
INFORME DE VALORACIÓN

Expediente n°: 83G052294/23-01

Fecha: 5 de Diciembre de 2023

Peticionario

ONOFRE GONZALEZ GONZALEZ

Emplazamiento

Carretera BESANDE, N° S/N

Término Municipal

24911 - BOCA DE HUERGANO

Provincia

Leon

GESVALT Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4455 el día 27 de mayo de 1994

CERTIFICADO DE TASACION

LORETO GARCIA LOPEZ, ARQUITECTO TÉCNICO en calidad de Tasador de GESVALT Sociedad de Tasación S.A., ha realizado con fecha 05/12/2023 el informe de tasación con el nº de expediente abajo indicado.

La visita se ha realizado con fecha 30 de Noviembre de 2023 por LORETO GARCIA LOPEZ y los datos del inmueble son:

Tipo de inmueble tasado: NAVE INDUSTRIAL.
Situación del inmueble: Carretera BESANDE, Nº S/N de Boca de Hurgano (Leon) 24911
Estado del inmueble: Terminado
Situación de ocupación: Sin ocupante
Entidad financiera:
Solicitante: ONOFRE GONZALEZ GONZALEZ
NIF/CIF: 09749315Y
Domicilio solicitante: CI/BESANDE.NR 17 - 24911 - Leon (BOCA DE HUERGANO)
Datos registrales: Registro de la Propiedad de LA VECILLA-CISTIerna
Titular Registral:DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B24206153
Propietario: PIEDRA LOS MARTIRES, S.L.
Tipo de Propiedad: Pleno Dominio
% Propiedad real: 100,00
% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio
Titulo:Pleno Dominio

USO	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción/Sección
Nave	46	557	184	5734	2

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

DENOMINACIÓN	C.R.U
Nave	24011000511182

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Nave	24021A0/3312616/0001/EK

CERTIFICADO

Este certificado consta de 2 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 5 de Junio de 2024

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: **83G052294/23-01**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

La Finalidad de la tasación es Otras Finalidades

El presente informe no cumple plenamente todos los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003, modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre.

VALOR DE TASACION: 140.726,85 €
(CIENTO CUARENTA MIL SETECIENTOS VEINTISEIS EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
5734	Nave	103.532,55	140.726,85	33.725,45	349.054,20	107.001,40

FINCA	USO CONSIDERADO	S.UTIL.C	S.ADOPTADA	METODO	VALOR
5734	Nave	850 m ²	935 m ²	M	140.726,85 €

Año de construcción aproximado: 1995

Año de reforma aproximado: - - -

Métodos utilizados para calcular el valor de Tasación-Hipotecario:

Método de Comparación (M)

OBSERVACIONES REGISTRALES

LINDEROS REGISTRALES.

Norte, calle pública de nueva apertura.

Sur, presa de la fábrica, conocida como presa del molino.

Este, parcela número 2.

Oeste, Quesería Piedra los Mártires.

CONDICIONANTES

No existen.

ADVERTENCIAS

No existen.

GESVALT Sociedad de Tasación S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación habría que deducir, en su caso, las posibles cargas y gravámenes que no estén contempladas en este informe.


Fecha de emisión del informe 05/12/2023

El Técnico Tasador



LORETO GARCIA LOPEZ
ARQUITECTO TÉCNICO
 Colegiado nº 602

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.



SILVIA DIEZ MASIP
REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD

Este certificado consta de 2 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 5 de Junio de 2024

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: **83G052294/23-01**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

VALORACIÓN DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS NAVE INDUSTRIAL.

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

ENTIDAD

SOLICITANTE

ONOFRE GONZALEZ GONZALEZ
CI/BESANDE.NR 17, 24911 - Leon (BOCA DE HUERGANO)

TFNO: 606421120

NIF: 09749315Y

El presente informe no cumple plenamente todos los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003, modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre.

1.1.- FINALIDAD DE LA TASACIÓN

La finalidad del presente informe es la obtención del valor del inmueble a efectos de Otras Finalidades

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

NAVE INDUSTRIAL

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

EMPLAZAMIENTO

Carretera BESANDE, Nº S/N

Tanto en catastro como en registro no figura dirección del inmueble.

Tampoco figura placa de calle en la misma, situandola en la carretera anexa a las edificaciones, carretera de Besande.

Identificamos por linderos y referencia catastral.

Municipio: 24911 BOCA DE HUERGANO

Provincia: Leon

2.1.- DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de LA VECILLA-CISTIerna

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B24206153

Propietario: PIEDRA LOS MARTIRES, S.L.

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100,00

% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Nave	5734	46	557	184	2

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Nave	24021A0-3312616-0001-EK

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

Identificación	C.R.U
Nave	24011000511182

LINDEROS REGISTRALES.

Norte, calle pública de nueva apertura.
Sur, presa de la fábrica, conocida como presa del molino.
Este, parcela número 2.
Oeste, Quesería Piedra los Mártires.

2.2.- FECHA DE LA VISITA

La visita ha sido realizada el 30/11/2023 por: D.LORETO GARCIA LOPEZ

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**COMPROBACIONES REALIZADAS**

Correspondencia con finca registral
Régimen protección pública
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Servidumbres visibles
Estado de ocupación, uso y explotación
Estado de conservación aparente
Régimen Protección Patrimonio Arquitect.
Correspondencia con finca catastral
No procedimiento de expropiación
No Plan o Proyecto de expropiación
No Resolución Admini que implique exprop
No incoado exped. que implique expropiac
Identificación física inspección ocular
Comprobación de superficies

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Nota Simple
Planeamiento urbanístico vigente
Plano de situación
Plano urbanístico
Croquis del inmueble
Reportaje fotográfico
Documentación catastral

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NÚCLEO: Capital Autonómica.

OCUPACIÓN LABORAL: Principalmente destinado al sector primario.

4.2.- OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

TIPIFICACIÓN URBANA: INDUSTRIAL

USO CARACTERÍSTICO: Polígono industrial.

NIVEL DE RENTA DEL ENTORNO: El nivel de renta en la zona es medio-bajo.

4.3.- POBLACIÓN

EVOLUCION DE LA POBLACION: La población se ha mantenido estable en los últimos años

POBLACION DE DERECHO: 438

4.4.- EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

DESARROLLO: Suelo urbano consolidado con desarrollo totalmente terminado.

CONSOLIDACIÓN: Zona muy poco consolidada con menos del 25% de los solares edificados.

ANTIGÜEDAD: Las edificaciones de la zona tienen una antigüedad media entre 25 y 50 años.

RENOVACIÓN: Existen un grado medio de renovación en la zona.

4.5.- DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS INDUSTRIALES NAVE: Características físicas de la nave normales

UBICACIÓN DEL ENTORNO RESPECTO LOCALIDAD: La localización del inmueble está en la media de la localidad.

UBICACIÓN INMUEBLE RESPECTO ENTORNO: La localización del inmueble está en la media del entorno.

4.6.- CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

GAS CANALIZADO: No existe red de gas canalizado.

PAVIMENTACIÓN: Existe.

ALCANTARILLADO: Existe red general de alcantarillado.

SUMINISTRO DE AGUA: Existe red general de suministro de agua.

SUMINISTRO DE LUZ: Existe red general de suministro de luz.

SERVICIO TELEFÓNICO: Dispone de línea telefónica

ALUMBRADO PÚBLICO: La zona dispone de alumbrado público.

CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS: Estado de conservación medio.

4.7.- EQUIPAMIENTO

COMERCIAL: En la zona el equipamiento comercial es suficiente.

ESCOLAR: Centro de enseñanza primaria y/o secundaria.

DEPORTIVO: En la zona existe suficientes zonas verdes.

ASISTENCIAL: El equipamiento asistencial en la zona es suficiente.

LÚDICO: En la zona el equipamiento lúdico es suficiente.

APARCAMIENTO SUPERFICIE: En la zona el aparcamiento en superficie es suficiente.

ZONAS VERDES: En la zona existe suficientes zonas verdes.

4.8.- COMUNICACIONES

TIPO DE COMERCIO: En el entorno existe pequeño y mediano comercio suntuario.

GRADO DE OCUPACION LOCALES: El grado de ocupación de locales es medio, entre el 50 y el 75%.

TRANSITO DE PEATONES: El tránsito de peatones por la zona es medio.

TIPO DE INDUSTRIA: En la zona la tipología es de nave mediana industrial y almacén.

GRADO DE OCUPACION LOCALES: El grado de ocupación de locales es medio, entre el 50 y el 75%.

ACCESIBILIDAD POR CARRETERA: Por carreteras de segundo orden

5. DATOS DEL EDIFICIO

EMPLAZAMIENTO

Carretera BESANDE, Nº S/N

Tanto en catastro como en registro no figura dirección del inmueble.

Tampoco figura placa de calle en la misma, situandola en la carretera anexa a las edificaciones, carretera de Besande.

Identificamos por linderos y referencia catastral.

Municipio: 24911 BOCA DE HUERGANO

Provincia: Leon

5.1.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Secundaria	Media	No

ZONAS COMUNES	COORDENADAS UTM	PLANTA BAJO RASANTE	PLANTA SOBRE RASANTE
No	x: -4.922717171 y: 42.971189305	0	1

ANTIGÜEDAD DE 20 A 30 AÑOS	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
	0	x: -4.922717171 y: 42.971189305	1

6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Nave industrial adosada, de una sola planta.

TIPOLOGÍAS

Tipologías: Nave industrial adosada.

DISTRIBUCIÓN

Nave Secadero, dos cámaras, almacén, sala de cultivos y pasillo.

6.2.- CARACTERÍSTICAS. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

CIMENTACIÓN: Se desconoce.

CUBIERTA: Chapa de acero galvanizado.

FACHADA: Paneles de Hormigón.

ESTRUCTURA: Metálica.

6.3.- TERMINACIONES

Industrial Nave

NAVE	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Secadero	Solera de hormigón	Pintura lisa	Pintura lisa
Cámaras	Solera de hormigón	Pintura lisa	Pintura lisa
Almacén	Solera de hormigón	Pintura lisa	Pintura lisa
Sala De cultivos	Solera de hormigón	Pintura lisa	Pintura lisa
Pasillo	Solera de hormigón	Pintura lisa	Pintura lisa

CARPINTERÍA EXTERIOR: Carpintería exterior de aluminio.

CARPINTERÍA INTERIOR: Carpintería interior de aluminio.

6.4.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS**6.5.- ESTADO ACTUAL**

ESTADO DE CONSERVACION: Correcto estado, acorde a la antigüedad de la edificación, no apreciándose deterioros estructurales aparentes.

SITUACIÓN ACTUAL: Terminado. Sin actividad.

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Nave	1.995	---	Industrial/35

7. SUPERFICIES

USO CONSIDERADO	Constru Registral	Parcela Comprob.	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Constru Catastral
Nave	935,00	1.230,00	850,00	935,00	935,00	1,10	1.230,00	1.000,00

USO CONSIDERADO	Adoptada
Nave	935,00

SUPERFICIE DE REGISTRO.

Sup. construida: 935 m²Sup. parcela: 1.230 m²

SUPERFICIE DE CATASTRO.

Sup. construida: 1.000 m²Sup. parcela: 1.230 m²**7.1.- CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**

USO CONSIDERADO	Altura.L	Fachada.P	Fachada.S	L.Fondo	Luz Libre Fch/Fdo
Nave	---	---	---	---	---

8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE: Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Boca de Huergano.

ORDENANZA:

Ordenanza:

U.A. 3. Unidad de actuación suelo urbano.

SI. 1. Suelo Industrial.

CLASIFICACION DEL SUELO: Industrial.

USO CARACTERÍSTICO/CUALIFICADO: Industrial.

FECHA DE LICENCIA DE OBRA: / /

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

9.1.- TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B24206153
	Propietario: PIEDRA LOS MARTIRES, S.L.
	Tipo de Propiedad: Pleno Dominio
	% Propiedad real: 100,00
	% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio
Ocupado:	No
Destino previsto:	Desconocido

De acuerdo con la documentación consultada y con la información obtenida durante la visita, el inmueble NO se encuentra acogido a ningún régimen de protección.

10. ANÁLISIS DE MERCADO

10.1.- OFERTA

PREVISIÓN EVOLUCIÓN DE MERCADO: Mercado estable

ESTUDIO DE LA OFERTA: La oferta de este tipo de inmuebles es media en el entorno próximo.

VALORES OFERTADOS: Los valores ofertados oscilan en función de la ubicaciones, antigüedades, calidades y superficies de los inmuebles.

DESVIACIÓN TIPOLOGICA SOBRE LA MEDIA: No existe desviación.

10.2.- DEMANDA

ESTUDIO DE DEMANDA: La demanda de inmuebles similares al valorado es media.

PREVISIÓN EVOLUCIÓN DEL MERCADO: Mercado con tendencia estable.

PREVISIÓN TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: Medio (entre seis y nueve meses).

RELACION ENTRE OFERTA Y DEMANDA: Oferta equilibrada respecto a la demanda

10.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

RENTA MÁXIMA (€/m2/mes): 5 €/m2/mes

RENTA MÍNIMA (€/m2/mes): 3 €/m2/mes

VENTA MÁXIMA (€/m2): 500 €/m2

VENTA MÍNIMA (€/m2): < 250 €/m2

10.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

PERSPECTIVAS DE REVALORIZACIÓN: Las perspectivas de revalorización del inmueble se consideran medias, con incrementos interanuales inferiores al IPC.

11. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

11.1.- COMPARABLES

Se ha realizado un estudio del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles comparables con el que se valora, obteniendo los siguientes resultados:

INDUSTRIAL NAVE

DIRECCIÓN	CARACTERÍSTICAS	m ² const.	VALOR m ² const.	V.TOTAL
1 Calle VENTA, Nº 16, RIEGO DE LA VEGA (Coord.UTM: X: 254018.6014962314000 Y: 4697154.749745376000) Dcto. Aplicado (neg/com): 5,00 %	Año Construc.: 1982 Estado: Superficie Parcela: m ² Patio: Sí Muelle: No Fuente: Portal de Internet	600	142,50 €	85.500,00 €
2 Polígono POLIGONO PIBA, Nº 18, BEMBIBRE (Coord.UTM: X: 708449.0464731163000 Y: 4722042.230855183000) Dcto. Aplicado (neg/com): 5,00 %	Año Construc.: 2009 Estado: Superficie Parcela: m ² Patio: No Muelle: No Fuente: Portal de Internet	1.500	120,33 €	180.495,00 €
3 Polígono POLIGONO INDUSTRIAL DE CAMPONARAYA, Nº 36, CAMPONARAYA (Coord.UTM: X: 692363.9786414129000 Y: 4715191.923407278000) Dcto. Aplicado (neg/com): 5,00 %	Año Construc.: 1999 Estado: Superficie Parcela: m ² Patio: Sí Muelle: No Fuente: Portal de Internet	3.100	102,66 €	318.246,00 €
4 Calle VIRGEN BLANCA, Nº 12, VILLAQUILAMBRE (Coord.UTM: X: 288966.3674377757000 Y: 4721950.775132877000) Dcto. Aplicado (neg/com): 5,00 %	Año Construc.: 1990 Estado: Superficie Parcela: m ² Patio: No Muelle: No Fuente: Portal de Internet	534	204,59 €	109.251,06 €
5 Carretera BAÑEZA, Nº 20, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA (Coord.UTM: X: 287254.8453348646000 Y: 4712812.195544444000) Dcto. Aplicado (neg/com): 5,00 %	Año Construc.: 1986 Estado: Superficie Parcela: m ² Patio: No Muelle: No Fuente: Portal de Internet	1.840	180,71 €	332.506,40 €
6 Avenida PORTUGAL, Nº 344, PONFERRADA (Coord.UTM: X: 693777.0131960383000 Y: 4712610.664985714000) Dcto. Aplicado (neg/com): 5,00 %	Año Construc.: 1985 Estado: Superficie Parcela: m ² Patio: Sí Muelle: No Fuente: Portal de Internet	608	217,97 €	132.525,76 €

Se ha realizado un estudio de mercado de inmuebles similares al inmueble objeto de valoración aplicando diferentes coeficientes de homogeneización teniendo en cuenta su localización, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

	<u>DIRECCION</u>	<u>VALOR m²</u>	<u>COEF.</u>	<u>V.Homog</u>
1	Calle VENTA, Nº 16	142,50 €	0,920	131,10 €
2	Polígono POLIGONO PIBA, Nº 18	120,33 €	0,960	115,52 €
3	Polígono POLIGONO INDUSTRIAL DE CAMPONARAYA, Nº 36	102,66 €	1,000	102,66 €
4	Calle VIRGEN BLANCA, Nº 12	204,59 €	0,900	184,13 €
5	Carretera BAÑEZA, Nº 20	180,71 €	0,960	173,48 €
6	Avenida PORTUGAL, Nº 344	217,97 €	0,900	196,17 €

Precio Medio por m², Industrial Nave	161,46 €
Precio Medio Homogeneizado	150,51 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

<u>CONCEPTO</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ubicación de la nave	0,92	0,96	1,00	0,90	0,96	0,90
Calidad de los accesos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Altura libre	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie de la Parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

11.2.- VALOR DE MERCADO

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Permite determinar el valor de mercado de un inmueble analizando el segmento del mercado inmobiliario mediante la obtención de ofertas o transacciones reales comparables, homogeneizándolas atendiendo a las diferencias o analogías observadas con el bien objeto de valoración.

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>SUPERF.</u> (m²)	<u>V.HOMOG.</u> (€/m²)	<u>CTF</u>	<u>V.MERCADO</u> (€/m²)	<u>V.MERCADO</u> (€)	<u>K</u>
Nave	935	150,51	1	150,51	140.726,85	1,359

11.3.- CALCULO DE REPERCUSION €/M²

CALCULO DE REPERCUSION DEL SUELO POR METODO RESIDUAL ESTATICO ABREVIADO NORMATIVA

Para el cálculo del valor de repercusión de suelo se ha utilizado el método residual estático abreviado de la normativa. El valor del terreno se obtiene a partir del producto del valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado por la diferencia entre la unidad y el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno. Del producto así obtenido se deducen los gastos considerados.

Se estiman los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor, los correspondientes a impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva, los honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras, los costes de licencias y tasas de construcción, las primas de seguros obligatorios de la edificación incluidos los honorarios de la inspección y los gastos de administración del promotor, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a

la analizada.

USO CONSIDERADO	VALOR	COSTE	GASTOS	GASTOS	GASTOS	BENEFICIO	REPERC.
	MERCADO	CONSTRUC.	NECESARI.	FINANC.	PROMO.	PROMOTOR	
Nave	602,04	306,00	67,32	18,06	12,04	27	36,07

11.4.- VALOR DE REEMPLAZAMIENTO

MÉTODO DEL COSTE

Determina el valor de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características, deduciendo las depreciaciones física y funcional cuando proceda atendiendo a su antigüedad y defectuosa adaptación a la función a que se destina.

USO	REPERC. (€/m ²)	COSTE CONSTRU. (€/m ²)	GASTOS NECESAR. (€/m ²)	E.RECUP. (€/m ²)	%Df+fu	%D ER	VALOR VRN TOTAL UNITARIO (€/m ²)	TOTAL (€)
Nave	36,07	306,00	67,32	---	80,0	---	110,73	103.532,55
TOTAL (€)	33.725,45	286.110,00	62.944,20					

Df+fu: Depreciación física mas funcional

D.ER.: Depreciación Elementos Recuperables

VRBf: Valor Reemplazamiento Bruto Final

VRN: Valor Reemplazamiento Neto

Los costes de construcción indicados en el presente informe son establecidos por el técnico tasador a partir de la información disponible en las bases de datos de la sociedad, en las bases de precios de los colegios profesionales y en su propia experiencia.

11.5.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SEGURO	SEGURO
				(ECO/805/2003)	(RD 716/2009)
5734	Nave	103.532,55	140.726,85	349.054,20	107.001,40

12. VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Nave	M	935,00	150,51	140.726,85	140.726,85

Método (M):

(M): Comparación

TOTAL

140.726,85 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO CUARENTA MIL SETECIENTOS VEINTISEIS EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENT.

13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

No existen

ADVERTENCIAS GENERALES

No existen

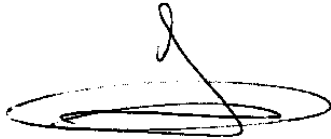
14. OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

La validez de la tasación es de 6 meses.

15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.



SILVIA DIEZ MASIP
REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD

FECHA
05/12/2023

Este informe consta de 10 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 5 de Junio de 2024
El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: 83G052294/23-01

El Técnico Tasador



LORETO GARCIA LOPEZ
ARQUITECTO TÉCNICO
Colegiado nº 602

16. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

FOTOGRAFIA AEREA



PLANO DE PROVINCIA



PLANO DE MUNICIPIO



PLANO DE ENTORNO



DOCUMENTACION GRÁFICA



FACHADA NAVE



FACHADA LATERAL

Carretera BESANDE, Nº S/N de Boca de Hurgano (Leon)

DOCUMENTACION GRÁFICA



PASILLO

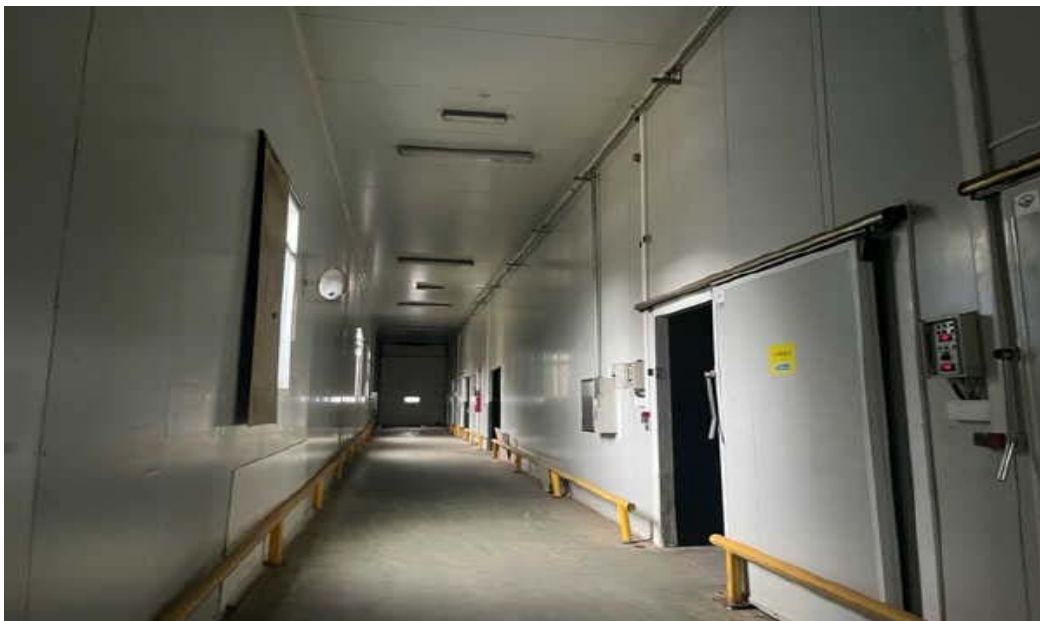


PASILLO

DOCUMENTACION GRÁFICA



PASILLO



PASILLO

DOCUMENTACION GRÁFICA



INTERIOR NAVE



INTERIOR NAVE

Carretera BESANDE, Nº S/N de Boca de Hurgano (Leon)

DOCUMENTACION GRÁFICA



INTERIOR NAVE



INTERIOR NAVE

Carretera BESANDE, Nº S/N de Boca de Hurgano (Leon)

DOCUMENTACION GRÁFICA



ENTORNO



ENTORNO

Carretera BESANDE, Nº S/N de Boca de Hurgano (Leon)

DOCUMENTACION GRÁFICA



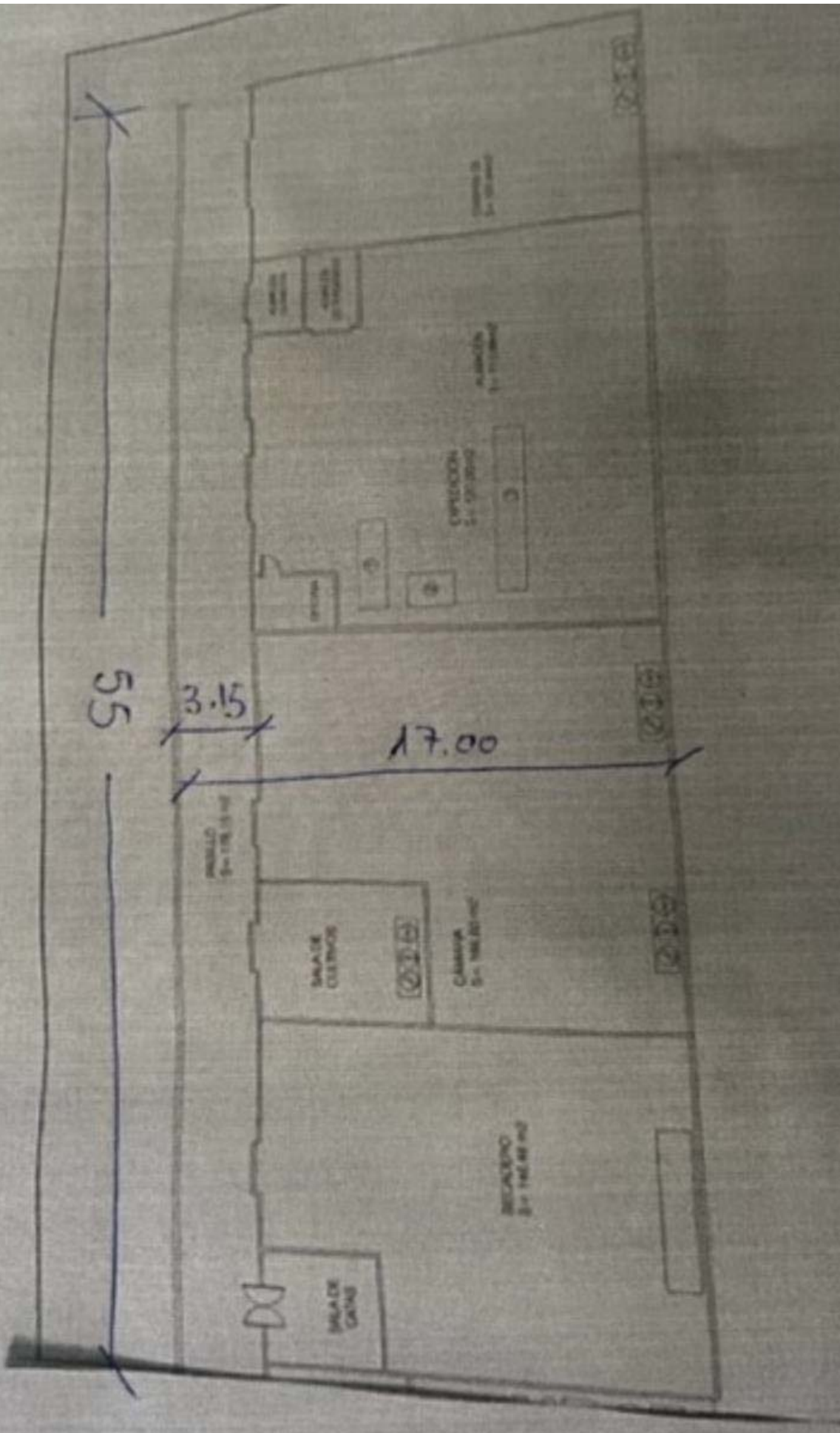
ENTORNO



ENTORNO

Carretera BESANDE, Nº S/N de Boca de Hurgano (Leon)

CROQUIS NAVE



NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA VECILLA-CISTIERNNA

Fecha de Emisión: VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS
Solicitante: ONOFRE GONZALEZ GONZALEZ

FINCA DE BOCA DE HUERGANO N°: 5734
Número Único de Identificador Registral: 24011000511182
DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: BOCA DE HUERGANO

Ref.Catastral:24021A033126160001EK

URBANA.- EDIFICACION INDUSTRIAL, sita en Boca de Huérgano, sitio de La Fabrica, conocida como Prao Molino, de estructura metálica a base de cerchas de hierro cada 5 metros. Cubierta de chapa pre-lacada de 0,6 mm. de espesor y una pendiente del 35% y cerramientos perimetrales de panel de 80 mm. de espesor. Se compone de planta baja, y se distribuye en secadero, dos cámaras de conservación, una cámara de congelación, zona de expedición y zona de almacén. La construcción tiene una superficie total de novecientos treinta y cinco metros cuadrados; ocupando en planta una superficie del 76,01%, esto es, equivalente a la construida de la planta baja. Línderos: La construcción tiene los mismos línderos que los de la finca en la que está enclavada, salvo por el Este, que linda con terreno de la propia finca, construida sobre la parcela uno, calificada por las normas subsidiarias como suelo urbano de uso industrial de mil doscientos treinta metros cuadrados. Linda: Norte, calle pública de nueva apertura; Sur, presa de la fábrica, conocida como presa de molino; Este, parcela número 2; Oeste, Quejería Piedra los Mártires.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
PIEDRA LOS MARTIRES S.L. 1 17/10/13	B24206153	557	46	184
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por titulo de ADJUDICACION, en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a ALVARO JOSE LA CHICA GONZALEZ, CISTIERNNA, nº de protocolo 894, el día 12/11/03.				
PIEDRA LOS MARTIRES S.L. 2 20/11/13	B24206153	557	46	184
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por titulo de OBRA NUEVA, en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON EDUARDO VALLEJO INCHAUSTI, CISTIERNNA, nº de protocolo 747, el día 13/11/13.				

CARGAS

- HIPOTECA.

Esta hipoteca ha sido novada por moratoria en la inscripción cuarta de fecha veintidós de junio de dos mil veintidós, en el siguiente sentido "se establece un periodo de carencia exclusivamente de capital de doce meses a contar desde la fecha en que haya tenido lugar el vencimiento de la cuota inmediatamente anterior que será prorrateada entre las cuotas restantes, sin alterar en ningún caso el plazo de devolución del préstamo".

NOTA SIMPLE

Esta hipoteca ha sido novada por moratoria en la inscripción quinta de fecha catorce de marzo de dos mil veintitrés en el siguiente sentido "se amplia el periodo de carencia de capital concedido por acuerdo del Consejo del Instituto de 4 de marzo de 2021, que se extenderá ininterrumpidamente desde el fin de la carencia anterior hasta el vencimiento de la cuota de amortización que tendrá lugar el día 23 de diciembre de 2023,

A favor de: INSTITUTO TECNOLOGICO AGRARIO DE CASTILLA Y LEON (ITACYL)
 Participación: TOTALIDAD
 Deudor: PIEDRA LOS MARTIRES S.L.
 Capital Principal: 317.446,19 EUROS
 Int. Ordinar. Anual: 44.442,4666 EUROS Tipo: 3% Máx.: 7% Meses: 24
 Inter.Demora Anual: 95.233,8570 EUROS Máx.: 15% Meses: 24
 Costas / Gastos: 31.744,6190 EUROS
 Valor de Subasta: 238.084,64 EUROS
 Respondiendo Por: 488.867,13 EUROS

Formalizada en escritura con fecha 23/12/14, autorizada en VALLADOLID, por DON EDUARDO JIMÉNEZ GARCÍA, nº de protocolo 3.589.
 Inscripción: 3ª Tomo: 557 Libro: 46 Folio: 185 Fecha: 12/01/2015

- NOVACION MODIFICATIVA.

NOVACION MODIFICATIVA de la Hipoteca de la Inscripción 1ª.
 A favor de: INSTITUTO TECNOLOGICO AGRARIO DE CASTILLA Y LEON (ITACYL)
 Participación: TOTALIDAD
 Capital Principal: 317.446,19 EUROS
 Int. Ordinar. Anual: 44.442,4666 EUROS Tipo: 3% Máx.: 7% Meses: 24
 Inter.Demora Anual: 95.233,8570 EUROS Máx.: 15% Meses: 24
 Costas / Gastos: 31.744,6190 EUROS
 Valor de Subasta: 238.084,64 EUROS
 Respondiendo Por: 488.867,13 EUROS

Formalizada en escritura con fecha 22/04/21, autorizada en VALLADOLID, por DON TERESA HERVELLA DURÁNTEZ, nº de protocolo 1.122.
 Inscripción: 4ª Tomo: 570 Libro: 47 Folio: 5 Fecha: 22/06/2021

- AFECCIÓN. Transmisiones autoliquidada

Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por el acto a que se refiere la inscripción adjunta. Cistierna, fecha del asiento adjunto.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 4 Tomo: 570 Libro: 47 Folio: 5
 Fecha: 22/06/2021

- NOVACION DE HIPOTECA.

NOVACION DE HIPOTECA de la Hipoteca de la Inscripción 3ª.
 A favor de: INSTITUTO TECNOLOGICO AGRARIO DE CASTILLA Y LEON (ITACYL)
 Participación: TOTALIDAD
 Capital Principal: 317.446,19 EUROS
 Int. Ordinar. Anual: 44.442,4666 EUROS Tipo: 3% Máx.: 7% Meses: 24
 Inter.Demora Anual: 95.233,8570 EUROS Máx.: 15% Meses: 24
 Costas / Gastos: 31.744,6190 EUROS
 Valor de Subasta: 238.084,64 EUROS
 Respondiendo Por: 488.867,13 EUROS

Formalizada en escritura con fecha 26/01/23, autorizada en VALLADOLID, por DON TERESA HERVELLA DURÁNTEZ, nº de protocolo 278.
 Inscripción: 5ª Tomo: 570 Libro: 47 Folio: 5 Fecha: 14/03/2023

- AFECCIÓN. Transmisiones autoliquidada

Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre

NOTA SIMPLE

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por el acto a que se refiere la inscripción adjunta. Cisterna, fecha del asiento adjunto.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 5 Tomo: 570 Libro: 47 Folio: 5
Fecha: 14/03/2023

OBSERVACIONES:

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

Número 1500 del Diario 60 de fecha 25/10/2023. DECLARACION DE CONCURSO VOLUNTARIO del juzgado JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.º 8 DE LEON.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

NOTA SIMPLE

sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

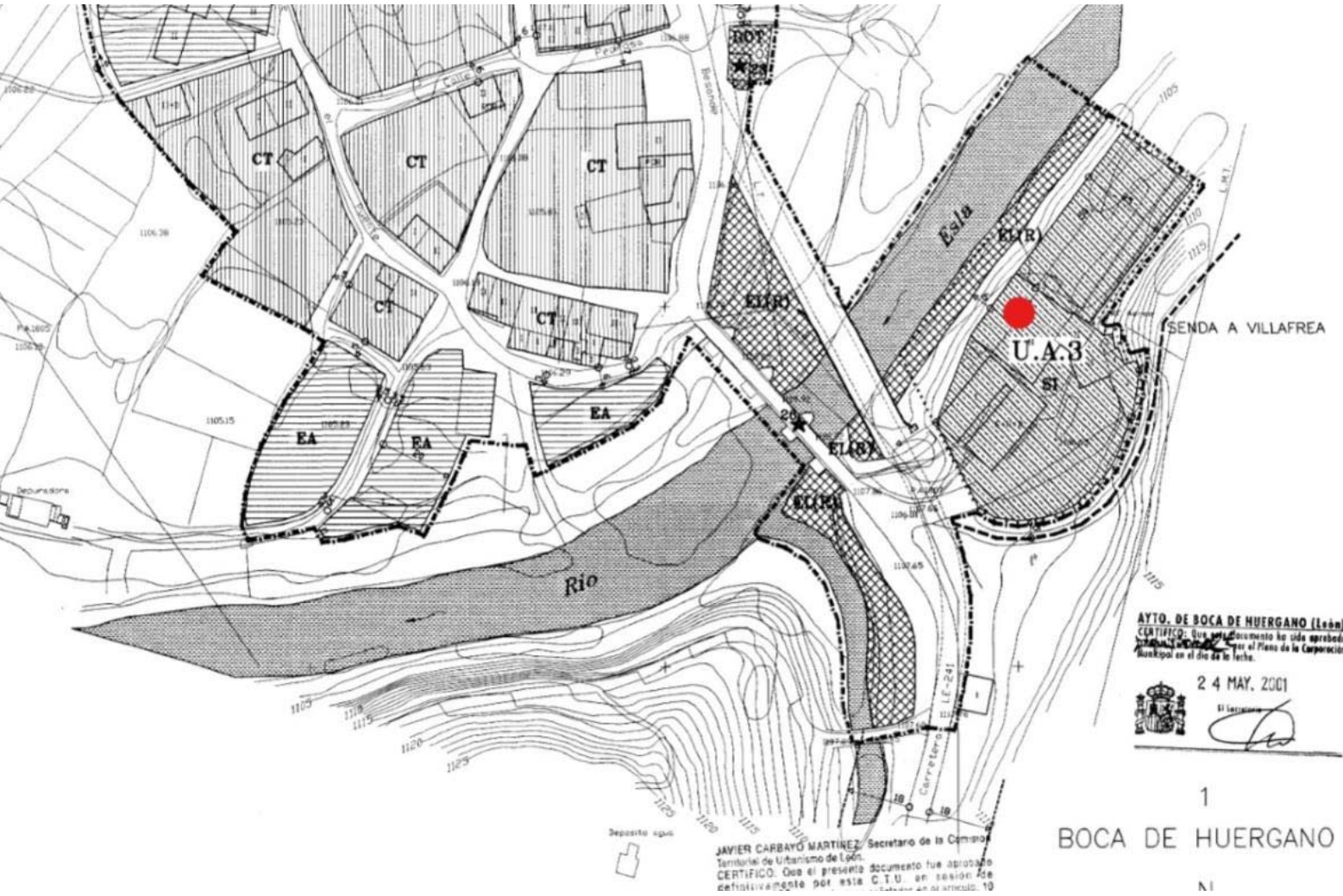
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso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

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 que prohíbe 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



PLANO NORMATIVA URBANISTICA



AYTO. DE BOCA DE HUERGANO (León)
CERTIFICADO: Que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Boca de Hurgano en el día de la fecha.

24 MAY. 2001
El Intendente



JAVIER CARBAYO MARTINEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
CERTIFICADO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de fecha de 24 de mayo de 2001.

NORMATIVA URBANISTICA 1

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

7.5 NORMAS PARA SUELO INDUSTRIAL

Corresponde a zonas de carácter urbano donde existe ó se pretende localizar la actividad agroindustrial de los núcleos, destinada fundamentalmente a explotaciones agropecuarias y a la pequeña actividad industrial y artesanal de las poblaciones.

AYTO. DE BOCA DE HUERGANO (León)
CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal en el día de la fecha.

7.5.1. CONDICIONES DE USO.

USO CARACTERISTICO:

INDUSTRIAL:

Compatible con el uso residencial. (6.2.1.)

Las industrias molestas, peligrosas, nocivas o insalubres se registrarán por el Reglamento correspondiente.



24 MAY. 2001

El Secretario

ACTIVIDADES GANADERAS Y AGRICOLAS:

Se admitirán siempre y cuando cumplan las exigencias técnico sanitarias y de emplazamiento establecidos en el vigente Reglamento de Actividades y demás legislación sectorial que les sea de aplicación. En todo caso se cumplirán las determinaciones del art.6.12.6 de estas Normas.

COMERCIAL:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 31 OCT 2000 en los términos señalados en el artículo 10 del Decreto 84/1996, de 28 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencia reseñada en el acuerdo aprobatorio según Certificación emitida al efecto de fecha 17 AGO 2001

USOS COMPATIBLES:

OFICINAS:

Podrán ser uso exclusivo de la parcela.

ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS:

Solo podrán ubicarse en plantas bajas, semisótanos y sótanos, (con las limitaciones que fijan las Normas), o en edificios exclusivos.

TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

Se permitirán locales o edificios destinados al paso, espera, reparación, venta o estancia de vehículos, gasolineras, estación de autobuses.

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso a calles de menos de 8 m. En todo caso no dispondrán de marquesina y se limitará a la ubicación de surtidores.

ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES

DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO.

RESIDENCIAL Vinculado a los usos característicos.

7.5.2. CONDICIONES DE EDIFICACION.

PARCELA MINIMA EDIFICABLE. Se consideran como "parcela mínima" las existentes en la actualidad que estén registradas ó figuren en el parcelario catastral actual.

Para reparcelaciones y segregaciones se fijará como parcela mínima aquella que reúna las siguientes características:

- Frente mínimo de parcela 12,00 m.
- Superficie mínima de parcela 500 m²

NORMATIVA URBANISTICA 1

AYTO. DE DOCA DE HUERGANO (León)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

CERTIFICO: Que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal en el día 24 de Mayo de 2001.



24 MAY. 2001

OCUPACIÓN MAX DE PARCELA.

Toda parcela podrá subdividirse siempre y cuando las parcelas resultantes reúnan las condiciones de parcela mínima.

En parcelas incluidas en Unidades de Actuación, la parcela mínima será la que determine la Unidad de Actuación correspondiente.

La ocupación máxima de la parcela será el 75% de la parcela

Las parcelas ya edificadas que superen la ocupación permitida podrán mantener la misma en obras de reforma, rehabilitación, ampliación y mantenimiento.

ALTURA MAXIMA:

SI. (según planos de ordenación): 7,00 a cara inferior de alero y 2 plantas = BAJA MAS UNA
 Altura máxima de cumbrera: 11,00 metros.

RETRANQUEOS.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela.

El retranqueo mínimo de la edificación a eje de la calle será de 5 m. fijándose la alineación oficial con la edificación o el cerramiento de parcela que cumplirá determinaciones 5.3.11. de estas normas.

En las edificaciones existentes en el interior del límite de manzana se permitirán obras de modificación, reforma y ampliación con su actual alineación. Cuando esta modificación suponga la demolición de la construcción, se tomará como alineación la determinada para obras de nueva planta.

Los retranqueos a linderos, en caso de producirse, será al menos de 3,00 metros respecto a las fincas colindantes.

SOTANOS, SEMISOTANOS Y BAJO CUBIERTAS. Se admitirá el uso bajo cubierta, con las condiciones mencionadas en 5.3.3., desarrollado en una sola planta.

Se permiten sótanos y semisótanos, siempre y cuando cumplan la normativa específica de estas normas. Art. 5.3.4

PATIOS.

El patio mínimo de luces será tal que se pueda suscribir en él una circunferencia de 3 m. de diámetro, con una superficie mínima de 9 m².

Habrán de cumplir la normativa específica de patios fijada por estas Normas, apartado 5.3.8. y 9. No se permiten Patios Ingleses en fachada a calle.

APARCAMIENTO.

Las edificaciones deberán tener su parcela, al menos:
 -1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de local en zonas abiertas al público
 -1 plaza de aparcamiento cada 200 m² en zonas de trabajo y almacén.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán 2,2 x 4,5 m.. La plaza podrá ser cubierta o no.

CONDICIONES DE VERTIDO.

El sistema de vertido y depuración de estas zonas se recomienda sea separativo. Será necesaria depuración previa al vertido y/o incorporación a la red general de saneamiento, cumpliendo, en todo caso, las condiciones de depuración y vertido fijadas en el apartado 5.2.6.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario Territorial de Urbanismo de León.
 CERTIFICO: Que el presente documento ha sido aprobado por esta C.T.U. en sesión de fecha 17 de Mayo de 2001 en los términos señalados en el artículo 10 del Decreto 84/1996, de 28 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deliberación celebrada en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 17 de Mayo de 2001.



León, 28 MAY 2002
 EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

BOCA DE HUERGANO

NORMATIVA URBANISTICA 1

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

7.5.3. CONDICIONES ESTETICAS.

Se cumplirán, en todo caso, las determinaciones generales contenidas en el apartado 5.4 de esta normativa y además:

FACHADAS:

Cumplirán las especificaciones generales art. 5.4.2. y además:

Las fachadas tendrán acabados de piedra o enfoscado en colores blanco, gris, ocre, permitiéndose el empleo de otros colores en elementos puntuales, recercados de huecos, etc.

Se recomiendan los huecos de RATIO VERTICAL. Salvo para los huecos destinados a galerías, de uso comercial, dotacional y de garaje en los que las dimensiones del hueco se ajustarán a las necesidades propias del uso.

En fachada las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni anodizados de oro y bronce.

CUBIERTAS:

Cumplirán las especificaciones generales art. 5.3.3 y 5.4.3. y además:

La cubierta será inclinada de coloración pardo rojiza.

- Se permite la realización de buhardillas reuniendo los requisitos especificados en el apartado 5.3.3.
- El frente y dimensiones de vuelos y aleros serán los indicados en el art. 5.3.13 y 5.4.6.

MEDIANERIAS:

No se permitirá dejar medianerías vistas desde vía pública al descubierto, siendo preciso el tratamiento de las mismas con calidades similares a las de fachada. Art. 5.4.8.

CERRAMIENTO DE PARCELAS:

El cerramiento de parcela se ajustará, con carácter general, a las determinaciones del art.5.3.11. de estas Normas.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
 CERTIFICO Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de los días 10 y 17 de mayo de 2002 en los términos señalados en el artículo 10 del Decreto 84/1996, de 28 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la duplicación reseñada en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 17 AGO 2001



León, - 8 MAY 2002
 EL SECRETARIO DE LA COMISION

AYTO. DE BOCA DE HUERGANO (León)
 CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal en el día de la fecha.



24 MAY. 2001

EL SECRETARIO

NORMATIVA URBANISTICA 2

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

7.11. CONDICIONES UNIDAD DE ACTUACION EN SUELO URBANO. U.A. - 3

Esta Unidad de Actuación tiene el objetivo ordenar el crecimiento industrial de la zona este de Boca de Huérgano, a desarrollar mediante un ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO DE URBANIZACION Y REPARCELACION.

SITUACION: Boca De Huérgano.
SUPERFICIE: 5.000 m², aprox.(pendiente de levantamiento topográfico).
LIMITES: Norte: Suelo no urble.
 Este: Senda a Villafrea.
 Sur: Carretera a Guardo.
 Oeste: Río Esla.

AYTO. DE BOCA DE HUERGANO (León)
 CERTIFICADO: Que este documento ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal en el día de la fecha.



24 MAY. 2001

El Secretario

OBJETIVO Y DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL:

- Esta Unidad de Actuación tiene el objetivo ordenar y sanear el suelo industrial en la zona este del núcleo de Boca de Huérgano, proponiendo la ordenación de volúmenes o parcelas de uso industrial, así como el tratamiento de las aguas residuales producidas.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La edificación se realizará siguiendo la ordenanza de Suelo Industrial.
- La altura de edificación será como máximo de 2 alturas. B + 1. (7 m. a cornisa).
- Las cesiones propias de los viales propuestos y espacios exteriores resultantes de la ordenación.
- La parcela mínima será de 500 m² para suelo industrial.
- Ocupación máxima de parcela 75%.
- La edificabilidad máxima de la parcela será 1,5 m²/m² de parcela.
- Será condición necesaria para la concesión de licencias, la redacción de proyecto de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización y depuración de la totalidad de la Unidad de actuación. El Ayuntamiento deberá autorizar las conexiones y características de las soluciones propuestas.
- Las obras de urbanización correrán a cargo de la propiedad o particulares.

CONDICIONES INDICATIVAS:

- Las alineaciones serán las indicadas en los planos de Ordenación, de manera que solucionen los problemas de estructura urbana existente, desarrollado en el correspondiente Estudio de Detalle.
- Se admitirá la reforma de alineaciones, rasantes y volúmenes, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de aprovechamiento definidas para esta Unidad de actuación.
- Al menos el 75% del suelo se destinará al uso industrial.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La edificabilidad máxima de la U.A. será 1,18 m²/m²

SISTEMA DE ACTUACION:

El sistema de actuación para desarrollar este suelo será teniendo en cuenta las necesidades y medios, preferentemente el de cooperación, descrito por la Ley de Suelo, Título IV Cap. II; y el Reglamento de Gestión, Título V, Capítulo II y III.

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
 CERTIFICADO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 31 OCT 2000 en los términos señalados en el artículo 10 del Decreto 84/1996, de 28 de marzo de la Consejería de Medio Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la deficiencia reseñada en el acuerdo aprobatorio según Certificación emitida al efecto de fecha 17 AGO 2001



BOCA DE HUERGANO

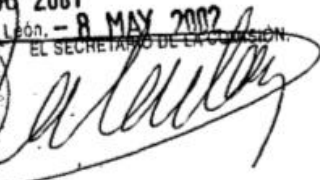
León - 8 MAY 2002
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

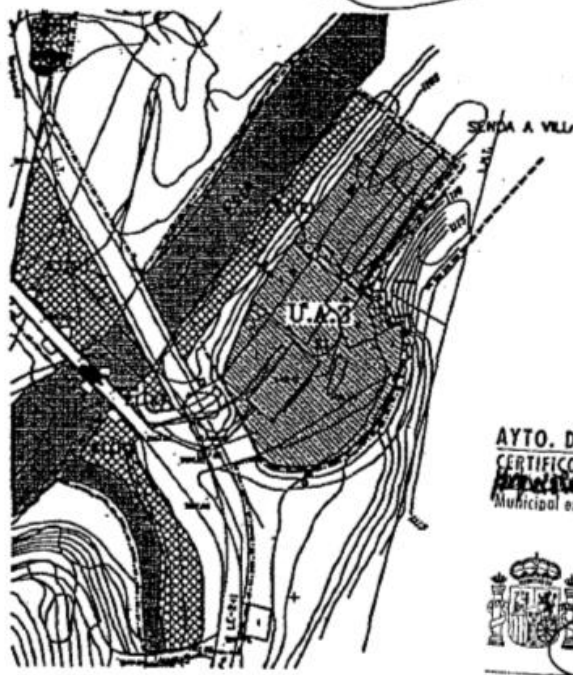
NORMATIVA URBANISTICA 2

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

	USOS LUCRATIVOS	USOS NO LUCRATIVOS	SUPERFICIE TOTAL
	S. INDUSTRIAL	S. VIARIO Y E. LIBRE	U. EJECUCION
SUP. TOTAL PARCELA	4.500	1.250	5.750
SUP. MAX OCUPADA	3.375		
Nº MAX PARCELAS	6		
SUP. MINIMA PARCELA	500		
Nº MAX NAVES	6		

JAVIER CARBAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
 CERTIFICO Que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de 31 OCT 2000 en los términos señalados en el artículo 10 del Decreto 84/1986, de 28 de marzo de la Comunidad Autónoma de León, habiéndose subsanado la deficiencia señalada en el acuerdo aprobatorio, según Certificación emitida al efecto de fecha 17 AGO 2001

León, - 8 MAY 2002
 EL SECRETARIO DE LA COMISION.




AYTO. DE BOCA DE HUERGANO (León)
 CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal en el día de la fecha.
 24 MAY. 2001
 El Secretario


LOCALIZACION UNIDAD DE ACTUACION "U.A. 3"
 Boca de Huérgano.e: 1/2.000.

NORMATIVA URBANISTICA 2

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.3
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



JAVIER CARRAYO MARTÍNEZ, Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.
 CERTIFICO que el presente documento fue aprobado definitivamente por esta C.T.U. en sesión de los términos señalados en el artículo 10 del Decreto 84/1996, de 28 de marzo de la Consejería de Ambiente y O.T. habiéndose subsanado la defectos señalados en el acuerdo aprobado, según Certificación emitida al efecto de fecha 17 ABO 2001.
 31 OCT 2000
 León, - 8 MAY 2007
 EL SECRETARIO DE LA COMISION




AYTO. DE BOCA DE HUERGANO (León)
 CERTIFICO: Que este documento ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal en el día de la fecha.

24 MAY. 2001
 El Secretario




E 1:2000

MAPA CATASTRO

