



EXPEDIENTE

2021-014030/24 V.02

TITULAR

ASOC. DE INVESTIGACION INBIOTEC INSTITUTO
BIOTECNOLOGIA LEON

PETICIONARIO

s/Ref.:
Asunto:TASACIÓN



OBJETO VALORACIÓN

EDIFICIO DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO Y
ACTIVIDAD DOCENTE

SITUACIÓN

Avenida REAL, Nº 1
24006 LEON
Leon

FECHA DE EXPEDICIÓN

8 de Julio de 2021

Entidad Solicitante.: (7024-0000)s/Ref.:
Asunto: TASACIÓN**ASOC. DE INVESTIGACION INBIOTEC
INSTITUTO BIOTECNOLOGIA LEON**
Av/REAL(PARQUE CIENTIFICO LA
GRANJA).NR 1
24006 - LEON**TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. (TECNITASA)
CERTIFICA:**

Que realizado el informe de tasación que se acompaña con el nº de expediente 2021-014030/24 V.02, el valor de tasación del objeto de valoración, obtenido por el método de Coste de Reemplazamiento Actual, es de seiscientos veintitres mil ciento setenta y siete euros con treinta y siete cent., de un 100,00 % de propiedad.

Objeto de Valoración: EDIFICIO DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO Y ACTIVIDAD DOCENTE
Situación: Avenida Real, Nº 1, 24006, Leon
Finalidad de la tasación: INFORMACION VALOR DE MERCADO

ESTA TASACIÓN SE HA REALIZADO DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA ORDEN MINISTERIAL ECO/805/2003, SI BIEN SU FINALIDAD NO ES NINGUNA DE LAS MENCIONADAS EN EL ART. 2 (ÁMBITO DE APLICACIÓN), LO QUE SE INFORMA A EFECTOS CUMPLIMIENTO DEL ART. 61 DE LA CITADA ORDEN MINISTERIAL PARA LAS TASACIONES EMITIDAS POR SOCIEDADES TASACIÓN HOMOLOGADAS POR EL BANCO DE ESPAÑA.

(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. Revisada 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.)

VALOR DE TASACIÓN: 623.177,37 €

De este valor habrán de deducirse cuantas cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que, siendo desconocidos en la fecha en que se emite el presente informe, pudieran recaer sobre dicho bien.

CONDICIONANTES

Se **CONDICIONA** el valor de la tasación a la aportación de la documentación registral actualizada (Nota Simple Registral o Certificación Registral), con menos de tres meses como indica la orden ministerial ECO/805/2003 o Escritura de Propiedad registrada en la que figure la Segregación e inscripción de la parcela valorada, así como la inscripción de la Declaración de Obra Nueva terminada y que los datos registrales coincidan con los aplicados en la presente valoración.

Se **CONDICIONA** el valor de la tasación a que se cumple todo lo indicado en la cesión gratuita adjunta y cumpla urbanísticamente todos los parámetros. "La parcela a ceder, de 660 m², tiene una ocupación en planta baja de 582,49 m², por lo que aparte de la superficie cedida es necesario afectar sin construcción una superficie a mayores de la parcela original, para que cumpla la ocupación máxima en planta y las separaciones a linderos de 3 metros. El resto de las condiciones edificatorias se cumplen."

Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la dirección actual del inmueble, "Avenida Real 1", la dirección de la documentación registral facilitada (Nota Simple Registral) "Sitio de El Egido sn" y catastral " PS Granja 2", esto es debido a un cambio de la nomenclatura de las calles, no existiendo dudas en cuanto a localización e identificación del inmueble valorado. Se recomienda su modificación y adecuación conforme a la realidad física comprobada.

Se ADVIERTE que el valor de tasación sólo es válido para esta finalidad para la que ha sido realizada y en caso de que variase, el informe sería objeto de revisión pudiendo variar los métodos de valoración empleados así como su valor de tasación, en el caso de realizarse el presente informe para cualquier de las finalidades que contempla la ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la EHA 3011/2007 y sucesivas modificaciones, si bien se ha realizado siguiendo los métodos, criterios, principios y definiciones establecidos en la misma.

Se ADVIERTE que existen discrepancias entre las superficies del terreno catastral (13.796,00 m²), registral (42.342,00 m²) y de medición (660,00 m²), adoptándose para la valoración la superficie de medición(660,00 m²), estando perfectamente identificado y acotado el inmueble, no existiendo dudas en cuanto a su identificación y descripción del terreno a valorar, en cumplimiento con la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, y sus modificaciones EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de febrero, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Se ADVIERTE que existen discrepancias entre las superficies construidas catastral (3.482,00 m²), registral (superficie m²) y de medición (1.585,33 m²), adoptándose para la valoración la superficie de medición (1.585,33 m²), estando perfectamente identificado y acotado el inmueble, no existiendo dudas en cuanto a su identificación y descripción del inmueble a valorar, en cumplimiento con la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, y sus modificaciones EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de febrero, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Se ADVIERTE que existe una cesión gratuita de parcela de terreno de la Diputación de León a la empresa Inbiotec, según documento adjunto.

Se ADVIERTE que el ocupante del inmueble es el solicitante de la tasación, por lo que el valor de tasación adoptado solamente es válido para este solicitante. En caso de variar el solicitante de la tasación, el valor de tasación sería objeto de revisión.

ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS

Domicilio Social: Avda. de Europa 19 Edificio 2 1º
28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Sociedad inscrita en el Registro de Entidades
especializadas en tasación del Banco de
España con el n.º 4315

Inscrita en Registro Mercantil de Madrid
al Tomo 2.719, Folio 192, Sección 8ª
Hoja nº M-42015

C.I.F. A-78116324

Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

Se ADVIERTE que a la fecha de valoración existe una crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, cuya gestión ha conllevado el confinamiento y restricciones en la movilidad de la población que han generado una ralentización generalizada de la economía y, por tanto, también del sector inmobiliario. En esta valoración se ha utilizado información que refleja la realidad del mercado actual aunque, hasta la recuperación de la movilidad y la normalización sanitaria y del mercado inmobiliario, se podría materializar en el corto plazo un ajuste adicional no cuantificable en la actualidad.

OBSERVACIONES

Análisis final del tasador: ENTORNO: Bien, EDIFICIO: Bien, INMUEBLE: Bien.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 25-06-2021.

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:

Valor de reemplazamiento: 623.177,37 €

IDENTIFICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	C.R.U	Registro	Libro	Tomo	Folio	Ins.	FINCA-CRU
Edificio I+D	0497401TN9109N0001XW	24014000423110	*(3)	65	2407	1	2	3105

*(3): Registro de LEON Nº 3 Sección 1

Titular registral: DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LEON, NIF:P2400000B, 100% de propiedad.

El inmueble se encuentra actualmente en uso.

VALORES(€)	SUELO	VUELO	COSTE	
Edificio I+D-3105	128.554,41	494.622,96	<u>623.177,37</u>	

V.TASACIÓN	S.UTIL (m²)	S.ADOPTADA (m²)	SEGURO (1)	VALOR DE TASACIÓN (€)
Edificio I+D-3105	1.352,23	1.585,33	494.622,96	623.177,37 €

(1) Valor del Seguro (Menor entre: Tasación-Suelo y VRB-Suelo, O.M. ECO/805/2003): 494.622,96 €

Valor del Seguro (Menor entre: Tasación-Suelo y VRB-Suelo, O.M. ECO/805/2003): 494.622,96 €

En el R.D. 716/2009 se indica que la suma asegurada debe coincidir con el valor de tasación excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

El resultado de excluir el valor del suelo del valor de tasación es de 494.622,96 €.

Limitaciones al dominio:

Otras: - - -. No hay cargas registradas..

Domicilio Social: Avda. de Europa 19 Edificio 2 1º
28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)
Sociedad inscrita en el Registro de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el n.º 4315
Inscrita en Registro Mercantil de Madrid al Tomo 2.719, Folio 192, Sección 8ª Hoja nº M-42015
C.I.F. A-78116324

Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

FECHA DE EMISIÓN: 8 de Julio de 2021
FECHA DE LA NOTA SIMPLE APORTADA: 25 de Junio de 2021
FECHA DE VISITA: 23 de Junio de 2021
FECHA LÍMITE DE VALIDEZ: 7 de Enero de 2022

Sello y Firma del Representante de la Sociedad



El tasador,

Fdo.: JOSE GARMON SIMON

Validez de la tasación

Esta tasación solo es válida para la finalidad indicada en el presente informe. Tecnitasa no responsabiliza del uso de los datos, métodos o cualquier otro supuesto adoptado en informe, para cualquier propósito de uso de la tasación o finalidad distinta de la expresada. Este Certificado no tendrá validez sin el número de expediente y sin el sello de Técnicos en Tasación, S.A.

Protección de datos de carácter personal

Conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. informa que los datos personales que figuran en este documento están incluidos en un fichero titularidad de la empresa, cuya finalidad es la prestación del servicio de tasación y, tratándose de clientes, su gestión o el envío de comunicaciones comerciales del Grupo TECNITASA que pudieran resultar de su interés, y reconoce a sus titulares los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición sobre tales datos, gratuitamente, enviando solicitud a TÉCNICOS EN TASACIÓN Avda. Europa, 19 - Edificio 2, 1ºD. Centro Empresarial Ática 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid); a tecnitasa@tecnitasa.es, o al fax nº 91 4113827.

Igualmente, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A., informa que está obligada por ley a ceder parte de tales datos al Banco de España, a la CNMV, a la Dirección General de Seguros, a las entidades financieras que hayan intervenido como mandatarias y a los propietarios de los bienes objeto de tasación, que los utilizarán en ejercicio de las funciones o competencias que tienen establecidas.

Acceso a datos de terceros por cuenta del cliente

Para la adecuada elaboración de este documento, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A., ha tratado en nombre y por cuenta del cliente datos de carácter personal de terceros, convirtiéndose en Encargado del Tratamiento y asumiendo el compromiso de: a) Tratarlos únicamente conforme a las instrucciones del cliente. b) No aplicarlos ni utilizarlos con fines distintos a la prestación de los servicios de tasación contratados. c) No comunicarlos, ni siquiera para su conservación, a otras personas, a excepción de los organismos o entidades privadas a las que deba dirigirse en estricto cumplimiento de la Ley o de las funciones encomendadas por el cliente, hallándose expresamente autorizada por éste para contratar a aquellas entidades de su elección cuya intervención considere necesaria para la prestación de los servicios de tasación contratados. d) Garantizar la adopción e implementación de las medidas de seguridad que, en virtud de lo dispuesto en la normativa de protección de datos, correspondan en función de los datos accedidos. e) Guardar absoluto secreto y confidencialidad respecto de tales datos dando traslado al personal que intervenga en el tratamiento de su obligación de guardar secreto. f) Una vez concluido el servicio de tasación, TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. devolverá al cliente los datos personales objeto de tratamiento almacenados en sus equipos al igual que cualquier soporte o documento en que consten, procediendo, acto seguido, a su eliminación, salvo que exista obligación legal de custodia o sea necesaria su conservación frente a posibles responsabilidades legales.

A) SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE:	ASOC. DE INVESTIGACION INBIOTEC INSTITUTO BIOTECNOLOGIA LEON	N.I.F: G24235608
ENTIDAD SOLICITANTE:		(7024-0000)
ENTIDAD TASADORA:	Técnicos en Tasación S.A. Inscrita en el Banco de España con nº 4315	
FINALIDAD DE LA TASACIÓN:	INFORMACION VALOR DE MERCADO	
OBJETO DE VALORACIÓN:	EDIFICIO DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO Y ACTIVIDAD DOCENTE	
<p>ESTA TASACIÓN SE HA REALIZADO DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA ORDEN MINISTERIAL ECO/805/2003, SI BIEN SU FINALIDAD NO ES NINGUNA DE LAS MENCIONADAS EN EL ART. 2 (ÁMBITO DE APLICACIÓN), LO QUE SE INFORMA A EFECTOS CUMPLIMIENTO DEL ART. 61 DE LA CITADA ORDEN MINISTERIAL PARA LAS TASACIONES EMITIDAS POR SOCIEDADES TASACIÓN HOMOLOGADAS POR EL BANCO DE ESPAÑA.</p> <p>(Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinandos derechos para determinadas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada 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.)</p>		

B) IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

B.1. MUNICIPIO LEON	B.2. PROVINCIA Leon
B.3. C.P. 24006	B.4. Avenida REAL
B.5. Nº 1	
B.6. AMPLIACIÓN DE DIRECCIÓN, LINDEROS	
<p>Los linderos comprobados por el tasador coinciden con los descritos en la documentación adjunta. Ampliación de la dirección: Avenida Real 1, Parque Científico La Granja.</p> <p>Coordenadas WGS84; UTM 30 N 290111.83 4719410.77 GMS 42° 35' 54.8" N, 5° 33' 30.2" W; Decimales 42.598567, -5.5583861 Avenida Real, 1, 24006 León (L)</p> <p>Existen discrepancias entre la dirección actual del inmueble, "Avenida Real 1", la dirección de la documentación registral facilitada (Nota Simple Registral) "Sitio de El Egido sn" y catastral " PS Granja 2", esto es debido a un cambio de la nomenclatura de las calles, no existiendo dudas en cuanto a localización e identificación del inmueble valorado. Se recomienda su modificación y adecuación conforme a la realidad física comprobada.</p> <p>El inmueble queda plenamente identificado, tanto por la comprobación física de los linderos registrales, como por la comprobación de la referencia catastral indicada en la documentación adjunta.</p> <p>LINDEROS REGISTRADOS Y COMPROBADOS DEL INMUEBLE: Norte, con paseo de la Granja. Este, con parque público de la Granja y ronda interior de la avenida Real. Sur, calle Núñez de Balboa y fincas de herederos de Eloína Flórez Díez -finca 0497404TN9109N0001EW y de José Raúl Fernández Álvarez -finca 0497402TN9109N0001IW. Oeste, con avenida Real.</p>	

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

IDENTIFICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	C.R.U	Registro	Libro	Tomo	Folio	Ins.	FINCA-CRU
Edificio I+D	0497401TN9109N0001XW	24014000423110	*(3)	65	2407	1	2	3105

*(3): Registro de LEON Nº 3 Sección 1

B.7. IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Suelo Urbano	0497401TN9109N0001XW

Detalle de los datos de inscripción:

Finca: 3105; Tomo: 2407; Libro: 65; Folio: 1; Incripción: 2ª

CRU: 24014000423110

Registro de la Propiedad de León Nº 3, Sección 1ºB.

En la documentación registral aportada (nota simple registral) la referencia catastral que consta hace referencia a varios inmuebles dentro del Parque Científica de La Granja, entre los cuales, se encuentra el inmueble a valorar. Éste se desarrolla en planta baja, planta primera y planta segunda con una superficie catastral total de 1.586,00 m²

TITULAR REGISTRAL: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: P2400000B

Propietario: DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LEON

% Propiedad: 100,00% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de reversión.

El titular del inmueble valorado es el que figura en la documentación legal adjunta.

ESTADO DEL INMUEBLE: Terminado

TIPO DE INMUEBLE: Edificio

C) COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
C.1. 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 / Comprobación de superficies

C.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Reportaje fotográfico / Plano de situación / Croquis del inmueble / Documentación catastral / Nota Simple / Plano urbanístico / Planeamiento urbanístico vigente / Licencia de actividad / Documento de Cesión

D) LOCALIDAD Y ENTORNO
D.1. TIPO DE NÚCLEO

Municipio autónomo, capital de provincia, ubicada en el noroeste de la península Ibérica, situada aproximadamente en el centro de la provincia, situado en la comarca de Tierras de León, se encuentra en un lugar estratégico del Noroeste peninsular, a una altitud de 838 metros sobre el nivel del mar. Está bañada por los ríos Bernesga, que recorre la ciudad por el oeste, y el Torío, que la delimita por el este, situándose la mayor parte del núcleo urbano entre los dos cauces. Actividad múltiple, los sectores en los que tradicionalmente se ha basado el entramado industrial de la ciudad son la metalúrgica de transformados metálicos, la industria química, de maquinaria, alimentaria, cerámica, del vidrio, del papel y artes gráficas y el textil.

D.2. OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La ocupación laboral predominante es el comercio y los servicios en general.

El nivel de renta de la población es medio.

D.3. POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2018: 124.772 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2017, es: Decreciente

D.4. EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La población experimenta un crecimiento positivo.

La densidad de la población en el entorno es media.

D.5. DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO: El entorno que rodea el inmueble es urbano, residencial, con edificios de viviendas en altura y entre medianeras, en general de planta baja destinada a locales comerciales y plantas altas destinadas a viviendas.

ANTIGÜEDAD: La antigüedad del entorno próximo es de más de 50 años.

CONSOLIDACIÓN: El grado de consolidación del entorno próximo se estima en un 90%

OCUPACIÓN: El grado de ocupación del entorno próximo se estima en un 90%

RENOVACIÓN: Media.

INFRAESTRUCTURAS: Las propias del suelo urbano: Pavimentación, acerado y alumbrado público, redes de saneamiento y distribución de agua potable, energía eléctrica de baja tensión y telefonía.

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO: Zona urbana, residencial formada por edificios de viviendas en altura y entre medianeras; en manzana cerrada.

CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES: Media.

USOS PREDOMINANTES: Residencial, comercial y oficinas.

D.6. CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Infraestructuras públicas completas y en buen estado de conservación y mantenimiento (Abastecimiento de agua, suministro eléctrico, alumbrado público, alcantarillado, pavimentación, red de telefonía,...).

D.7. EQUIPAMIENTO

Equipamientos completos y en buen estado de conservación propios de poblaciones de sus mismas características (comercial, escolar, deportivo, lúdico, sanitario, etc...).

D.8. COMUNICACIONES

Buenas comunicaciones, tanto peatonales como rodadas, mediante transporte público y privado.

Servicio de líneas de autobuses y taxis.

D.9. OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

.ACCESIBILIDAD: La accesibilidad es buena, el acceso se realiza desde una vía pública.

NIVEL DE DESARROLLO: El nivel de desarrollo se encuentra estable; zona totalmente consolidada.

NIVEL DE APARCAMIENTO: El nivel de aparcamiento es medio-bajo en la población.

TIPIFICACION COMERCIAL: La tipificación comercial de la zona es de todo tipo de comercios, pequeños comercios en general.

DENSIDAD DE OCUPACION EN LA ZONA: La densidad de ocupación en la zona es media-alta.

E) DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
Suelo Urbano	660	42.342	13.796	- - -	660

E.1. DESCRIPCIÓN

.TOPOGRAFÍA: La topografía del terreno es prácticamente plana.

MORFOLOGÍA: La parcela objeto de valoración tiene forma irregular.

CARACTERÍSTICAS DE LAS SUPERFICIES: La edificio objeto de tasación, ocupa parcialmente el terreno en la que se ubica, destinando el resto de superficie sin edificar a zona ajardinada y accesos.

DISCREPANCIAS DE LAS SUPERFICIES DEL TERRENO: Existen discrepancias entre las superficies del terreno catastral (13.796,00 m²), registral (42.342,00 m²) y de medición (660,00 m²), adoptándose para la valoración la superficie de medición (660,00 m²), estando perfectamente identificado y acotado el inmueble, no existiendo dudas en cuanto a su identificación y descripción del terreno a valorar, en cumplimiento con la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, y sus modificaciones EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de febrero, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

E.2. INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

.ACCESIBILIDAD: La accesibilidad es buena, el acceso se realiza desde una vía pública.

PAVIMENTACIÓN DE VIALES: Sí. Cuenta con pavimentación de viales con su correspondiente encintado de aceras.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Sí. Existe agua potable procede de la red municipal de abastecimiento en el frente de la parcela con acometida para el inmueble.

ALCANTARILLADO: Sí. Existe red municipal de saneamiento en el frente de la parcela, con acometida para el inmueble.

ALUMBRADO PÚBLICO: Sí. El suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública a que da frente el inmueble.

SUMINISTRO ELÉCTRICO: Sí. Existe línea de electricidad que discurre por la vía pública en el frente de la parcela con acometida para el inmueble.

RED DE TELEFONÍA: Sí. Existe línea de teléfono.

RED DE GAS: Sí. Existe suministro de gas natural a partir de la línea de distribución que discurre por la vía pública a que tiene acometida el inmueble.

F) DATOS DEL EDIFICIO

Avenida REAL, Nº 1

Ampliación de la dirección:

Avenida Real 1, Parque Científico La Granja.

Coordenadas WGS84; UTM 30 N 290111.83 4719410.77

GMS 42º 35' 54.8" N, 5º 33' 30.2" W; Decimales 42.598567, -5.5583861

Avenida Real, 1, 24006 León (L)

Existen discrepancias entre la dirección actual del inmueble, "Avenida Real 1", la dirección de la documentación registral facilitada (Nota Simple Registral) "Sitio de El Egido sn" y catastral " PS Granja 2", esto es debido a un cambio de la nomenclatura de las calles, no existiendo dudas en cuanto a localización e identificación del inmueble valorado. Se recomienda su modificación y adecuación conforme a la realidad física comprobada.

El inmueble queda plenamente identificado, tanto por la comprobación física de los linderos registrales, como por la comprobación de la referencia catastral indicada en la documentación adjunta.

LINDEROS REGISTRADOS Y COMPROBADOS DEL INMUEBLE:

Norte, con paseo de la Granja.

Este, con parque público de la Granja y ronda interior de la avenida Real.

Sur, calle Núñez de Balboa y fincas de herederos de Eloína Flórez Díez -finca 0497404TN9109N0001EW y de José Raúl Fernández Álvarez -finca 0497402TN9109N0001IW.

Oeste, con avenida Real.

24006 - LEON

LEON

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Principal	Media	No
ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	2000	0	0
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 20 A 30 AÑOS	1	x: -5.558386100 y: 42.598567000	3

G) DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

G.1. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Edificio aislado destinado a Centro Tecnológico de desarrollo de soluciones biotecnológicas de I+D+I. Está formado por tres plantas comunicadas entre sí mediante caja de escaleras y ascensor, las cuales se distribuyen en varios laboratorios, despachos, salas específicas de trabajo, almacenes, cuartos de instalaciones, biblioteca, cocina, aseos...

G.2. TIPOLOGÍAS

.: ACCESIBILIDAD: La accesibilidad es buena, el acceso se realiza desde una vía pública.

IDENTIFICABILIDAD: Se identifica fácilmente.

USO Y DESTINO PREVISTO: Su uso y destino actualmente es el de local de investigación, desarrollo y actividad docente.

POSIBILIDAD DE DIVISION FISICA: Sí, es posible la división física.

POLIVALENCIA DE USOS: Sí, es polivalente para diferentes usos.

G.3. ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

CIMENTACIÓN: No visible, se estima zanjas y zapatas de hormigón armado.

ESTRUCTURA: Pórticos de hormigón armado.

FORJADO: Unidireccional cerámico.

FACHADA: Ladrillo cara vista vitrificado.

CUBIERTA: Cubierta plana.

G.4. SUPERFICIES (M²)

USO CONSIDERADO	Parcela Registral	Parcela Comprob.	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Constru Catastral
Edificio I+D	42.342,00	660,00	1.352,23	1.585,33	1.585,33	1,17	13.796,00	3.482,00

USO CONSIDERADO	Adoptada
Edificio I+D	1.585,33

En la documentación registral facilitada (Nota Simple registral), no consta la superficies aunque si se indican varias edificaciones.

Existen discrepancias entre las superficies construidas catastral (3.482,00 m²), registral (superficie m²) y de medición (1.585,33 m²), adoptándose para la valoración la superficie de medición (1.585,33 m²), estando perfectamente identificado y acotado el inmueble, no existiendo dudas en cuanto a su identificación y descripción del inmueble a valorar, en cumplimiento con la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, y sus modificaciones EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de febrero, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Desglose de superficies contruidas de medición por plantas:

Planta baja: 582,49 m²

Planta primera: 553,81 m²

Planta segunda: 449,03 m²

Total superficie construida de medición: 1.585,33 m²

G.5. DISTRIBUCIÓN

Planta Baja consta de: Hall, tres paso, aula seminario, conserjería, almacen compl, sala productos quími, dos aseos, sala caldera, tres cuarto instalaciones, dos pasillo comunicacion, dos despachos, cinco laboratorios, dos zona esteril, s.termostatizada, s.centrifugas, s.neveros, s.acitadores, s.centrifugo vacio, s.secuenciador, cocina, almacén y s.autoclaves.

Planta Primera consta de: Hall, biblioteca, cinco despachos, secretaría, pasillo, dos aseos, dos pasillo comunicacion, seis laboratorios, cuatro zona esteril, camara fría, sala analisis, sala maquinas, revelado, cuarto oscuro y s.acitadores.

Planta Segunda consta de: Hall, dos aseos, dos pasillo comunicacion, seis laboratorios, tres despachos, tres zona esteril, espectrofotometros, camara termoestática, centrifugas, agitadores orbitales, neveras y pasillo y laborat.proteimica.

G.6. TERMINACIONES

Planta Baja.- El pavimento de hall es de granito / El pavimento de paso, aula seminario, conserjería, almacen compl, sala productos quími, aseos, sala caldera, cuarto instalaciones, pasillo comunicacion, despachos, laboratorios, zona esteril, s.termostatizada, s.centrifugas, s.neveros, s.acitadores, s.centrifugo vacio, s.secuenciador, cocina, almacén y s.autoclaves es de gres porcelánico / Las paredes de hall, despachos y almacén son de pintura / Las paredes de paso, aula seminario, conserjería, almacen compl, sala productos quími, sala caldera, cuarto instalaciones, pasillo comunicacion, laboratorios, zona esteril, s.termostatizada, s.centrifugas, s.neveros, s.acitadores, s.centrifugo vacio, s.secuenciador, cocina y s.autoclaves son de alicatado-pintura / Las paredes de aseos son de alicatado / El techo de hall, paso, aula seminario, conserjería, almacen compl, sala productos quími, aseos, sala caldera, cuarto instalaciones, pasillo comunicacion, despachos, laboratorios, zona esteril, s.termostatizada, s.centrifugas, s.neveros, s.acitadores, s.centrifugo vacio, s.secuenciador, cocina, almacén y s.autoclaves es de falso techo de armstrong / Planta Primera.- El pavimento de hall es de marmol / El pavimento de biblioteca, despachos, secretaría, pasillo, aseos, pasillo comunicacion, laboratorios, zona esteril, camara fría, sala analisis, sala maquinas, revelado, cuarto oscuro y s.acitadores es de gres porcelánico / Las paredes de hall, pasillo, pasillo comunicacion, laboratorios, zona esteril, camara fría, sala analisis, sala maquinas, revelado, cuarto oscuro y s.acitadores son de alicatado-pintura / Las paredes de biblioteca, despachos y secretaría son de pintura / Las paredes de aseos son de alicatado / El techo de hall, biblioteca, despachos, secretaría, pasillo, aseos, pasillo comunicacion, laboratorios, zona esteril, camara fría,

sala analisis, sala maquinas, revelado, cuarto oscuro y s.acitadores es de falso techo de armstrong / Planta Segunda.- El pavimento de hall es de marmol / El pavimento de aseos, pasillo comunicacion, laboratorios, despachos, zona esteril, espectrofotometros, camara termoestática, centrifugas, agitadores orbitales, neveras y pasillo y laborat.proteimica es de gres porcelánico / Las paredes de hall, pasillo comunicacion, laboratorios, zona esteril, espectrofotometros, camara termoestática, centrifugas, agitadores orbitales, neveras y pasillo y laborat.proteimica son de alicatado-pintura / Las paredes de aseos son de alicatado / Las paredes dedespachos son de pintura / El techo de hall, aseos, pasillo comunicacion, laboratorios, despachos, zona esteril, espectrofotometros, camara termoestática, centrifugas, agitadores orbitales, neveras y pasillo y laborat.proteimica es de falso techo de armstrong

G.7. CARPINTERÍA EXTERIOR

Aluminio lacado en color verde con doble acristalamiento tipo climalit o similar y persianas enrollables.

G.8. CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de madera lacada.

G.9. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

.: AGUA CALIENTE SANITARIA: Sí, individual mediante caldera mixta de gasóleo.

CALEFACCIÓN: Sí, individual mediante caldera mixta de gasóleo.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS: Porcelana nacional vitrificada, calidad media.

PORTERO AUTOMÁTICO: Sí, video portero.

ASCENSORES: Sí, un ascensor.

TELÉFONO: Sí, tiene línea de telefonía.

ANTENA DE TELEVISIÓN: Sí, tiene antena TV y FM con varias tomas en dependencias principales.

TIPO DE COMBUSTIBLE: El combustible es de gasóleo principalmente.

G.10. INSTALACIONES ELEMENTOS RECUPERABLES

Elementos no aprovechables para otros usos 0,00 €. Particiones interiores de distribución.

Elemento polivalente uso diferente del actual 0,00 €. Pavimentos, instalaciones, aplacados... con una vida útil de 25 años, incluidos en los costes de construcción y homogeneización del estudio de mercado.

Elementos deteriorables o desmontables 0,00 €. Aparatos sanitarios, puertas de paso, carpintería exterior, elementos de decoración, iluminación, estanterías...

G.11. SITUACIÓN ACTUAL

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

En buen estado de conservación acorde con su antigüedad, con mantenimiento continuado de sus acabados e instalaciones, sin que se detecten patologías o deficiencias graves.

Ocupado por la propiedad actualmente.

G.12. ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Edificio I+D	2.000	- - -	Dotacional/35

H) DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

.PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana de León.
Fecha de aprobación: 04/08/2004. Cumple con la normativa urbanística vigente.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano.
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA: No se aprecian circunstancias que afecten o limiten el valor de tasación. No tiene protección arquitectónica.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado (NC 10-02). Actualmente totalmente urbanizado.
CALIFICACIÓN DEL SUELO: Sistema Local de Equipamientos (DEQ).
PARAMETROS URBANÍSTICOS: Los parámetros urbanísticos serán los que se detallan en el documento de Cesión Gratuita de Parcela perteneciente a la Excm., Diputación de León al Instituto Inbiotec, el cual, se adjunta en el informe:
Las condiciones urbanísticas de la parcela son:
-Superficie edificable: 10.850,00 m²
-Ocupación máxima en planta 60 %
-Altura máxima: B+2
"La parcela a ceder, de 660 m², tiene una ocupación en planta baja de 582,49 m², por lo que aparte de la superficie cedida es necesario afectar sin construcción una superficie a mayores de la parcela original, a ra que cumpla la ocupación máxima en planta y las separaciones a linderos de 3 metros. El resto de las condiciones edificatorias se cumplen."

I) RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

I.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LEON, NIF:P2400000B, 100% de propiedad.
Ocupante: ASOC. DE INVESTIGACION INBIOTEC INSTITUTO BIOTECNOLOGIA LEON
Título de ocupación: Otros

I.2. CARGAS

CARGAS	IMPORTE	NIF
No hay cargas registradas.	- - -	

J) ANÁLISIS DE MERCADO

J.1. OFERTA

El nivel de la oferta de viviendas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo al edificio que se valora es de nivel medio.

J.2. DEMANDA

El nivel de la demanda de viviendas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo al edificio que se valora es de nivel medio.

Características: Viviendas de dos a cuatro dormitorios, en edificios plurifamiliares.

J.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

Los precios de venta más habituales para viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo al inmueble que se valora, oscilan entre 920,00 €/m² y 1.240,00 €/m². Según estudio de mercado realizado en la presente valoración.

J.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La relación entre la Oferta y la Demanda de inmuebles de similares características ubicadas en el entorno próximo al edificio que se valora se encuentra estable.

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia estable.

K) DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

K.1. METODO RESIDUAL PARA EL CALCULO DE LA REPERCUSIÓN DEL SUELO PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

Teniendo en cuenta la edificabilidad que le corresponde al suelo tasado y la tipología y usos previstos para la misma en el PGOU de León se puede considerar como promociones más probables el Equipamiento de Uso Educativo, que se puede materializar en un uso docente y de I+D

Según los parámetros urbanísticos para el Suelo Urbano Consolidado NC 10-02 con un Uso de Sistema Local de Equipamiento, (Edificabilidad: 0,60m²/m² para uso Equipamiento) se considera una superficie edificables de 1.585,00 m².

REFERENCIA	IDENTIFICACION	FECHA	ANT.	FUENTE	m ²	€/m ²	COEF.	€/m ² HOMOG.
(T01) 9460621W0092 7	VIRGEN BLANCA (LA), N° 36, LEON	23/06/2021	22	Particular	115	922,88	1,071	988,40
(T02) 9460621W0092 8	JOSE MARIA FERNANDEZ, N° 10, LEON	23/06/2021	22	Particular	110	939,75	1,061	997,07
(T03) 9460621W0092 9	OBISPO PANDURO, N° 10, LEON	23/06/2021	21	Particular	122	945,31	1,050	992,58
(T04) 9460621W0081 6	DANTE, N° 3, LEON	02/06/2021	16	Particular	105	1.182,45	0,989	1.169,44
(T05) 9460621W0081 3	ANFORAS, N° 4, LEON	02/06/2021	11	Particular	105	1.208,72	0,980	1.184,55
(T06) 9460621W0081 5	SAN JUAN DE DIOS, N° 4, LEON	02/06/2021	12	Particular	115	1.234,41	0,999	1.233,18

Precio homogeneizado por m² , Residencial

1.094,20 €

K.2. CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Situación	1,02	1,02	0,99	0,97	0,97	0,97
Superficie	1,01	1,00	1,02	0,99	0,99	1,01
Antigüedad/Conservación	1,04	1,04	1,04	1,03	1,02	1,02
Calidades/polivalentes/instala	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Altura/orientación/vistas	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TOTALES	1,071	1,061	1,050	0,989	0,980	0,999

K.3. COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m²)	VALOR TOTAL (€)
Costes construcción(DOtros)	---	---
Costes construcción(Residencia)	550,00	871.750,00
Gastos construcción	110,00	174.350,00
Costes de comercialización	27,50	43.587,50
Costes financieros	11,00	17.435,00
TOTAL	698,50	1.107.122,50

K.4. VALOR DE MERCADO PARA LA HIPOTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS PROBABLE

USO CONSIDERADO	EDIFICABILIDAD (m²)	VALOR UNITARIO (€/m²)	VALOR TOTAL (€)
	1.585,00	1.094,20	1.734.307,00
TOTAL			1.734.307,00

K.5. BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO

ELEMENTO	Bº PROMOTOR (%)	REPERCUSIÓN (€/m²)	TOTAL RESIDUAL (€)
Dotacional Otros	26,90	101,36	128.554,41

Aunque se han utilizado testigos de viviendas en edificios plurifamiliares, el valor unitario de HET correspondiente al de la promoción más probable que es el de Equipamiento, el valor se obtiene por aplicación de un coeficiente de ponderación definido en el Plan Parcial para el Uso de Equipamiento Educativa Socio Cultural.

Este coeficiente se debe aplicar sobre la repercusión del suelo. Por lo tanto, el coeficiente que resulta de lo anterior y que aplicamos, será de 0,80.

Para el uso residencial piso se ha considerado como promoción inmobiliaria más probable unas 12 viviendas con una superficie construida aproximada de 110 m², con tres dormitorios y dos baños.

K.6. CUADRO RESUMEN DE VALORES (€/M²)

UNITARIO	Sup. M²	Reperc. €/m²	G. Terr. €/m²	C. Constr. €/m²	G. Nec. €/m²	VRB €/m²	% dep	% der	VRN €/m²
Edificio I+D (3105)	1.585,33	81,09	---	650,00	130,00	861,09	60,0	---	393,09
TOTAL	Sup.	V.Suelo (€)	G. Terr. (€)	C. Constr. (€)	G. Nec. (€)	VRB (€)			VRN (€)
TOTAL OTROS	1.585,33	128.554,41	---	1.030.464,50	206.092,90	1.365.111,81			623.177,37
TOTAL GENERAL	1.585,33	128.554,41	---	1.030.464,50	206.092,90	1.365.111,81			623.177,37

Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático del grupo de terreno.

VMHET: 1.734.307,00 € / Costos de construcción: 871.750,00 € / Gastos de construcción: 174.350,00 € / Gastos de comercialización: 43.587,50 € / Gastos financieros: 17.435,00 € / Beneficio del promotor: 26,9%

El valor unitario del coste de construcción adoptado se ha estimado en función del módulo base o coste medio definido por distintas fuentes especializadas como "Eme Dos", "Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara (C.O.A.A.T.G)", "Boletín de la Construcción", "Colegio Oficial de Arquitectos", etc.. Atendiendo a la situación del Municipio y a la superficie privativa y construida con comunes del inmueble, aplicando un coeficiente en función de su tipología y calidad constructiva.

Los gastos de construcción incluyen los honorarios técnicos, las licencias y tasas municipales, otros impuestos no recuperables, gastos de notaría y registro para la inscripción de la obra nueva, seguros obligatorios de la edificación, estudio de seguridad y salud y otros gastos de promoción.

Para obtener el valor final del suelo, se aplica un coeficiente de paso al valor de repercusión del suelo de 0,80.

Repercusión del suelo: 101,36 €/m² x 0,80 = 81,09 €/m²

K.7. OTROS VALORES (€)

FINCA-CRU	USO CONSIDERADO	SUELO	VUELO	SEGURO (1)
3105	Edificio I+D	128.554,41	494.622,96	494.622,96

(1) Valor del Seguro (Menor entre: Tasación-Suelo y VRB-Suelo, O.M. ECO/805/2003): 494.622,96 €

En el R.D. 716/2009 se indica que la suma asegurada debe coincidir con el valor de tasación excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

El resultado de excluir el valor del suelo del valor de tasación es de 494.622,96 €.

L) VALORES DE TASACIÓN

L.1. RESUMEN DE VALORES Y MÉTODOS (€)

FINCA-CRU	USO CONSIDERADO	SUPERF. (m ²)	REEMPLAZAMI	V. TASACION
3105	Edificio I+D	1.585,33	<u>623.177,37</u>	623.177,37

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de SEISCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO SETENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y SIETE CENT.

L.2. VALOR DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Edificio I+D	C	1.585,33	393,09	623.177,37	623.177,37

Método (M):

(C): Coste

TOTAL **623.177,37 €**

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de SEISCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO SETENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y SIETE CENT.

M) CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**M.1. CONDICIONANTES**

Se **CONDICIONA** el valor de la tasación a la aportación de la documentación registral actualizada (Nota Simple Registral o Certificación Registral), con menos de tres meses como indica la orden ministerial ECO/805/2003 o Escritura de Propiedad registrada en la que figure la Segregación e inscripción de la parcela valorada, así como la inscripción de la Declaración de Obra Nueva terminada y que los datos registrales coincidan con los aplicados en la presente valoración.

Se **CONDICIONA** el valor de la tasación a que se cumple todo lo indicado en la cesión gratuita adjunta y cumpla urbanísticamente todos los parámetros. "La parcela a ceder, de 660 m², tiene una ocupación en planta baja de 582,49 m², por lo que aparte de la superficie cedida es necesario afectar sin construcción una superficie a mayores de la parcela original, para que cumpla la ocupación máxima en planta y las separaciones a linderos de 3 metros. El resto de las condiciones edificatorias se cumplen."

M.2. ADVERTENCIAS

Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la dirección actual del inmueble, "Avenida Real 1", la dirección de la documentación registral facilitada (Nota Simple Registral) "Sitio de El Egido sn" y catastral "PS Granja 2", esto es debido a un cambio de la nomenclatura de las calles, no existiendo dudas en cuanto a localización e identificación del inmueble valorado. Se recomienda su modificación y adecuación conforme a la realidad física comprobada.

Se **ADVIERTE** que el valor de tasación sólo es válido para esta finalidad para la que ha sido realizada y en caso de que variase, el informe sería objeto de revisión pudiendo variar los métodos de valoración empleados así como su valor de tasación, en el caso de realizarse el presente informe para cualquiera de las finalidades que contempla la ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la EHA 3011/2007 y sucesivas modificaciones, si bien se ha realizado siguiendo los métodos, criterios, principios y definiciones establecidos en la misma.

Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre las superficies del terreno catastral (13.796,00 m²), registral (42.342,00 m²) y de medición (660,00 m²), adoptándose para la valoración la superficie de medición (660,00 m²), estando perfectamente identificado y acotado el inmueble, no existiendo dudas en cuanto a su identificación y descripción del terreno a valorar, en cumplimiento con la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, y sus modificaciones EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de febrero, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre las superficies construidas catastral (3.482,00 m²), registral (superficie m²) y de medición (1.585,33 m²), adoptándose para la valoración la superficie de medición (1.585,33 m²), estando perfectamente identificado y acotado el inmueble, no existiendo dudas en cuanto a su identificación y descripción del inmueble a valorar, en cumplimiento con la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, y sus modificaciones EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de febrero, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Se **ADVIERTE** que existe una cesión gratuita de parcela de terreno de la Diputación de León a la empresa Inbiotec, según documento adjunto.

Se **ADVIERTE** que el ocupante del inmueble es el solicitante de la tasación, por lo que el valor de tasación adoptado solamente es válido para este solicitante. En caso de variar el solicitante de la tasación, el valor de

tasación sería objeto de revisión.

M.3. ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS

Se ADVIERTE que a la fecha de valoración existe una crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, cuya gestión ha conllevado el confinamiento y restricciones en la movilidad de la población que han generado una ralentización generalizada de la economía y, por tanto, también del sector inmobiliario. En esta valoración se ha utilizado información que refleja la realidad del mercado actual aunque, hasta la recuperación de la movilidad y la normalización sanitaria y del mercado inmobiliario, se podría materializar en el corto plazo un ajuste adicional no cuantificable en la actualidad.

N) OBSERVACIONES

N.1. OBSERVACIONES

Análisis final del tasador: ENTORNO: Bien, EDIFICIO: Bien, INMUEBLE: Bien.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 25-06-2021.

N.2. OTROS TÉCNICOS

TÉCNICO QUE REALIZA LA VISITA

José Garmón Simón (arquitecto Técnico E Ingeniero De La Edificación).

O) CONCLUSIÓN

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de SEISCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO SETENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y SIETE CENT. (623.177,37).

Valor de tasación en PTAS: 103.687.989 Ptas (1 Euro = 166,386 pts.)

VALOR DE TASACIÓN: 623.177,37 €

De este valor habrán de deducirse cuantas cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que, siendo desconocidos en la fecha en que se emite el presente informe, pudieran recaer sobre dicho bien.

Así mismo se indica que el valor de tasación se ha obtenido en base a lo expuesto en todos los capítulos y apartados que integran este informe.

P) FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Esta Tasación tiene un periodo de validez de SEIS MESES.

El Informe consta de 14 PÁGINAS correlativas numeradas del nº 1 al 14

La última visita al bien objeto de valoración ha sido realizada por JOSE GARMON SIMON y José Garmón Simón (Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación).

FECHA DE LA VISITA: 23 de Junio de 2021.

FECHA DE LA NOTA SIMPLE: 25 de Junio de 2021.

FECHA DE EMISIÓN: 8 de Julio de 2021.

FECHA LÍMITE DE VALIDEZ: 7 de Enero de 2022.

FIRMA DEL TASADOR

JOSE GARMON SIMON.
ARQUITECTO TÉCNICO

SELLO DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN



Fdo. por la Sociedad.

Q) DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

ANEXOS

EXPEDIENTE Nº 2021-014030/24 V.02 HOJA Nº 1

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Reportaje fotográfico	2 Pag.
Plano de situación	3 Pag.
Croquis del inmueble	3 Pag.
Documentación catastral	1 Pag.
Nota Simple	4 Pag.
Plano urbanístico	1 Pag.
Planeamiento urbanístico vigente	2 Pag.
Licencia de actividad	3 Pag.
Documento de Cesión	6 Pag.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FACHADA



FACHADA



HALL



PASILLO



LABORATORIO



LABORATORIO

Avenida REAL, Nº 1 de Leon (Leon)

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



SALA



HALL



DESPACHO



LABORATORIO



BIBLIOTECA



ASEOS

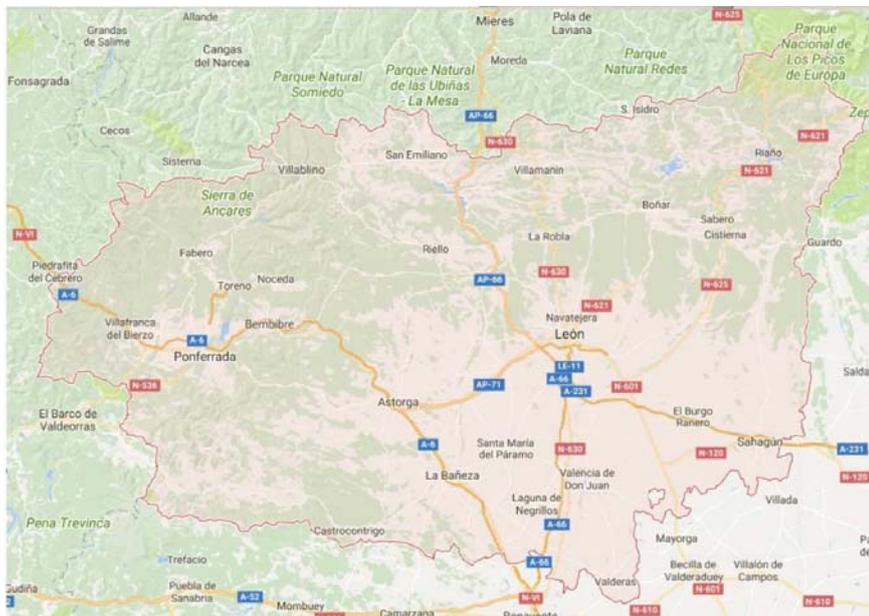
Avenida REAL, Nº 1 de Leon (Leon)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

LEÓN_ESPAÑA



LEÓN_PROVINCIA

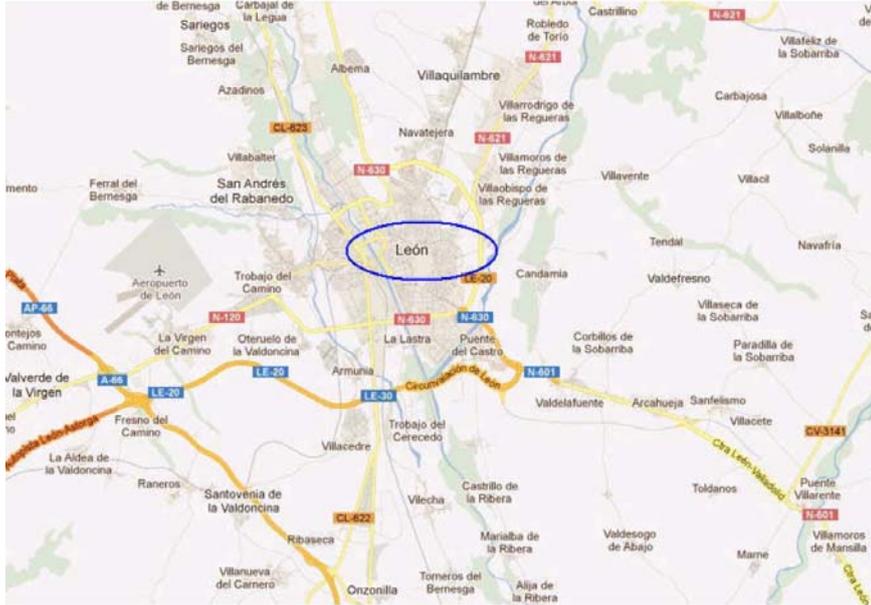


Avenida REAL, Nº 1 LEON - 24006 (Leon)

24-014030/24-02-2021

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

LEÓN_SITUACIÓN



PLANO DE EMPLAZAMIENTO



Avenida REAL, Nº 1 LEON - 24006 (Leon)

24-014030/24-02-2021

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

VISTA AEREA



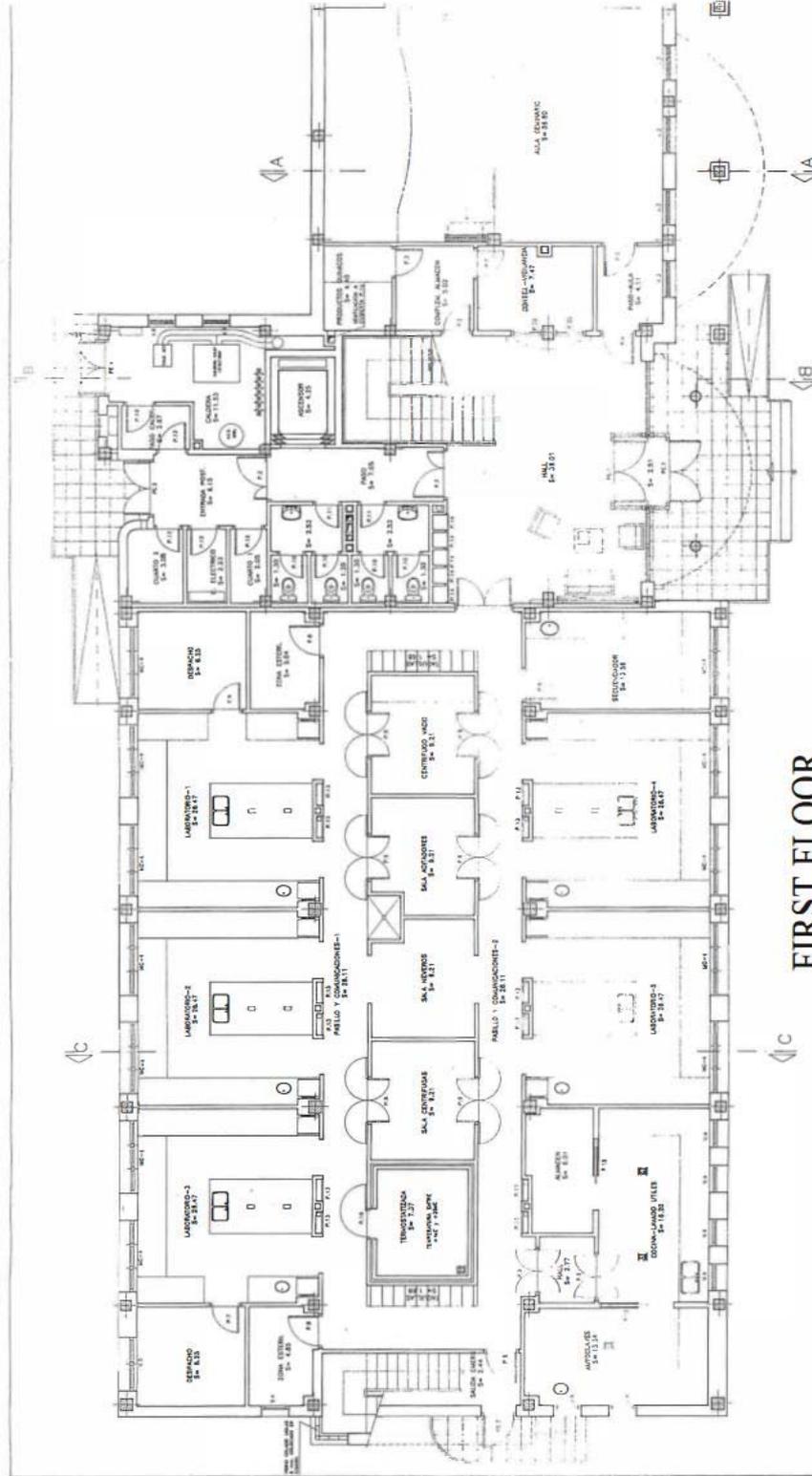
PLANO DE PARCELA



Avenida REAL, Nº 1 LEON - 24006 (Leon)

24-014030/24-02-2021

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
CROQUIS DEL INMUEBLE



FIRST FLOOR

SUP. UTIL. ZONA ADMINISTRACION 80.80
 SUP. CONSTRUIDA ZONA ADMINISTRACION 92.71
 SUP. UTIL. ZONA ACCESOS Y SERVICIOS 87.73
 SUP. CONSTRUIDA ZONA ACCESOS Y SERVICIOS 115.20
 SUP. UTIL. ZONA LABORATORIOS 316.85
 SUP. CONSTRUIDA ZONA LABORATORIOS 374.52

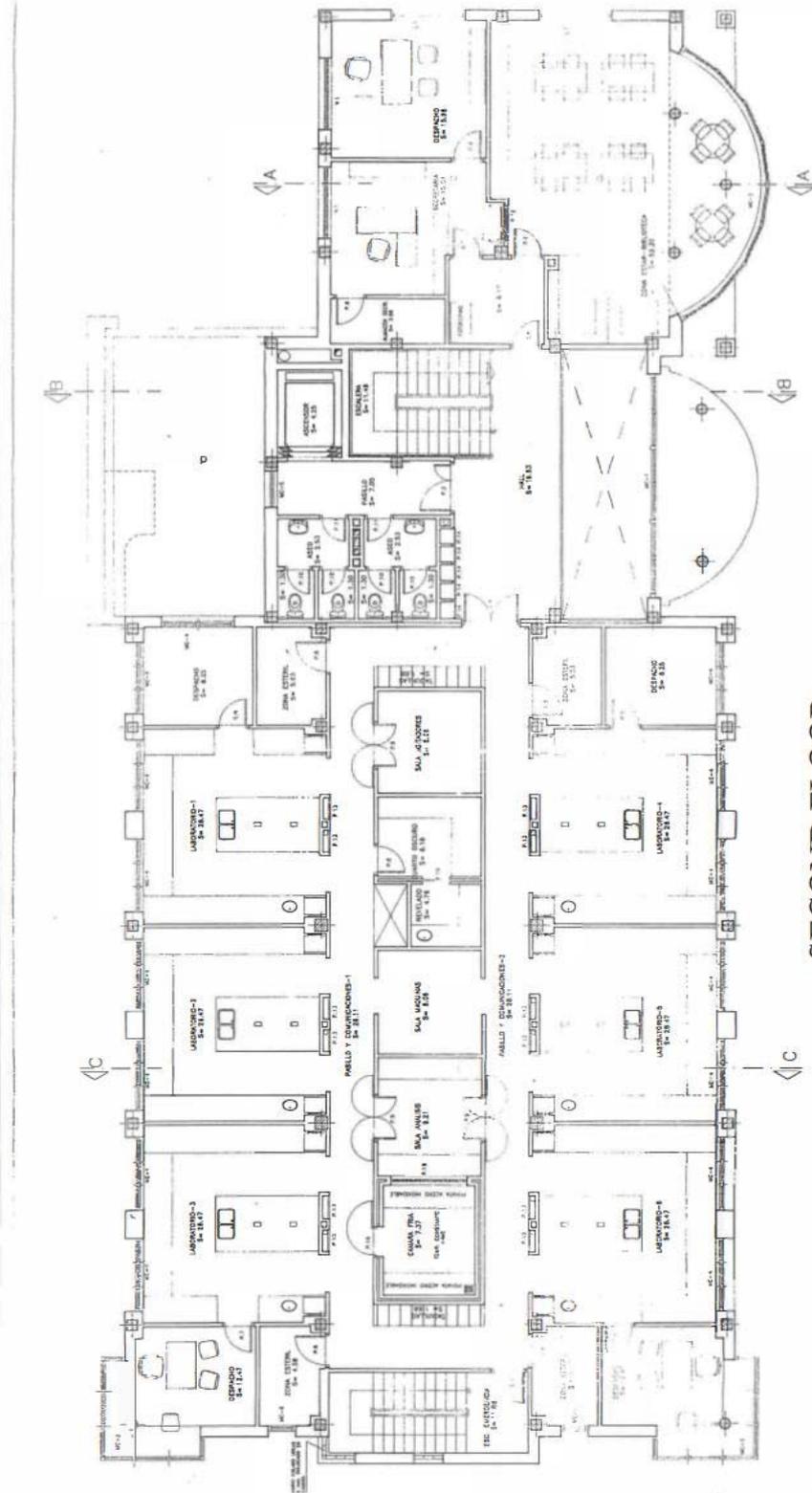
SUP. UTIL. PLANTA BAJA 485.38
 SUP. CONSTRUIDA PLANTA BAJA 582.49

PROYECTO DE EJECUCION DE EDIFICIO PARA INVESTIGACION	
172	PROPIEDAD: INBIOEC (Instituto de Biotecnología)
1543	UBICACION: PARQUE CIENTIFICO LA GRANA -LEON-
11-1	PLANTA: planta baja
11-1	PROYECTISTA: Manresa Pajó Arquitectos dominiquet

Avenida REAL, Nº 1 LEON - 24006 (Leon)

24-014030/24-02-2021

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
CROQUIS DEL INMUEBLE



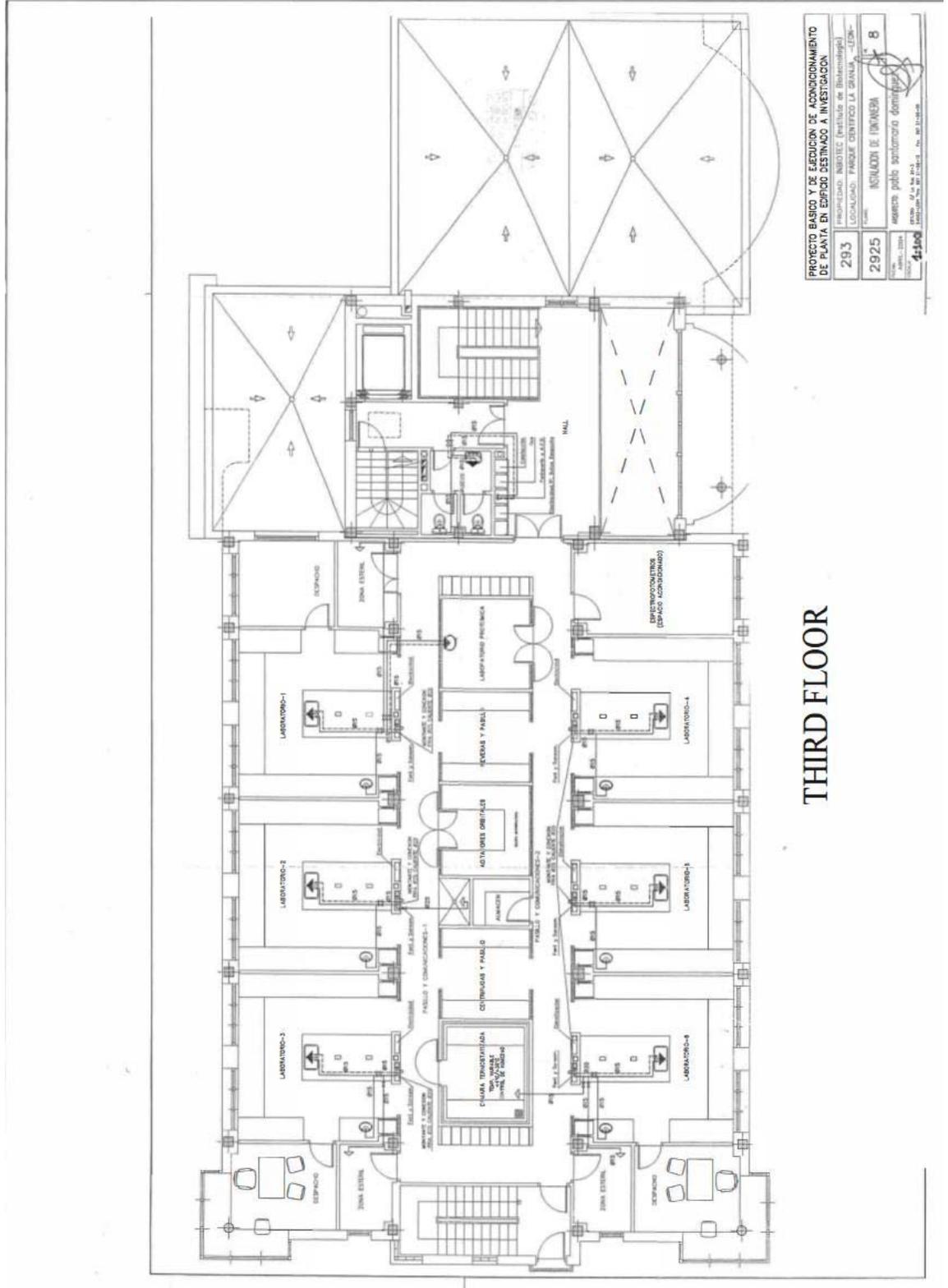
SECOND FLOOR

SUP. UTIL. ZONA ADMINISTRACION 93.34
 SUP. CONSTRUIDA ZONA ADMINISTRACION 105.71
 SUP. UTIL. ZONA ACCESOS Y SERVICIOS 52.55
 SUP. CONSTRUIDA ZONA ACCESOS Y SERVICIOS 61.81
 SUP. UTIL. ZONA LABORATORIOS 334.75
 SUP. CONSTRUIDA ZONA LABORATORIOS 386.29

SUP. UTIL. PLANTA PRIMERA 480.64
 SUP. CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA 553.81

PROYECTO DE EJECUCION DE EDIFICIO PARA INVESTIGACION	
172	INSTITUTO IBROTEC (Instituto de Biotecnología) Ubicación: Parque Científico La Genovés
1544	planta primera
12-IV	archivo pabx sanitoria dominguez

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
CROQUIS DEL INMUEBLE



THIRD FLOOR

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE ACORDONAMIENTO DE PLANTA EN ESPACIO DESTINADO A INVESTIGACIÓN	
293	INSTITUCIÓN: INBITEC (Instituto de Biotecnología)
2925	LOCALIDAD: PARQUE CIENTÍFICO LA SALLE, SEVILLA
8	INSTITUCIÓN DE INGENIERIA
41500	ANEXO: planta sanitaria domo

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
NOTA SIMPLE**

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA PILAR FERNANDEZ ALVAREZ

Registrador de la Propiedad de LEON 3

Calle del Carmen 7, 1º - LEON

tfnº: 0034 987 273752

correspondiente a la solicitud formulada por

MULTIGESTION ASES SL

con DNI/CIF: B24348096



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F22NP30H5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212100122453025
Huella: 95b525fe-f54627c2-38011689-2d9c7509-4035b2d9-7286a1fd-3a0f4000-2b92f3a1

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN Nº 3

CALLE CARMEN, 7 Planta: 1

24001 LEÓN

Teléfono: 987273752 Fax: 987239395

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: VEINTICINCO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE LEÓN SEC. 1ª B Nº: 3105

CRU: 24014000423110,

URBANA: Terreno regadío en término municipal de León, al sitio de "El Egido", de CINCO HECTÁREAS, VEINTITRÉS ÁREAS Y VEINTIOCHO CENTIÁREAS según el Registro, y de CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS según el título que luego se dirá. Linda: Norte, con paseo de la Granja; Este, con parque público de la Granja y ronda interior de la avenida Real; Sur, calle Núñez de Balboa y fincas de herederos de Eloina Flórez Díez -finca 0497404TN9109N0001EW- y de José Raúl Fernández Álvarez -finca 0497402TN9109N0001IW; y al Oeste, con avenida Real. Los edificios existentes son: CASA para capataz, de planta baja. EDIFICIO para industrias lácteas de una planta. DOS ESTABLOS con planta baja y pajar arriba. Seis gallineros de planta baja. Cochiqueras de planta baja. CASA vivienda de planta baja, principal y terraza y almacenes de maquinaria con tres pabellones de una planta, destinados uno a la granja, otro a la cámara agrícola, y el otro a vías y obras provinciales. Existe además UN POZO artesiano con depósito de doscientos metros cúbicos. OTRO POZO ordinario con moto-bomba y depósito de cien metros cúbicos, y los cauces de distribución de aguas para el riego con sus correspondientes compuertas. Y UN ALMACÉN Y DEPÓSITO de forrajes de planta baja y un piso que se halla construido fuera del camino vecinal, lindero Norte de la finca total, que también se comprende en ella. Se corresponde con las referencias catastrales números 0497401TN9109N0001XW y 0497405TN9109N0001SW.

COORDINACION CON EL CATASTRO: No consta

TITULARIDADES

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

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LEÓN	P2400000B	2407	65	1	2
-------------------------------	-----------	------	----	---	---

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de reversión, formalizada en escritura otorgada en León el día 29 de noviembre de 1.991 ante su Notario Don José-Luis Parga Bugallo. Inscrito el día 10/01/1992.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100122453025
 Huella: 95b525fe-f54627c2-38011689-2d9c7509-4035b2d9-7286a1fd-3a0f4000-2b92f3a1

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

CARGAS

NO hay cargas registradas

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

NO hay documentos pendientes de despacho

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

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

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. 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)

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

5. 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 sea necesario por la existencia de responsabilidades

<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: 9212100122453025
 Huella: 95b525fe-f54627c2-38011689-2d9c7509-4035b2d9-7286a1fd-3a0f4000-2b92f3a1

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

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 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 o 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>.

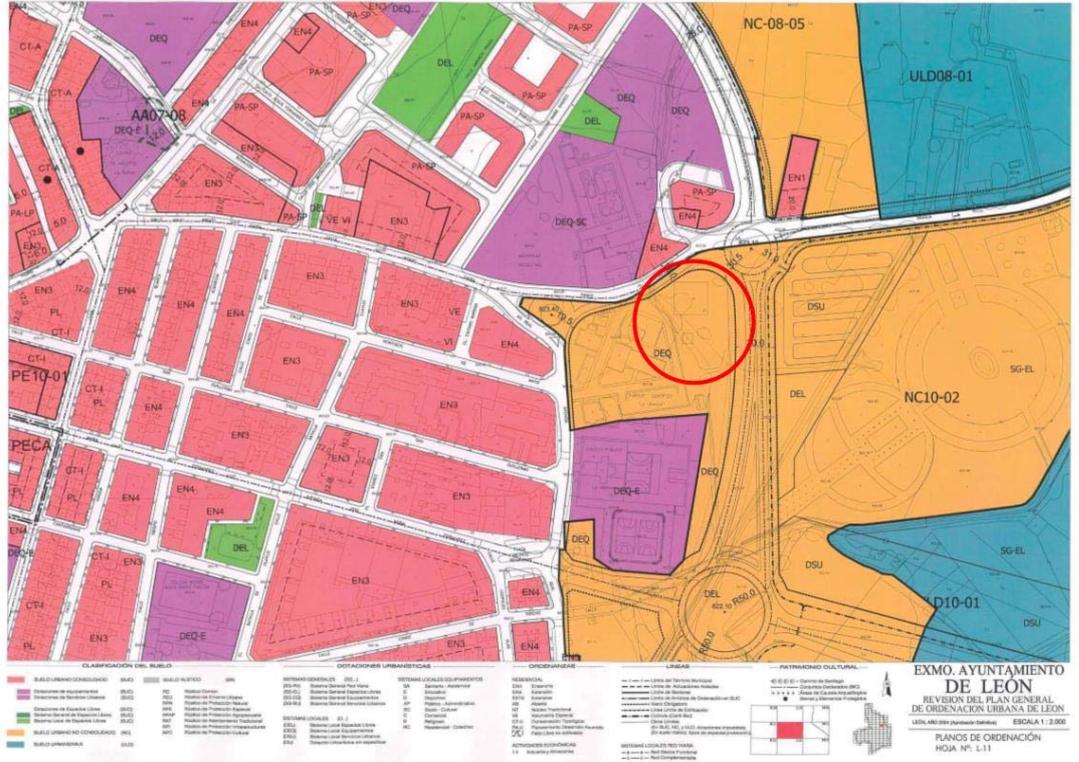


<http://www.registradores.org>

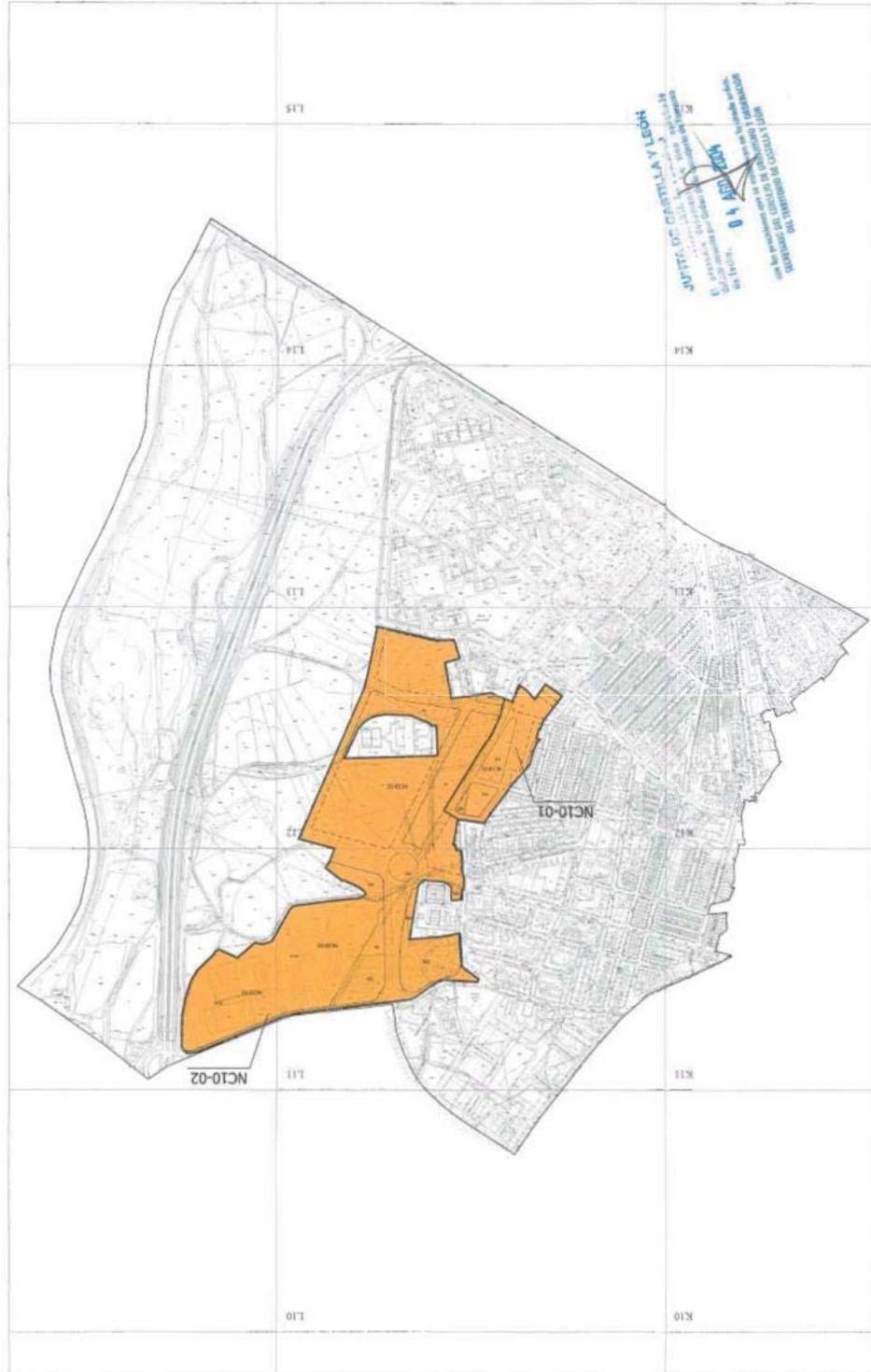
Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100122453025
 Huella: 95b525fe-f54627c2-38011689-2d9c7509-4035b2d9-7286a1fd-3a0f4000-2b92f3a1

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
PLANO URBANÍSTICO



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



EXMO. AYUNTAMIENTO
DE LEÓN
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN
LEÓN, AÑO 2004 (Aprobación Definitiva)
PLANOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN



ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Página 22

Plan General de Ordenación Urbana de León

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		URBANO NO CONSOLIDADO		DENOMINACIÓN		DATOS IDENTIFICATIVOS	
						NC 10-92	
SUPERFICIE ESTIMADA (SI) (m ² de suelo incluido en el sector según medición cartográfica oficial)		227.992,54		HOJAS 1-2.000 EN QUE SE LOCALIZA		L-11, L-12	

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

ORDENACIÓN	CONDICIONES DE DESARROLLO Garantizar la ejecución unitaria del trazado de la Ronda interior y las distintas situaciones de conexión con la red viaria existente.
URBANIZACIÓN	
EDIFICACIÓN	Garantizar la compleción de las estructuras preexistentes completando las manzanas de borde del sector. La compleción de las unidades morfológicas se realizará sin alterar los parámetros edificatorios asignados a las edificaciones existentes en suelo Urbano Consolidado, y de tal modo que las alturas de las nuevas edificaciones a implantar hasta alcanzar la unidad morfológica no resulte superior ni inferior en más de una planta con la altura asignada a estas edificaciones existentes.
USO	Por su propia naturaleza, y en el objetivo de configurar un área con variedad e integración de usos, deberá contemplarse un uso residencial de baja densidad que permita un grado de confortabilidad al sector, al menos un 10% de la edificabilidad licitativa total.
CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES	No se permite el aparcamiento en ninguno de los viarios considerados como Básicos o Complementarios, al igual que ningún acceso nuevo no gradado en planos, será permitido en los viarios Básicos y Complementarios. Los garajes no tendrán acceso desde el viario básico sino que en todo caso el acceso a estos se efectuará desde el viario circundante a la edificación.
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMENTOS	
SERVICIOS URBANOS	
OTRAS CONDICIONES GENERALES	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS		DETERMINACIONES SOBRE USOS	
GLOBAL	PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	Según Régimen General de Usos.	Según Régimen General de Usos.
APROVECHAMIENTO LUGRATIVO MÁXIMO			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA DE USO	
INDICE	INDICE	INDICE	
(m ² construidos por cada m ² de suelo con derecho a aprovechamiento incluido en el terreno a aprovechar)	(m ² construidos por cada m ² de suelo con derecho a aprovechar)	(Número de viviendas)	
0,70	1,09 (73,58)	45	
La densidad de uso máxima podrá elevarse de manera lineal entre el 10% y el 25%, en relación por este la densidad de aplicación asignada al sector y la densidad máxima de uso establecida legalmente, si la intervención propuesta permite la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección urbanística, siempre que se cumplan los requisitos que las caracterizan, comprobando que las densidades, complementos o sustitutos, al menos la equivalente a una vivienda, se sitúan dentro de la densidad máxima de uso autorizada.			
TOTAL ESTIMADO (*)		TOTAL ESTIMADO (*)	
109.573,58		1.026	
(*) Se refiere a la totalidad de viviendas que se proyectan en el sector, en su totalidad o en parte, en función de la disponibilidad de suelo, (ver 40 urban).			
SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS		SISTEMAS GENERALES NUEVOS INCLUIDOS	
RED VIARIA	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMENTOS	SERVICIOS URBANOS
0	67.730,70	0	0
TOTALES		TOTALES	
67.730,70		67.730,70	
OBSERVACIONES			

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
 Ayuntamiento de León
 0-1 JUN 2024
 con sus respectivos datos de identificación de la información.

Aplicación Derivada de las Normas Urbanísticas - DETERMINACIONES PARA LOS SECTORES

Excmo. Ayuntamiento de León

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
LICENCIA DE ACTIVIDAD**



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
LEON**

SERVICIO DE GESTION DE OBRAS Y URBANISMO
ADJUNTIA DE ESTABLECIMIENTOS
SJ/NR

DILIGENCIA CERTIFICADA .- El Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento ha dictado el siguiente:

DECRETO DE LA ALCALDIA PRESIDENCIA

En León, a veintidós de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

Visto el expediente nº 1411/97 V.O. de Establecimientos, promovido por ASOCIACION DE INVESTIGACION "INSTITUTO DE BIOTECNOLOGIA DE LEON", representada por D. Juan Francisco Martín Martín, en solicitud de licencia de actividad para investigación, desarrollo y actividad docente en Av. Real , 1, Parque Científico de La Granja, y

RESULTANDO: Que, el citado expediente ha sido tramitado de conformidad con lo previsto en la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Castilla y León, de Actividades Clasificadas, siendo sometido al preceptivo trámite de información pública, mediante la inserción de un anuncio en el B.O.P. nº 188, de 18 de Agosto de 1.999, practicándose notificación individualizada a los vecinos del inmueble, no formulándose ningún escrito de alegaciones, según consta en certificación expedida por el Sr. Secretario General de fecha 6 de Octubre de 1.999.

RESULTANDO: Que, han sido emitidos los pertinentes informes por los técnicos municipales en sentido favorable a la concesión de la licencia solicitada, resultando la actividad conforme con el planeamiento, de conformidad con la documentación técnica aportada por el interesado.

RESULTANDO: Que, obra asimismo en el expediente, dictamen favorable a la petición emitido por la Ponencia Técnica de Actividades Clasificadas en su reunión de 8 de Octubre de 1.999, así como acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión ordinaria de 13 de Octubre de 1.999 por el que se califica la actividad.

CONSIDERANDO: Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 16 de la Ley de Castilla y León 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, corresponde a

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
LICENCIA DE ACTIVIDAD

**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
LEON**

- 2 -

esta Alcaldía la concesión de licencias para el ejercicio de las actividades reguladas en dicha norma legal, HE RESUELTO:

Conceder a ASOCIACION DE INVESTIGACION "INSTITUTO DE BIOTECNOLOGIA DE LEON", la licencia de actividad para INVESTIGACION, DESARROLLO Y ACTIVIDAD DOCENTE en Av. Real, 1, Parque Científico de La Granja, de conformidad con los proyectos y documentación técnica presentada, suscritos por el Arquitecto colegiado (D. Pablo Santamaria Domínguez) y visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de León. Delegación de León, de 11 de Julio de 1.997, con los proyectos suscritos por el Ingeniero Técnico Industrial colegiado nº 321 (D. Serapio Garcia Carreras) y visados por el Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de León nº 2077/98 de 14 de Agosto de 1.998, con los proyectos suscritos por el Ingeniero Técnico colegiado (D. Jose Carlos Garcia Santalla) y visados por el Colegio Oficial de la Ingeniería Técnica Minera de León nº 186, de 22 de Junio de 1.998 y con el Estudio de Seguridad e Higiene suscrito por el Arquitecto Técnico colegiado (D. Miguel Angel Moreton Getino) y visado por el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León.

INICIO DE LA ACTIVIDAD: Con carácter previo al inicio de la actividad, deberá disponer de la autorización de puesta en marcha otorgada por este Ayuntamiento, mediante la solicitud de la correspondiente licencia de apertura, acompañada de certificado firmado por titulado competente, en el que expresamente se manifieste que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la licencia de actividad, debiéndose detallar las mediciones y comprobaciones prácticas efectuadas. Dicho certificado técnico incluirá necesariamente, en el caso de espectáculos públicos y actividades recreativas, planos definitivos de la instalación.

REVOCACION: La licencia de actividad otorgada quedará sin efecto si se incumplieren las condiciones previstas en los proyectos y documentación aprobados por este Ayuntamiento, pudiendo ser revocada cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que hubieran justificado su denegación.

REVISION: La licencia de actividad podrá ser revisada en base a la legislación medioambiental vigente en cada momento, debiendo su titular adaptar las condiciones de la actividad a las innovaciones derivadas del progreso técnico y científico.

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
LICENCIA DE ACTIVIDAD**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
LEON**

- 3 -

CADUCIDAD: La licencia caducará si la actividad no comienza a ejercerse en el plazo de dos años, contados desde su otorgamiento, o si su ejercicio se paraliza por plazo superior a dos años, salvo casos de fuerza mayor.

Así lo acordó, mandó y firma el Ilmo. Sr. Alcalde, ante mí, el Secretario, que doy fe.

Para que conste en el expediente de su razon, expido la presente en la misma fecha que figura en el decreto.

León, 22 NOVIEMBRE 1999
EL SECRETARIO,




Fdo.: Alejandro Díez Tristán

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
DOCUMENTO DE CESIÓN DE LA DIPUTACION LEON



Referencia **FMC**
 Sección **PATRIMONIO**
 Negociado **Comunicación Acuerdo**
 Asunto **Pleno**
 Fecha **22-8-97**

DIPUTACION PROVINCIAL - LEON	
REGISTRO GENERAL	
27	
ENTRADA N.º	SALIDA N.º 10651

INBIOTEC	
ENTRADA	1 SEP 1997
SALIDA	
N.º REGISTRO	113

Destinatario:
D. JUAN FRANCISCO MARTIN
DIRECTOR INBIOTEC
Avda. Real, 1 Parque Científico
24.006 LEON

Pongo en su conocimiento que el **PLENO DE LA EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE LEON** en sesión celebrada el día treinta de julio de mil novecientos noventa y siete, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

ASUNTO NÚMERO 13.- PROPUESTA CESIÓN GRATUITA DE PARCELA PARA EL INSTITUTO INBIOTEC.- Se da cuenta de la propuesta formulada por la Presidencia, al amparo de lo dispuesto en el art. 82.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, por razones de urgencia, para la cesión gratuita de una parcela al Instituto Inbiotec, asunto que no ha podido ser dictaminado por la Comisión Informativa correspondiente y que debe ser conocido por el Pleno Corporativo, puesto que a finales del presente mes finaliza el plazo para presentación de documentación a la Unión Europea para subvenciones.

A la vista de lo establecido en el art. anteriormente reseñado, se somete a votación del Pleno Corporativo la ratificación de la inclusión de este asunto en el Orden del Día, que es aprobada por unanimidad de los veintiséis Diputados presentes en la sesión.

Dicha propuesta es del siguiente tenor literal:

Visto el informe de la Sección de Patrimonio del que se desprende, en relación con el Acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno de esta Diputación Provincial, en sesión celebrada el día 29 de marzo de 1996, relativo a la iniciación del expediente administrativo para la cesión de terrenos del Parque Científico de la Granja al Instituto INBIOTEC:

1.- Que la parcela a ocupar por la nueva edificación tiene una superficie de 660 m2 y consta de los siguientes linderos:

Norte.- Resto de terrenos del Parque, línea recta de 11 m. de longitud.

Sur.- Resto de terrenos del Parque, línea recta de 20 m. de longitud.

Este.- Canal que atraviesa los terrenos del Parque, línea quebrada de 39,50 m. de longitud.

Oeste.- Vías del interior del Parque, línea recta de 38 m. de longitud.

Dicha parcela tiene la consideración de bien patrimonial, por lo que la enajenación deberá regirse por lo dispuesto en el Capítulo V del Real Decreto 1372/86, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, cuyo

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

DOCUMENTO DE CESIÓN DE LA DIPUTACION LEON

2

artículo 109, en su apartado segundo, permite la cesión gratuita de bienes inmuebles patrimoniales a Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro.

2.- Que se ha completado el expediente administrativo de cesión conforme a los requisitos exigidos en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en concreto en su art. 110, por lo que figuran incorporados al expediente los siguientes documentos:

- a) Justificación documental del Instituto INBIOTEC de su carácter de Asociación de Investigación sin ánimo de lucro, así como una copia de sus Estatutos donde se detalla su finalidad social.
 - b) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de que los terrenos se hallan debidamente inscritos en concepto de patrimoniales de la Diputación Provincial.
 - c) Certificación del Secretario de la Corporación, relativa a la inclusión de la finca en el Inventario de Bienes en concepto de patrimonial.
 - d) Informe del Interventor de Fondos en el que señala la no existencia de deuda pendiente de liquidación con cargo al presupuesto provincial.
 - e) Dictamen suscrito por los Servicios Técnicos de Arquitectura en el que se señala lo siguiente:
 - * La parcela de 660 m2 forma parte de la parcela 4 del Parque Científico, de acuerdo con la Modificación al Plan General de Ordenación Urbana de León, presentada por la Excm. Diputación Provincial y que en este momento está en fase de tramitación.
 - * Las condiciones urbanísticas de la parcela 4 son:
 - Superficie edificable 10.850 m2.
 - Ocupación máxima en planta 60%.
 - Altura máxima B + 2.
 - * La parcela a ceder, de 660 m2, tiene una ocupación en planta baja de 582,49 m2, por lo que aparte de la superficie cedida es necesario afectar sin construcción una superficie a mayores de la parcela original, para que cumpla la ocupación máxima en planta y las separaciones a linderos de 3 metros. El resto de las condiciones edificatorias se cumplen.
- Por tanto, a criterio del técnico informante no existe inconveniente técnico para la cesión, cumpliendo la normativa expresada en el apartado tercero."
- f) Certificación expedida por el Secretario de la Corporación acreditativa del sometimiento del expediente a información pública por plazo de 15 días, sin que hayan sido presentadas reclamaciones.

3.- Que corresponde al Pleno de la Diputación Provincial la competencia para la cesión del bien descrito, al amparo de lo dispuesto en el art. 33.2.h) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, siendo necesario acuerdo adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, art. 110.1 R.B.E.L.

4.- Que, de acordarse la cesión del bien, deberá darse cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma tal y como dispone el art. 109.2 "in fine" del citado Reglamento.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
DOCUMENTO DE CESIÓN DE LA DIPUTACION LEON

3

Por cuanto antecede, una vez instruido el expediente administrativo correspondiente, procede pase al Pleno a fin de que por el mismo y previa apreciación de su urgencia, si se estima conveniente, se acuerde:

1º.- Declarar la urgencia, para su inclusión en el orden del día conforme a lo establecido en el art. 82.3 del R.O.F.

2º.- Autorizar la cesión gratuita al Instituto INBIOTEC de parcela de 600 m² del Parque Científico de la Granja, que linda al norte con el resto de terrenos del Parque, línea recta de 11 m. de longitud, sur con el resto de los terrenos del Parque, línea recta de 20 m. de longitud, este con canal que atraviesa los terrenos del Parque, línea quebrada de 39,50 m. de longitud y oeste Vías del interior del Parque, línea recta de 38 m. de longitud.

3º.- Esta parcela se segrega de otra de mayor cabida, propiedad de la Diputación Provincial e inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad nº 3 de León, Sección 1º B, Tomo 2.407, Libro 65, Finca 3.105.

4º.- Condiciones de la cesión:

a) Las condiciones urbanísticas de la parcela 4 que se cede son:

Superficie edificable 10.850 m².

Ocupación máxima en planta 60%.

Altura máxima B + 2.

Estas condiciones urbanísticas quedan condicionadas a lo que resulte de la aprobación definitiva de la Modificación puntual del P.G.O.U. de León, que afecta el Plan Especial de Reequipamiento de la Granja.

b) El edificio debe estar construido en un plazo de 3 años y el destino será I + D propio de los fines del Instituto INBIOTEC y se mantendrá durante 30 años.

5º.- Dar cuenta al órgano competente de la Junta de Castilla y León, de la cesión producida, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 109.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales."

EL ILMO. SR. PRESIDENTE (D. JOSÉ ANTONIO DíEZ DíEZ):
¿Alguna intervención?. Sí....

D. GERMÁN FERNÁNDEZ GARCÍA: Sr. Presidente, nosotros hemos votado la urgencia porque nos parece también sano no coartar, no impedir que se traigan los temas. Lo que ocurre, ya después de la explicación o del razonamiento de esta urgencia es que no la vemos, no vemos la urgencia. Ahora sí que no la vemos. Por eso hemos votado la urgencia, para que se explicara. Y efectivamente, lo que se ha ... la introducción que se ha hecho, y espero que el Diputado de Promoción Industrial nos explique un poco más, la introducción que se ha hecho es lo que viene en los documentos que se nos ha aportado, pero no aparece la petición del propio Instituto con los razonamientos de la urgencia. Y este tema se enmarca en otro tema no acabado de discutir en esta Diputación Provincial, casi ni iniciado todavía, que es el futuro del Parque Científico... completo... sí, como me lo enseña pues está muy bien que lo tenga usted ahí. Por tanto, no vemos la urgencia

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS

DOCUMENTO DE CESIÓN DE LA DIPUTACION LEON

4

razonada por ningún lado. No vemos ningún escrito del Director de Inbiotec. Tenemos serias dudas, serias dudas de que la actuación personal del Equipo de Gobierno, colectiva en este caso o personal del Diputado de Promoción Industrial, esté acertada en lo que es la intervención de la Diputación Provincial en la actividad del Parque Científico. Tenemos dudas. Esas dudas deben aclararse... en discusiones en el órgano de... en... concreto que en este caso es la Comisión o la Junta de Portavoces. Por tanto, ahora mismo, nosotros no vamos a poder votar, ni vamos a votar, la cesión de unos terrenos de la Diputación Provincial... porque no vemos por ningún sitio la justificación técnica o de la parte que necesitan los terrenos. No aparece en este expediente. Por tanto nuestro voto va a ser en contra o ... en contra, pero no en contra de que se hagan las cosas bien, sino en contra de llevar este tema ahora así, de iniciar el procedimiento de enajenación de un patrimonio de la Diputación Provincial aunque sea una cesión por treinta años y si esperar a tener esa reunión de la Comisión de Promoción Industrial que hay que tener pues para ver cuál es el ... toda la visión que tiene esta Diputación Provincial sobre el futuro del Parque Científico de León y la visión que tienen las otras partes, Instituciones hablo, no empresas privadas, Instituciones que también son partícipes de la composición, en la composición de las direcciones de los tres Institutos. Claro, esto es un tema importante y peliagudo y no podemos... es que se tiene que discutir globalmente primero y después ver qué es lo que hace la Diputación Provincial con todo su patrimonio. Y esto es un tema de patrimonio. Por tanto, nosotros, vamos a pedir, que quede sobre la mesa después de haber oído la explicación de urgencia, que quede sobre la mesa para discutirlo en Comisión. De lo contrario, pues Izquierda Unida se vería obligada, y a mí me parece que no es bueno, a votar en contra.

EL ILMO. SR. PRESIDENTE (D. JOSÉ ANTONIO DÍEZ DÍEZ):
¿Alguna otra intervención?... Raúl...

D. RAÚL VALCARCE DÍEZ: Sí, con la venia Sr. Presidente. Bueno, en principio por alusiones, ¿no?. Porque este punto viene en la Comisión de Cooperación. Desde luego... porque es la cesión de terrenos, aunque lógicamente viene implícita con la función que cumple la Comisión de Promoción Industrial. Desde luego de todos es sabido la necesidad urgente de la calificación primero del suelo, porque ha habido trámites importantes que seguir con el Ayuntamiento de León... Todos conocemos el desarrollo, precisamente, de uno de los Institutos más importantes de los tres que hay ahora mismo, hay en el futuro Parque Científico, esperemos que algún día así sea. Y desde luego, yo, anuncio ya que en septiembre habrá un debate una vez finalizadas las vacaciones sobre lo que pensamos del Parque Científico de León porque precisamente en el estudio de viabilidad que he encargado, lo tengo aquí delante, me lo

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
DOCUMENTO DE CESIÓN DE LA DIPUTACION LEON



acaban de entregar, no te lo enseño por eso, sino porque ocurre que me lo estaba leyendo, ¿eh?. y, efectivamente, en septiembre lo vamos a debatir. Pero yo pienso que sí que es urgente precisamente porque está la consignación presupuestaria ya hecha, incluso Inbiotec ha hecho ya todo tipo de gestiones, tiene la subvención concedida y ese edificio hace falta hacerlo. Y además, repito, la consignación presupuestaria la tiene para este año con lo cual, lógicamente, todos sabemos la importancia que tiene el justificar los gastos, a poder ser, en los ejercicios corrientes. Con lo cual yo, vamos, primeramente le pediría a Izquierda Unida que reflexionara. Lógicamente esa urgencia está más que motivada, aunque con independencia de que, repito, el compromiso del Diputado del Área de debatir en septiembre lo que va a ser, lo que nosotros pensamos, del Parque Científico de León, lógicamente ese compromiso lo aceptamos pero no creo que tenga nada que ver eso con la relación de cesión de terrenos para habilitar la constitución del edificio de Inbiotec. Nada más su señoría.

EL ILMO. SR. PRESIDENTE (D. JOSÉ ANTONIO DÍEZ DÍEZ):
 Muy bien, muchas gracias.

Sometida la propuesta de cesión a votación, arroja el siguiente resultado: veinticuatro votos a favor, los emitidos por los Diputados pertenecientes a los Grupos Popular, Socialista y de la Unión del Pueblo Leonés y dos votos en contra, correspondientes a los Diputados del Grupo de Izquierda Unida, con lo que, por mayoría absoluta, se **ACUERDA** lo siguiente:

1º.- Autorizar la cesión gratuita al Intituto INBIOTEC de parcela de 600 m2 del Parque Científico de la Granja, que linda al norte con el resto de terrenos del Parque, línea recta de 11 m. de longitud, sur con el resto de los terrenos del Parque, línea recta de 20 m. de longitud, este con canal que atraviesa los terrenos del Parque, línea quebrada de 39,50 m. de longitud y oeste Vías del interior del Parque, línea recta de 38 m. de longitud.

2º.- Esta parcela se segrega de otra de mayor cabida, propiedad de la Diputación Provincial e inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad nº 3 de León, Sección 1º B, Tomo 2.407, Libro 65, Finca 3.105.

3º.- Condiciones de la cesión:

a) Las condiciones urbanísticas de la parcela 4 que se cede son:

Superficie edificable 10.850 m2.
 Ocupación máxima en planta 60%.
 Altura máxima B + 2.

Estas condiciones urbanísticas quedan condicionadas a lo que resulte de la aprobación definitiva de la Modificación puntual del P.G.O.U. de León, que afecta el Plan Especial de Reequipamiento de la Granja.

b) El edificio debe estar construido en un plazo de 3 años y el destino será I + D propio de los fines del Instituto INBIOTEC y se mantendrá durante 30 años.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
DOCUMENTO DE CESIÓN DE LA DIPUTACION LEON

6

4º.- Dar cuenta al órgano competente de la Junta de Castilla y León, de la cesión producida, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 109.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Del presente acuerdo se dará cuenta a la Comisión Informativa de Cooperación, Asistencia a Municipios y Patrimonio en la primera sesión que celebre, de acuerdo con lo establecido en el art. 126.2 del citado Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, según lo establecido en el art. 109.b) de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, podrá Vd. interponer recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, dentro de los dos meses siguientes a la recepción de la presente notificación, previa comunicación a esta Diputación de su propósito de interponer el referido recurso, de conformidad con lo establecido en el art. 110.3 de la citada Ley, todo ello sin perjuicio de la interposición de otro recurso que estime oportuno ejercitar.

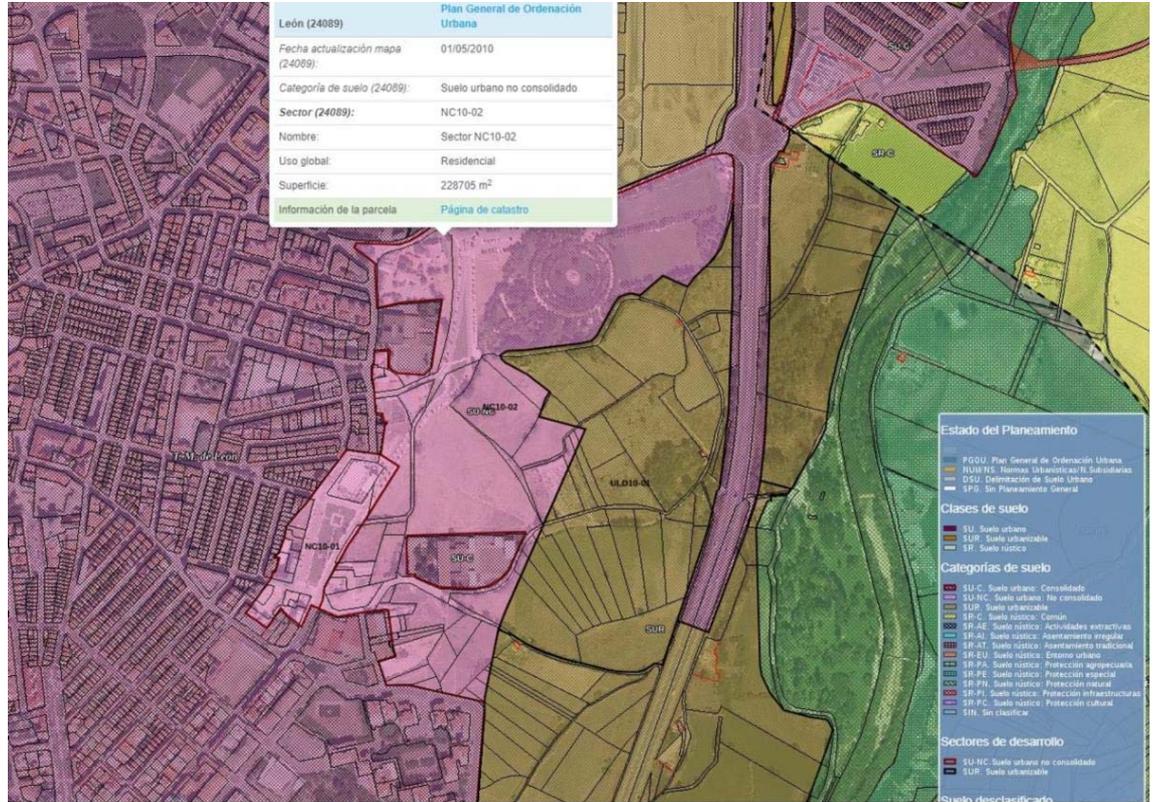
Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos consiguientes

El Secretario General Acctal.,



do.- Cirenía Villacorta Mancebo.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
PLANO URBANÍSTICO



Avenida REAL, Nº 1 LEON - 24006 (Leon)

24-014030/24-02-2021

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y ANEXOS
FICHA CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0497401TN9109N0001XW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS GRANJA 2
24007 LEON [LEÓN]

Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 3.482 m2
Año construcción: 1926

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
OFICINA	1/00/01	181
OFICINA	1/01/01	135
INDUSTRIAL	1/00/02	134
INDUSTRIAL	1/00/03	539
OFICINA	1/01/03	211
INDUSTRIAL	1/00/04	184
OFICINA	1/01/04	184
INDUSTRIAL	1/00/05	28
OFICINA	1/00/06	279
OFICINA	1/00/07	562
OFICINA	1/01/07	554
ALMACEN	1/02/07	450
ALMACEN	1/00/08	21

PARCELA

Superficie gráfica: 13.796 m2
Participación del inmueble: 99,999900 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Jueves , 17 de Junio de 2021