necesarias para la edificación de viviendas son como las de los restantes usos, art 4.118

4.113. Vinculación

NORMATIVA URBANISTICA

DOC. JUSTIFICATIVA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS



1. Dentro del Núcleo Rural no existe parcela mínima edificable, pudiendo construir en la parcela siempre que se cumplan las condiciones mínimas de retranqueos, ocupación y superficie mínima de vivienda, no siendo por tanto necesaria la vinculación de terrenos excepto lo previsto en el artículo 4.118.4.

4.116.4)

2. Las viviendas anteriores al PGOU de 1988 que formen una agrupación de características similares a la quintana tradicional no precisarán tampoco de superficies vinculadas si su régimen jurídico fuese alterado por herencia, división de la cosa común, etc. siendo suficiente para cada una con la superficie de parcela existente.

4.114. Viviendas agrupadas

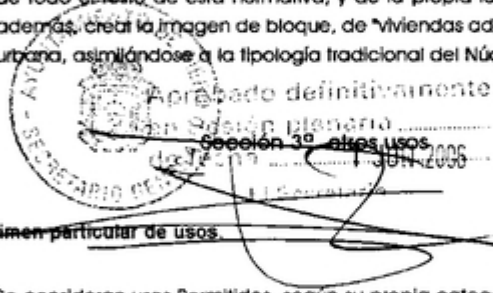
1. Dentro de los Núcleos Rurales, se pueden realizar varias viviendas dentro de la misma parcela.
2. Las parcelas en las que se pueden realizar viviendas agrupadas pueden ser, o una parcela única preexistente, o el resultado de agregar, notarial y registralmente, varias colindantes distintas.
3. Las viviendas se agruparán, necesariamente, dentro de la mitad de la finca de que se trate, siendo la línea divisoria de las dos mitades trazada a voluntad del que pretende edificar, con la única condición de ser una sola línea recta, que deje iguales superficies a ambos lados. Si la finca presenta una forma compleja, o desniveles notables, o cuenta con varios accesos independientes, podrá realizarse ese esquema sobre dos fragmentos parcelales, independizados a esos efectos. Agrupación no significa contacto, en este caso; que solo se producirá en forma de adosamiento, si ya existe esa situación en la edificación tradicional del mismo Núcleo y nunca bajo el modelo urbano de repetición del mismo prototipo de edificio.
4. La posibilidad de utilizar esta opción se somete a la redacción de un esquema conjunto, con la disposición de todas las viviendas que se vayan a realizar, al cual, después de aprobado, deberán sujetarse las sucesivas construcciones. Dentro de ese esquema, es indiferente en que momento se realiza cada una de las construcciones que lo componga, y, desde luego, que se lleguen o no a realizar todas. Cualquier fase del desarrollo, en todo caso, deberá presentar un aspecto autosuficiente y autónomo en todos los aspectos.

NORMATIVA URBANISTICA

DOC. JUSTIFICATIVA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS



5. Utilizarán una única finca continua, que tenga, por lo menos, una superficie equivalente a la que resulte de multiplicar el número de viviendas por la fijada como módulo mínimo para realizar una vivienda, 1.250 metros cuadrados.
6. Respetarán las demás condiciones que corresponden a la edificación en Núcleos Rurales, tanto de edificación, de infraestructuras, accesos, etcétera, como estéticas.
7. En todo caso, las agrupaciones de viviendas se alinearán siguiendo la pauta característica en el Núcleo de que se trate; evitándose, por ejemplo, las alineaciones rectas continuas, y trazándolas con directriz curva, si esta es la más frecuente. La totalidad de la edificación adosada no podrá rebasar de la dimensión absoluta de 30 metros en cualquier dirección y, tal como se desprende de todo el resto de esta normativa, y de la propia Ley del Suelo, se evitará, además, crear la imagen de bloque, de "viviendas adosadas" o de construcción urbana, asimilándose a la tipología tradicional del Núcleo de que se trate.



4.115. Régimen particular de usos.

1. Se consideran usos Permitidos, según su propia categoría, dentro de los Núcleos Rurales, los siguientes:
 - Actividades Agrarias. En todas sus categorías compatibles con la vivienda; la ganadería vinculada a la explotación del suelo.
 - Industrias. Las vinculadas al medio rural, bien sean Almacenes o Industrias de Transformación o Talleres artesanales, según sus niveles de compatibilidad con las viviendas, conforme al tipo de actividad de que se trate.
 - Dotaciones, Infraestructuras, Comercio, Relación y Hotelero, en las condiciones señaladas en su sección normativa correspondiente.
2. Usos Prohibidos: los usos relacionados en el artículo 4.68.5
3. A todos los efectos, tanto de condiciones de régimen de suelo como de edificación, para los que el uso de que se trate carezca de determinaciones propias, se tomará la equivalencia con las fijadas para la vivienda, utilizando para

NORMATIVA URBANISTICA

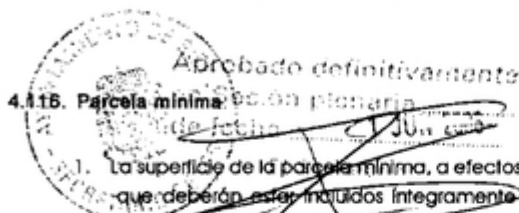
AESVAL Lógica de Valoraciones S.A. CIF: A74290461 - Inscrita en el R.M. de Oviedo Tomo 3858, Folio 147, Hoja As-41644, inscripción 1ª - Domicilio Social: Calle Alonso Quintanilla, 3 1ª C.P.: 33002 Oviedo (Asturias)

DOC. JUSTIFICATIVA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS



ello un módulo de 300 m² como equivalente a una vivienda.

Sección 4ª. Condiciones de la edificación



1. La superficie de la parcela mínima, a efectos de segregación, se fija en 1.250 m², que deberán estar incluidos íntegramente dentro del núcleo rural, sin que se pueda excepcionar la norma, más que en los supuestos del art. 4.113.2, debiendo estar acreditada a través de medición topográfica real, e inscrita dicha superficie en el Registro de la Propiedad.
2. Cualquier parcela no segregada, que esté total o parcialmente incluida dentro del Núcleo Rural se considerará suficiente para edificar, aún cuando parte de su extensión se sitúe fuera de la delimitación del Núcleo, y en cualquier otra categoría de Suelo No Urbanizable. Si en la parte incluida en Núcleo existen inconvenientes orográficos o morfotológicos para realizar la edificación, esta podrá realizarse en la parte fuera de la delimitación, salvo que se trate de zona calificada como Vega, y excluyéndose también, en su caso, las franjas de separación a cursos de agua [art.4.98.2).
3. Se establece la superficie máxima de 300 m² construidos sobre rasante para las edificaciones.
4. Sólo en el caso de ampliación o añadido sobre las edificaciones existentes se admite superar los porcentajes máximos de ocupación del terreno, fijados en la Norma Segunda; sujetándose esa operación, no obstante, a la necesidad de crear vinculación con otras parcelas hasta alcanzar el porcentaje obligatorio para el conjunto de ellas.

4.117. Relación entre las edificaciones y entre las viviendas.

1. La relación entre edificaciones en cuanto a su grado de adosamiento o separación, es libre bajo los supuestos del artículo 4.87. de este Título IV.

NORMATIVA URBANISTICA

DOC. JUSTIFICATIVA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS



2. Dado el carácter de vivienda familiar y la condición de aislada que corresponde con esta clase de Suelo No Urbanizable (art. 138 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) se prohíbe la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque; es decir no se admite la superposición de viviendas distintas en distintos pisos, sino que cada una debe estar separada de las restantes por planos verticales.

3. Esta condición no supone que las viviendas que ahora existen con disposición distinta a la indicada queden "fuera de ordenación"; pero no se podrán crear viviendas nuevas con superposición entre ellas, ni siquiera por reforma de edificios existentes.

4.118. Alturas de la edificación

1. La altura máxima de las edificaciones es la fijada con carácter general en la Norma Tercera.

4.119. Condiciones estéticas.

1. La edificación en los Núcleos Rurales extremará su adecuación estética al entorno constituido por los edificios tradicionales. A efectos de la justificación del cumplimiento de las condiciones de estética, las solicitudes deberán acompañar fotografías de, al menos, dos edificios tradicionales del Núcleo en el entorno inmediato.
2. En edificaciones adosadas a un edificio existente o entre medianerías, el proyecto del nuevo edificio deberá representar conjuntamente con el que se proyecta, el edificio o edificios colindantes.
3. El derribo de construcciones ya existentes, y en especial de viviendas, sólo se autorizará de forma excepcional, cuando:
 - a) se trate de edificaciones recientes
 - b) se haya perdido de forma irreparable la tipología tradicional
 - c) no presenten ningún valor constructivo en cuanto muestra de la edificación rural tradicional y su rehabilitación sea desproporcionadamente onerosa.

NORMATIVA URBANISTICA

DOC. JUSTIFICATIVA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS



4.120. Retranqueos y retiros a vías públicas.

1. Los retranqueos de los edificios a las vías públicas no se miden directamente, sino con relación a su línea de cierre exterior, que si es la que viene obligada a retiros determinados según los diferentes tipos de vía pública, según las condiciones generales de composición. En todo caso, se respetarán las distancias establecidas en la legislación sectorial específica*.
2. No será de aplicación la anterior regulación en tramos de edificación entre medianerías, en los que se mantendrá la línea de edificación actual, aunque sin extenderse más allá de las dos edificaciones extremas de la fila.
3. La excepción por medianería afecta tanto a los edificios existentes como a los que rellenen huecos dentro de la línea general, o a las ampliaciones de los primeros, en su caso.

4.121. Accesos a las vías.

1. El contacto de las fincas con vías públicas no presupone que puedan tener acceso directo de vehículos a ellas, sea por limitación para no interferir en el tráfico de carretera de carácter prioritario, o, por el contrario, por ser inconveniente elevar el nivel de utilización de caminos secundarios.
2. Las fincas incluidas en un Núcleo Rural que se edifiquen, deberán tener un acceso de vehículos a las vías señaladas como principales del asentamiento en los planos de escala 1:5.000, salvo que no tengan contacto alguno con ellas, en cuyo caso deberán disponer de acceso por vía secundaria, o en casos excepcionales, para resolver situaciones de enclaves de parcelas en otras, mediante servidumbre de paso legalmente constituida, en condiciones de anchura y pavimentación suficientes para el tránsito de vehículos automóviles y con anchura mínima de 3 m; y además deben materializar los retiros de cerramientos recogidos en el siguiente artículo 4.124 en todos sus frentes a vías públicas..
3. Especialmente se evitarán los accesos a carretera local o comarcal, debiendo obtenerse los accesos de vehículos a través de otras vías o caminos, o, en último caso, creando tramos de calzada de servicio.

NORMATIVA URBANISTICA

DOC. JUSTIFICATIVA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS



4.122. Cierre de las fincas.

1. Los cierres de las fincas edificadas deberán retrarse del eje de las carreteras locales a una distancia de 6 metros, y de 3 metros al eje o medio metro al borde de los caminos. En los casos de carreteras estatales o autonómicas el retiro deberá ajustarse a lo establecido en la legislación sectorial correspondiente. Estos retiros se realizarán aún cuando el resto de los cierres existentes no los guarden, pues las ampliaciones del gálibo viario, aún cuando sean aisladas, tienen utilidad dentro de los Núcleos. La corrección o retiro del cierre de la finca se incluirá formando parte del proyecto sometido a licencia y su ejecución vinculará al conjunto de lo edificado.
2. En las filas de edificios medianeros consolidadas, podrá suprimirse el retranqueo entre edificación y cierre, si este espacio intermedio no existe con anterioridad.
3. En fincas no edificadas, los tipos de cierre se ajustarán a lo establecido con carácter general en la Norma Tercera, Capítulo 2, es decir, a las condiciones genéricas del Suelo No Urbanizable, sin variación alguna por tratarse de Núcleo Rural. En cambio, sus distancias a ejes o bordes de las vías se atenderán a lo establecido en los números anteriores de éste artículo.

4.123. Tipologías de la edificación

1. En las fincas rurales, las edificaciones para usos o actividades Permitidos o Autorizables, se ejecutarán en las tipologías residencial o nave según su funcionalidad y respetando la descripción obligatoria a uno de los dos tipos si así está determinado en las Condiciones Generales de Composición, Norma Tercera.
2. Cuando la tipología es residencial el tratamiento será análogo al que ya se ha descrito para el caso de la vivienda, tomándose como módulo de equivalencia con la unidad de vivienda la superficie de 300 metros cuadrados construidos para los usos incluidos en este Capítulo.
3. Cuando la tipología es de nave, se cuidará y demostrará de modo especialmente riguroso su adaptación a los modelos de esta misma tipología dentro de la arquitectura tradicional, pues este aspecto es esencial, en este caso, para lograr una buena asimilación del uso de que se trate en la trama del Núcleo. El módulo de equivalencia con una vivienda es, en este caso, también de 300 m².

NORMATIVA URBANÍSTICA

DOC. JUSTIFICATIVA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS



4. En los casos en que la vivienda se acompaña de otros usos compatibles y asociados, desarrollados por el mismo titular, todo el conjunto de usos se engloba dentro del módulo de vinculación correspondiente a la vivienda, sin más limitación que la resultante de los porcentajes de ocupación del terreno.



NORMATIVA URBANISTICA