

INFORME DE TASACION

Que emite José Ángel Fernández García, provisto del N.I.F. 09.408.384-G, Perito Judicial miembro de Asociación Europea, con el número 556. Con domicilio profesional en Av/ Europa 17, Arriondas-Parres de Parres.

SOLICITANTE:

1a Inst. E Instrucción Nº1 De Valdes.

1. IDENTIFICACION:

1.1. Tipo de inmueble:

El objeto de tasación del presente informe es un solar.

1.2. Municipio:

Cudillero (Asturias).

1.3. Ubicación:

Cudillero

Bravuco, Castañeras, Cudillero.

Identificación:

Finca: N° 33294 CRU 33017001152773.

Polígono 27 Parcela 340. Parcela catastral: 33021A027003400000MR.

Linda Norte: parcelas 23 22, y 21 del polígono 27. Sur: parcela 3, fica registral 33295, y camino público que la separa de la parcela 20 del polígono 27. Oeste: parcela 1 finca registral 33.293. Este: parcelas 22 y 21 del polígono 27.

Afecciones: Esta finca tiene como predio dominante, a su favor servidumbre permanente de paso para personas y vehículos, siendo el predio sirviente la finca registral 33.293, obrante al Tomo 975, Folio 72, Libro 229 de Cudillero.

2. FINALIDAD:



2.1. Finalidad de la tasación:

Se realiza la misma con motivo de su solicitud por el juzgado 1A Inst. E Instrucción N°1 de VALDES.

3. LOCALIDAD Y ENTORNO:

3.2. Número de habitantes:

La población de derecho se encuentra en torno a 6.094 habitantes, pero la población real o de hecho es de 5.976 habitantes.

3.3. Crecimiento de la población:

Atendiendo a la evolución del censo se constata que la tendencia actual es al crecimiento de la población.

3.4. Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla en un barrio periférico de la población.

3.5. Actividad dominante:

La ocupación predominante de los residentes en esta población es el trabajo relacionado con el turismo.

3.6. Nivel de Renta:

Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como bajo.

3.7. Rasgos urbanos del entorno:

Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiendo como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del edificio, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos: Significación o tipo de edificación predominante, infraestructura existente, y por último equipamiento y comunicaciones.

3.7.1. Significación:

El entorno próximo al inmueble es de carácter claramente residencial.

3.7.2. Infraestructura:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son pavimentado



de calzadas, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable, tendido telefónico y cobertura de telefonía móvil.

3.7.3. Equipamiento:

Distinguimos dos tipos de equipamientos: unos que denominaremos necesarios, por ser fundamentales para el desarrollo de una población, y otros no necesarios o lúdicos, que aunque contribuyen a dicho desarrollo, no son estrictamente imprescindibles.

En lo referente a los primeros, la zona cuenta con comercial necesario, sanitario, farmacia, gasolinera y reparación de automóviles.

Respecto a equipamientos secundarios se observa que solo dispone de zonas deportivas.

3.7.4. Comunicaciones:

Las comunicaciones urbanas son muy deficientes. Respecto a las interurbanas, tan solo cuenta con acceso a carretera nacional.

4. SITUACION URBANISTICA:

4.1. Clasificación urbanística:

El solar se encuentra en un suelo calificado como Urbano, (Catastro clase rustica) y por tanto apto para edificar, en el Plan General de Ordenación Urbana.

4.2. Estado del planeamiento:

El planeamiento se encuentra terminado, no siendo necesario desarrollar ningún tipo de plan general o parcial para edificar.

5. CARACTERISTICAS URBANISTICAS:

5.1. Superficie:

Superficie Catastral: 1.298,00 m².

5.2. Calificación urbanística y edificabilidad:

El único uso autorizado es residencial aislado.

En cuanto a la edificabilidad, son dos las alturas permitidas.



6. INFORMACION DE MERCADO:

Hemos consultado operaciones de venta de solares próximos, habiendo obtenido un precio medio, después de efectuadas las obras de urbanización, en torno a 32,7427 €/m².

7. DOCUMENTACION:

Se adjunta nota registral.

8. METODO DE CALCULO POR COMPARACION O PRECIO DE MERCADO:

$V_t = \text{Superficie del solar} * \text{Valor de mercado por m}^2$

$V_t = 1.298,00 \text{ m}^2 * 32,74 \text{ €/m}^2 = 42.500,02 \text{ €}.$

9. VALOR DE TASACION:

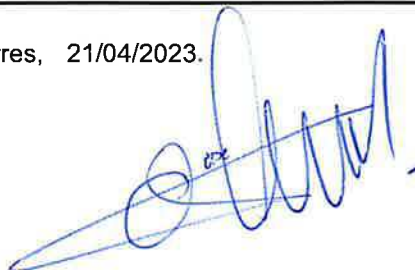
Basamos nuestra valoración en su valor de mercado.

$V_t = 42.500,02$

IMPORTE TOTAL DE TASACION: 42.500,02

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CON DOS, Euros.

Parres, 21/04/2023.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 33021A027003400000MR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 27 Parcela 340

BRAVUCO, CUDILLERO [ASTURIAS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superfície construída:

Año construcción:

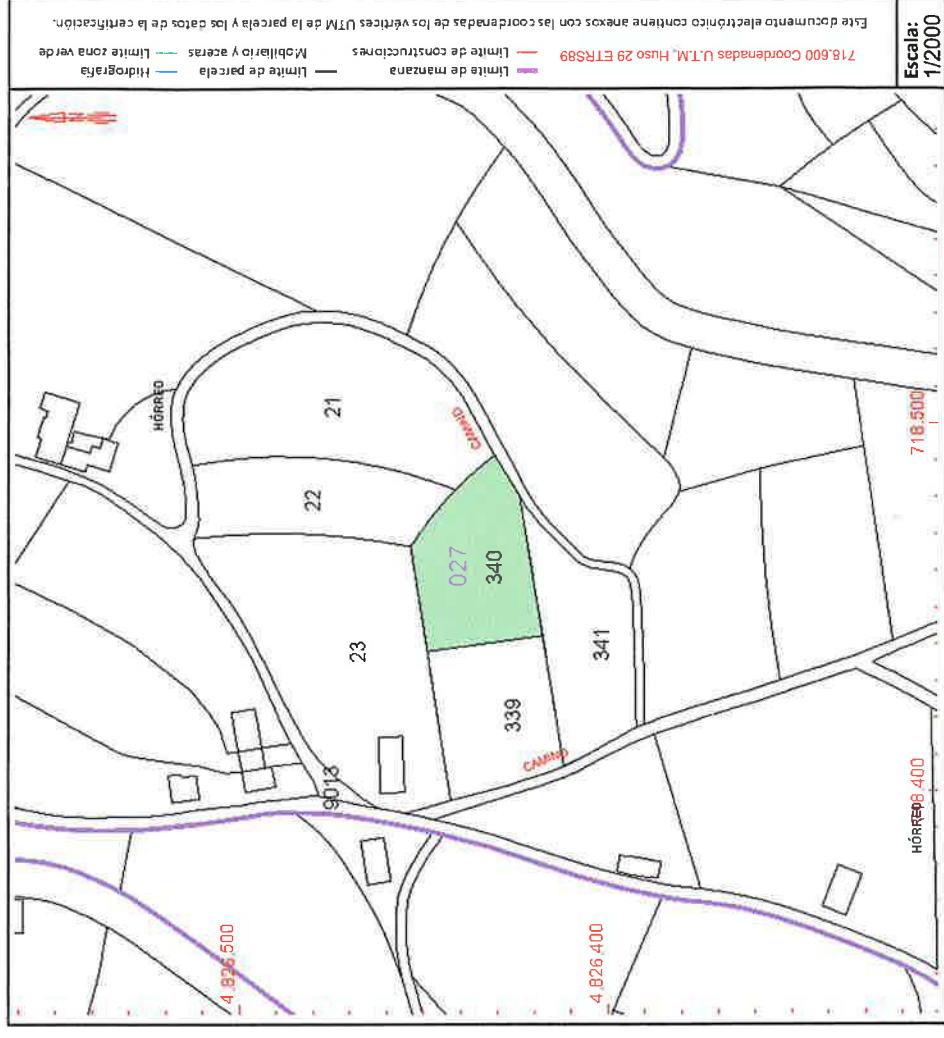
Cultivo	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
	0	PD Prados o praderas	01	1,298

PARCELA

Superficie gráfica: 1.298 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

Información Registral expedida por

JOSE RAMON OROZCO FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de PRAVIA-BELMONTE DE MIRANDA

Pico Meras, 5 - 1º - PRAVIA

tlfno: 0034 98 5820646

correspondiente a la solicitud formulada por

CAJA RURAL DE ASTURIAS SCC

con DNI/CIF: F33007337



Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F02FH59P2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PRAVIA-BELMONTE DE MIRANDA

(ASTURIAS)

Municipio: CUDILLERO - FINCA Nº: 33294 CRU: 33017001152773

Naturaleza de la finca: PARCELA AGRARIA

Dirección: LUGAR NOVELLANA - BRAVUCO, CASTAÑERAS

Nombre de la finca: BRAVUCO

Finca No Coordinada con Catastro en los términos de la Ley 13/2015.

Linderos:

Norte: parcelas 23, 22 y 21 del polígono 27.

Sur: parcela 3 -finca registral 33.295 y camino público que la separa de la parcela 20 del polígono 27.

Oeste: parcela 1 -finca registral 33.293-.

Este: parcelas 22 y 21 del polígono 27.

PRADOS o PRADERAS.

Esta finca como predio dominante, tiene a su favor servidumbre permanente de paso para personas y vehículos, siendo el predio sirviente la finca registral 33.293, obrante al Tomo 975, Folio 72, Libro 229 de Cudillero.

SUPERFICIE

Area del terreno: 1.298 metros cuadrados.

TITULARES:

ROBERTO GARCIA JAQUETE, N.I.F.: 76941590N, Tomo 945, Libro 229, Folio 75, Inscripción 1ª:

100% de Pleno dominio, con carácter privativo, por título de División material, en virtud de escritura otorgada en Aviles, el día veintiocho de julio de dos mil nueve, ante el notario Don Fernando Ovies Perez, número 988 de protocolo.

CARGAS DE LA FINCA

SIN MAS CARGAS, salvo afecciones fiscales vigentes al día de la fecha.

Pravia, a veintisiete de agosto de dos mil dieciocho.
Antes de la apertura del diario.

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. 2