




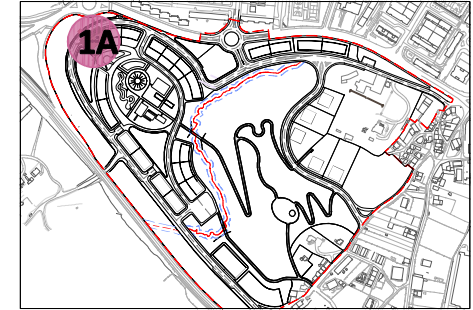


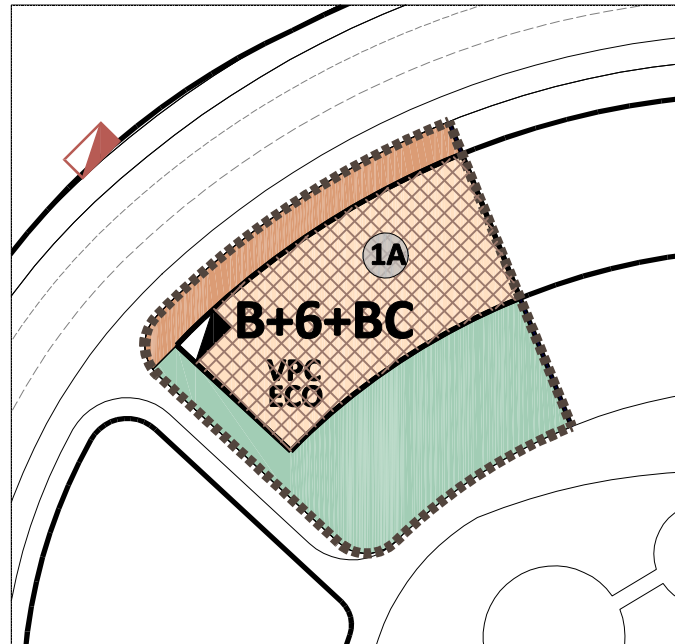
LEYENDA

- delimitación de lote urbanizable
-  franjas de acuerdo, servidumbre preferente y utilización según Normativa.
-  ocupación planta baja
-  área de movimiento de la edificación
-  uso comercial admisible planta baja
-  ocupación bajasante

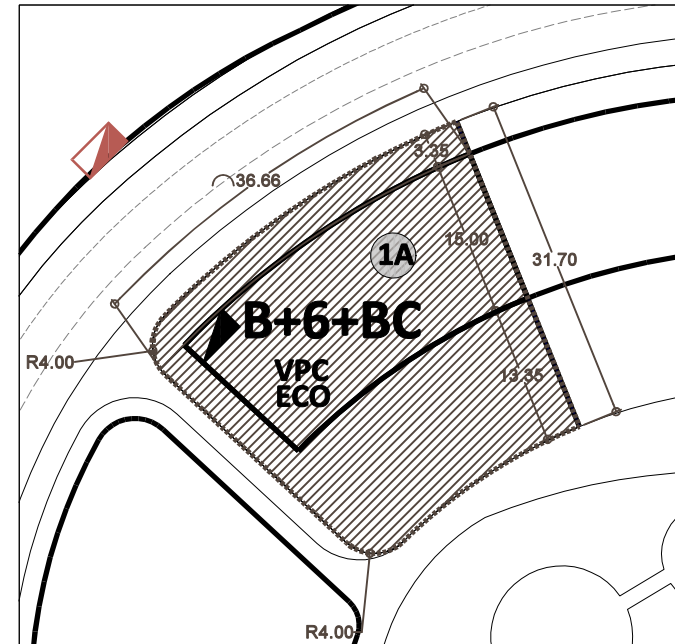


notas:

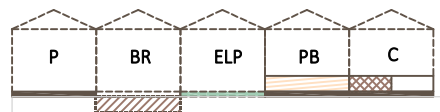
- cotas no vinculantes. Las cotas indicadas tienen carácter referencial y estarán sujetas a verificación in situ en función de las condiciones geométricas y topográficas existentes.
- los lotes deberán replantarse con carácter previo al inicio de las obras y obtener la previa aprobación de **Sogepsa**
- la ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección y/o afecciones de normativas sectoriales deberá ajustarse a los requisitos, autorizaciones y tramitación dispuesta por su legislación específica.



ocupación en planta baja





ocupación bajasante



Lote	Tipología	Parcela	Bajo rasante	Espacio libre privado	Planta baja	Planta baja comercial	Alturas	Aprovechamiento Residencial	Nº indicativo viviendas	Edificabilidad total[1]
1a	VPC	983	983	532	451	351	B+6+BC	3.081	34	3.432

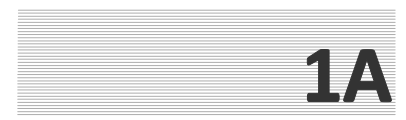
[1] máxima edificabilidad computable. Ver Normativa

-  este centro de transformación tiene carácter provisional
-  en este lote se destinará un espacio específico en planta baja para alojar el correspondiente centro de transformación con carácter definitivo y según las prescripciones de la compañía suministradora. El coste del traslado desde la ubicación provisional a la definitiva, así como la adecuación del espacio necesario, será por cuenta del adjudicatario del lote

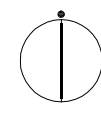
Documentación

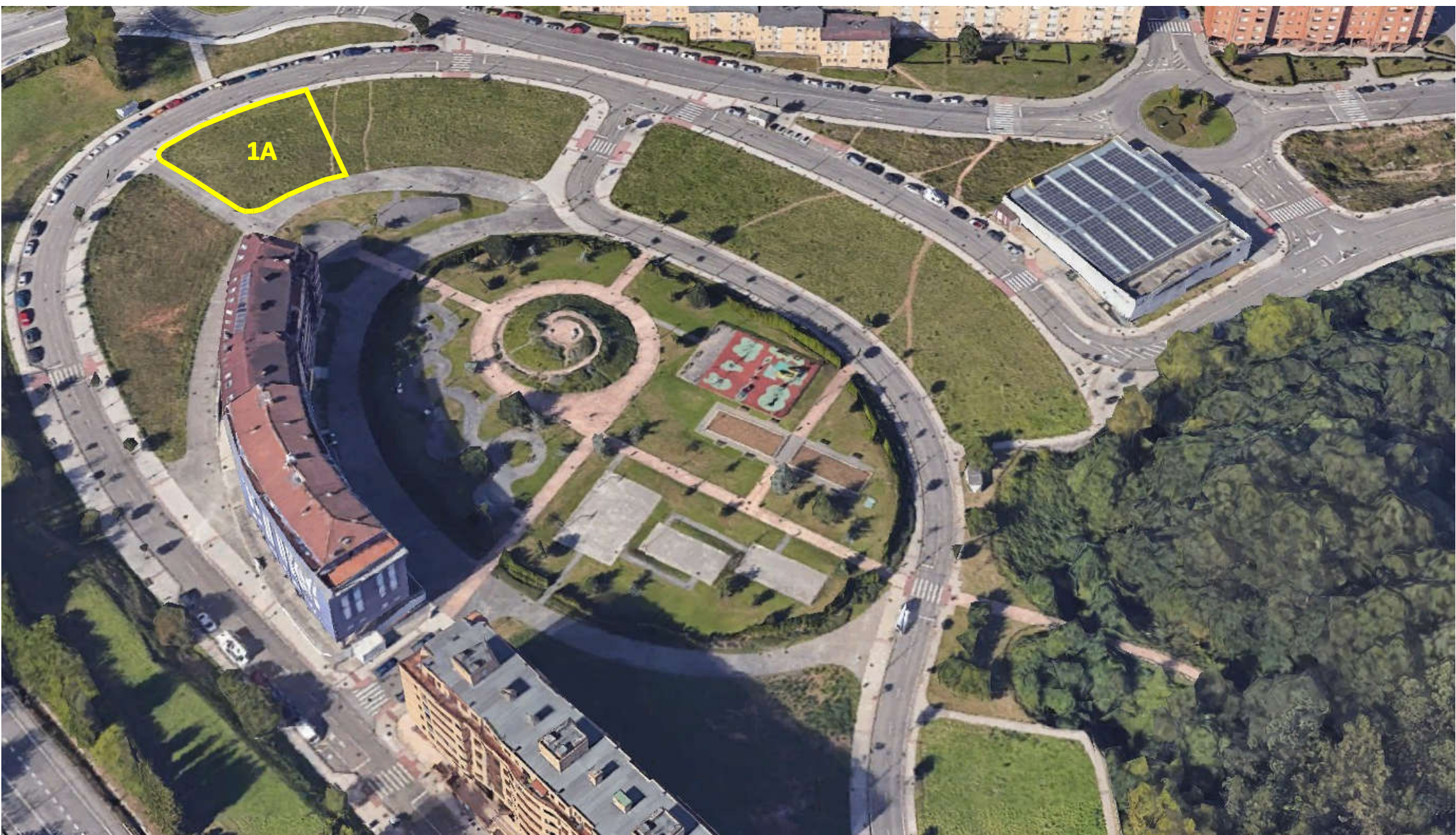
Revisión control documental		DESCRIPCIÓN
VERSIÓN	FECHA	
1.0	25-11-2025	Documento para comercialización

Lotes de Resultado.LA MAGDALENA Avilés



OBSERVACIONES:





1A

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3459107TP6235N0001LY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CS GRANDIELLA Suelo 1/1A 33402 AVILES [MIRANDA] [ASTURIAS]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

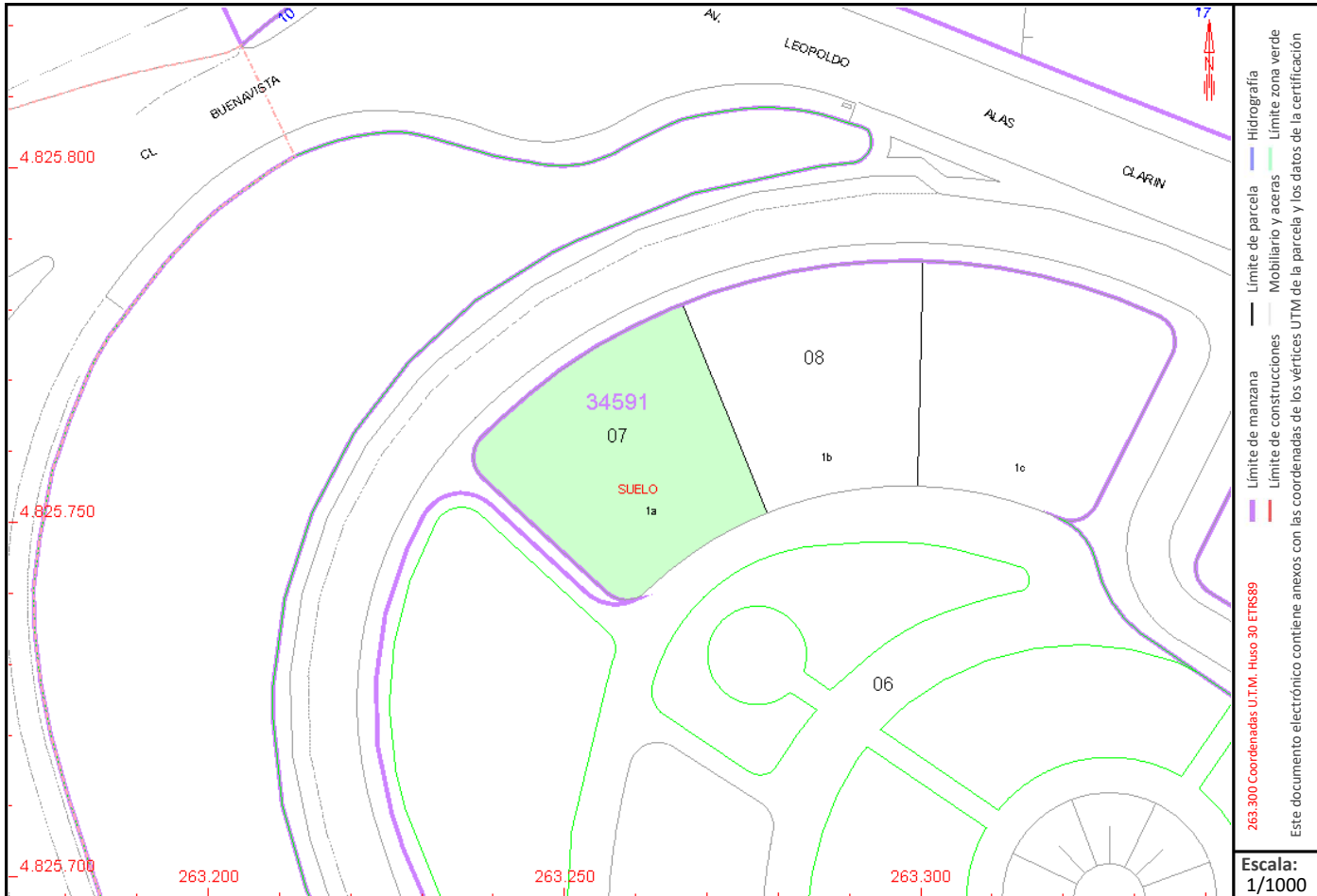
Valor catastral: [2026] 680.998,08 €
Valor catastral suelo: 680.998,08 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO SA	A33061045	100,00% de propiedad	CL FRUELA 5 PI:03 33007 OVIEDO [ASTURIAS]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 983 m2



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: AVILES 2

Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada

Código registral único: 33021002203587

Fecha: 12/02/2019

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: A33061045 SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO SA

Finalidad: control

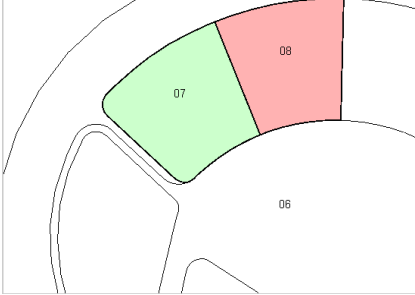
Fecha de emisión: 05/03/2026



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3459107TP6235N0001LY

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3459108TP6235N0001TY

Localización: CS GRANDIELLA
AVILES [MIRANDA] [ASTURIAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO	A33061045	CL FRUELA 5 PI:03 33007 OVIEDO [ASTURIAS]

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad

12/02/2019



Referencia catastral: 3459106TP6235N0001PY

Localización: CS GRANDIELLA PARCELA 23 LA MAGDALENA
AVILES [MIRANDA] [ASTURIAS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE AVILES		PZ ESPAÑA 33400 AVILES [AVILES] [ASTURIAS]



Información Registral expedida por

FRANCISCO JAVIER VALLEJO AMO

Registrador de la Propiedad de AVILES 2
Concepcion Arenal, 7 bis - AVILES
tlfno: 0034 98 5563233

correspondiente a la solicitud formulada por

SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DE SUELO

con DNI/CIF: A33061045



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F63TN74H8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AVILÉS Nº 2
C/ Concepción Arenal 7-bis, 1º
TLF. 985563233

NOTA SIMPLE INFORMATIVA número 2026/4369

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta nota simple informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, sin perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Solicitante: SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO, S.A.

DESCRIPCIÓN: URBANA.- PARCELA NÚMERO 1.- LOTE EDIFICATORIO NÚMERO 1a-VPC, resultante de la ordenación establecida por el definitivamente aprobado Texto Refundido Final contenido en la Modificación Puntual III del Plan Especial La Magdalena-Residencial, en Avilés, BOPA número 240 de 16 de Octubre de 2013, con directriz curva y una extensión superficial total de parcela de novecientos ochenta y tres metros cuadrados, con destino y uso predominantemente "Residencial/vivienda Protegida Concertada", sin perjuicio de otros usos compatibles conforme a la normativa del Plan Especial. La planta del edificio, según alineaciones, ocupara la superficie de cuatrocientos cincuenta y un metros cuadrados, correspondiendo el resto, es decir, quinientos treinta y dos metros cuadrados, a la denominada franja de acuerdo -FA- y Espacio Libre Privado -ELP-, asociado a este Lote Edificatorio. Las condiciones de uso, ocupación de parcela, tipología, situación de la edificación y número de plantas son las establecidas en la normativa del mencionado Plan Especial. A este Lote le corresponde una edificabilidad global de tres mil cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados. Linda: al Norte, con viario y acera del propio ámbito del Plan Especial La Magdalena- Residencial -VA-; al Oeste, con viario de separación con terrenos de reserva equipamiento educativo del Plan Especial -REE2-; al Sur, con terrenos de espacio libre y zona de juegos del Plan Especial -EL1-; y al Este, con el Lote Edificatorio Número 1b-VPC del Plan Especial que es la finca registral 33.940.

Referencia Catastral: 3459107TP6235N0001LY

Esta finca ha sido coordinada gráficamente con el catastro, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, con fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciséis.

Finca Coordinada Gráficamente con Catastro..

INSCRIPCIÓN: finca nº: 33939, con Código registral único (CRU): 33021002203587. Inscrita al folio 26, del Libro 544, Tomo 2679 del archivo.

TITULARES: SOCIEDAD MIXTA DE GESTION Y PROMOCION DEL SUELO, S.A., C.I.F.: A33061045, el 100%, en pleno dominio, . Inscripción 1ª, de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciséis.

CARGAS:

Por razón de la matriz 32044 Expediente de expropiación con el siguiente contenido: Esta finca se encuentra en la Relación de Bienes y Derechos de la Delimitación de la Reserva Regional de Suelo y Plan Especial derivado de Actuación Concertada del Área Residencial de la Magdalena, en Avilés, por la que se da inicio al Proyecto de Expropiación, Expediente SGDUG-1 2/03. Conforme al Acta de Ocupación y Depósito, suscrita en Avilés, el día trece de diciembre de dos mil siete, . Formalizada en Avilés ante Principado De Asturias, Consejería De Infraestructuras, Política Territorial Y Vivienda, el día 13/12/2007 número Expte. SGDU-G 12/03 que causó la inscripción 1ª de fecha catorce de febrero de dos mil ocho

Por razón de la matriz 32793 Derecho de reversión con el siguiente contenido: Las fincas de origen, números 31.987, 31.988, 32.040, 32.041, 22.737, 32.042, 31.525, 32.043, 32.094, 22.736, 32.095, 32.020, 31.526, 32.021, 31.529, 25.825, 21.501, 21.323, 32.018, 497, 905-BIS, 32.016, 32.017, 32.039, 32.045, 32.046, 32.047, 32.048, 31.531, 30.698, 31.887, 32.049, 32.050, 31.532, 14.281, 32.051, 32.052, 32.022, 31.533, 32.019, y 31.665, incluidas en el Plan Especial del Área Residencial "La Magdalena", en Avilés, están gravadas con el derecho preferente del reversionista frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien expropiado del titular/expropiado de las fincas de origen, según sus respectivas inscripciones. La Comisión Ejecutiva de la Cuota en su sesión del día diecisiete de Septiembre de dos mil siete acordó aprobar definitivamente el expediente de expropiación forzosa por el sistema de tasación conjunta de la Reserva Regional de Suelo del Área Residencial de La Magdalena, expediente SGDU- G: 12/03, BOPA del día diez de noviembre de dos mil siete; y por resolución de fecha once de Marzo de dos mil diez de Francisco González Buendía, Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, se dio conformidad y se aprobó el Acta Administrativa comprensiva de la descripción de las parcelas residenciales, equipamientos, viales y zonas de dominio y uso público de resultado de la ordenación urbanística establecida finalmente por el Documento Refundido del Plan Especial del Área Residencial "La

Magdalena", en Avilés. Así resulta de resolución de 11/03/2010 del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de Asturias, . Formalizada en Oviedo ante Consejería De Medio Ambiente, Ordenacion Del Territorio E Infraestructuras, el día 11/03/2010 número SGDU-G:21/09 que causó la inscripción 1ª de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diez

Servidumbre con el siguiente contenido: En las denominadas, y grafiadas en planos, Franja de Acuerdo, se establece una servidumbre sobre o bajo rasante para el uso de eventuales instalaciones públicas o privadas, incluyendo las necesarias para el servicio del edificio, estando situada esta franja de acuerdo, en el lindero Norte, del lote que colinda con el viario principal. Dentro del Lote o edificación que en el mismo se levante, habrá de reservarse un espacio específico sobre rasante o en planta baja susceptible de albergar con carácter definitivo y por traslado de su ubicación provisional, el correspondiente centro de transformación conforme a las prescripciones de la compañía suministradora. . Formalizada en Oviedo ante Consejería De Fomento, Ordenacion Del Territorio Y Medio Ambiente, el día 18/12/2013 número SGDU-G:11/12 que causó la inscripción 1ª de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciséis

Afecta por plazo de cinco años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto, que causó nota al margen de la inscripción 1ª, de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciséis.

-----o-----

Aviso: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Avilés, a fecha de firma digital

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE AVILES 2 a día seis de marzo de dos mil veintiséis.

(*) C.S.V. :23302199047B8A4E30814ED7832D1FB4C0663377
23302199047B8A4E30814ED7832D1FB4C0663377

Servicio Web de Verificación: <<https://www.registradores.org/csv>>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos.

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.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Código Seguro de Verificación (CSV): **0999999928AB7313567C10A7**

El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad del documento mediante el acceso al archivo electrónico original del organismo emisor en la siguiente dirección: <https://sede.registradores.org/sede/sede-csv-web/csv>



CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, ALBERTO PUENTE FERNANDEZ, ARQUITECTO TÉCNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por PARTICULARES, a instancias de SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A., referenciado con nº 70-00-2025-007155-00-06 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, modificada por la Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, publicada en el B.O.E. del 12 de junio de 2025., y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar otro método establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como CONOCIMIENTO DEL VALOR DE MERCADO del Solar de Uso Comercial en Lugar Ámbito Residencial la Magdalena, Nº 1a de AVILÉS, Aviles, Asturias y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 2 de AVILES, son detallados a continuación

REFERENCIA	FINCA	TOMOLIBRO FOLIO INS.	REF. CATASTRAL	C.R.U.
Lote 1A	33939	2679 544 26 1	3459107TP6235N0001LY	33021002203587

Visitada el día 24 de Diciembre de 2025, se encuentra actualmente sin ocupar y que a fecha de hoy, tienen un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

1.005.230,16 (UN MILLON CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	RESIDUAL ESTÁTICO	OTROS MÉTODOS
	Comercial Local		
	Aprov. de locales	67.255,11	82.399,76
	Anexo Garaje		
	Aprov. de garajes	99.229,00	199.543,59
	Residencial Piso		
	Aprov. de pisos	1.341.498,21	723.286,81
	TOTAL GENERAL	1.507.982,32	1.005.230,16

VALOR DE TASACIÓN

FINCA	DESCRIPCION	SUPERFICIE (m2)	V. TOTAL (€)
33939	Lote 1A	983,00	1.005.230,16
TOTAL			1.005.230,16
		TOTAL	1.005.230,16 €

Titular Registral: Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo S.A.

Limitaciones al dominio:

Derechos reales:

En la documentación registral se indica que por razón de la finca matriz, las fincas de origen incluidas en el Plan Especial del Área Residencial "La Magdalena" disponen de derecho de reversión para recuperar el bien expropiado del titular expropiado de las fincas de origen. Actualmente este derecho de reversión ya no está vigente al haberse realizado el desarrollo urbanístico del ámbito donde se sitúa el terreno.

Servidumbres visibles:

En la documentación registral se indica la existencia de una servidumbre en las denominadas franjas de acuerdo donde se establece una servidumbre sobre o bajo rasante para el uso de eventuales instalaciones públicas o privadas. En la visita no se observa la existencia de otras servidumbres que afecten al valor de tasación calculado..

CONDICIONANTES

[DR1][C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y sus posteriores modificaciones, entre ellas la Orden ECM/599/2025, de 10 de Junio cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

ADVERTENCIAS GENERALES

[ADV51][A1]. [OTRX][DRX4][A1] Se **ADVIERTE** que en la documentación registral utilizada para la redacción del presente informe de tasación y aportada como anexo, se reflejan cargas que gravan la finca valorada. Del valor obtenido del inmueble no se ha deducido ninguna cantidad debida a estas cargas.

[ADV51][A3]. [OTRX][OTRX1][A3] Se **ADVIERTE** que si la finalidad del informe cambia a Garantía Hipotecaria el valor informado podría sufrir variaciones. El valor de tasación se ha calculado con los parámetros económicos para tasaciones no acogidas a dicha finalidad y sin tener en cuenta posibles coeficientes hipotecarios.

OBSERVACIONES

Al amparo de lo previsto en el artículo 20 del Real Decreto Ley 24/2021, de 2 de noviembre de transposición de directivas de la Unión Europea, las entidades de crédito estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea realizada por una tasadora homologada y que no esté caducada y, ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, que no pueden suponer ningún coste al cliente.

El incumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior constituye una infracción muy grave o, en su caso, grave, tal y como prevén los artículos 58. 10ª y 59. 8ª de la mencionada Ley.

VALOR DE RÁPIDA RECOLOCACIÓN:

Con el fin de dotar al terreno de un valor de rápida recolocación en el mercado de compraventa se aplica un coeficiente de ajuste de 0,84 al valor del mercado libre del terreno.

VALOR DE RÁPIDA RECOLOCACIÓN

1.005.230,16 euros X 0,84 = 844.393,33 euros

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 14-02-2025

Este informe anula y sustituye al expediente 70-00-2025-007155-00-03

CÓDIGOS IDENTIFICATIVOS DE ADVERTENCIAS Y CONDICIONANTES

Cada condicionante y/o advertencia se acompaña de un código identificador que ayudará al receptor del informe a interpretar la naturaleza y origen de los mismos, así como la afectación que conlleva sobre el valor de tasación calculado en el presente informe.

Origen de la cautela

- [IDD] Identificación del inmueble.
- [CP] Comprobación ligada a la inspección física del inmueble.
- [DR] Documentación registral adecuada o suficiente.
- [DUE] Documentación relativa al uso o explotación del inmueble.
- [DPO] Documentación relativa al proyecto o la obra.
- [ODC] Otro tipo de documentación o comprobación.
- [DIF] Diferencias entre la realidad observada y la documentación disponible.
- [URB] Situaciones urbanísticas reseñables.
- [MER] Situaciones de mercado.
- [OTR] Otras situaciones.

Tipo de riesgo

- [C1] Condicionante que no afecta al valor de tasación.
- [C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable.
- [C3] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es cuantificable.
- [A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación.
- [A2] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable.
- [A3] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es cuantificable.

Este certificado consta de 4 páginas numeradas de la 1 a la 4 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: **17 de Septiembre de 2026**

Oviedo a 17 de Marzo de 2026

Representante

Maestro Tasador Nº 00002

Carlos Rocés Arbesú

Alberto Puente Fernández

Director General
Representante de la Sociedad
Aesval Lógica de Valoraciones, S.A.

Arquitecto Técnico



Sociedad de Tasación Homologada por
el Banco de España con el código 4499



LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

- La valoración se ha realizado sobre la información documental aportada y la obtenida en la visita (en aquellos supuestos en que se ha podido realizar y es preceptiva). 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.
- El presente informe se ha realizado para la finalidad concreta que se especifica en el apartado correspondiente y sólo debe ser empleado por la parte a quien se dirige; en este sentido, tanto Aesval Lógica de Valoraciones, S.A. como el técnico redactor del informe no se responsabilizan de la utilización parcial o total para una finalidad o por parte de terceros no especificados en el apartado correspondiente.
- Este informe es confidencial, se recuerda que está absolutamente prohibida su reproducción total o parcial y no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o alguna al informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni publicación, sin la previa autorización escrita por parte de Aesval Lógica de Valoraciones, S.A. en tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicara.