

VALORACIÓN DE DOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS EN LA CALLE VIZCAYA Nº 3 Y 5 A CORUÑA



SOLICITANTE:

SADOIRA S.L

SITUACIÓN

CALLE VIZCAYA Nº 3 Y Nº5
A CORUÑA

ARQUITECTO

JULIO BARALLOBRE SANMARTÍN
Calle Santa Catalina 16-18-20, 3º B 15003, A Coruña
T: 666 717071



JUNIO 2023

INMUEBLE TASADO: 2 Edificios de viviendas
TIPOLOGÍA: Viviendas y local comercial en edificios de viviendas.

1.- SOLICITANTE: Saldoira S.L.

2.- FINALIDAD DE LA TASACION: *Asesoramiento de mercado.*

Se ha realizado de acuerdo con los criterios, métodos y procedimientos contenidos en la orden ECO 805/2003 y legislación concordante.

En los anexos adjuntos al informe de Tasación, se detallan las definiciones y alcance de nuestro trabajo.

No se ha realizado para una finalidad incluida dentro del ámbito de aplicación de la orden ECO 805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE el 9 de abril del 2003.

LOS VALORES DE TASACIÓN SE HAN CALCULADO A LA FECHA DE LA VISITA AL INMUEBLE EL DIA 20 DE JUNIO DE 2023, LOS DATOS DE TESTIGOS Y COMPARABLES UTILIZADOS PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO EN VENTA SE REFIEREN A ESA FECHA.

3.- IDENTIFICACION DE LA FINCA:

MUNICIPIO: Coruña (A)

PROVINCIA: Coruña (A)

DIRECCIÓN: Calle Vizcaya nº 3 y 5 **Barrio:** Los Mallos

C. POSTAL: 15007

DATOS REGISTRALES:

EDIFICIO

Registro de la propiedad nº 1 de A Coruña

Unidad Registro

UNIDAD	FINCA	ALTA	TOMO	LIBRO	FOLIO	REF CATASTRAL
Vizcaya 3	84.725					8007313NJ4080N0001SP
Vizcaya 5	84.727					8007312NJ4080N0001EP

Descripción registra de los inmuebles según las escrituras facilitadas:

Casa sita en A Coruña, en la Calle Vizcaya nº 3, compuesta de planta baja, tres pisos altos y patio unido a su espalda que mide once metros y cuarenta y tres décimetros cuadrados, tiene una superficie construida de ochenta y tres metros y treinta décimetros cuadrados

Casa sita en A Coruña, en la Calle Vizcaya nº 5, compuesta de planta baja, tres pisos altos y patio unido a su espalda que mide once metros y cuarenta y tres décimetros cuadrados, tiene una superficie construida de ochenta y tres metros y treinta décimetros cuadrados

DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Documentación catastral
- Documentación escritura
- Planos

COMPROBACIONES REALIZADAS

Fecha de visita: 20-06-2023

LOCALIZACION E INSPECCION INTERNA	Desde el exterior
COINCIDENCIA SUPERFICIE Y CARACTERISTICAS	SI
SERVIDUMBRES VISIBLES	SI
ESTADO DE CONSERVACION	SI
ESTADO OCUPACION Y USO	SI
REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	SI
REGIMEN PROTECCION URBANISTICA	SI
ADECUACION PLANEAMIENTO URBANISTICO	SI

OTRAS: No se expresan.

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

TIPO DE NÚCLEO: Ciudad.

NUMERO DE HABITANTES: 246.047 De derecho

EVOLUCION DE LA POBLACION: Actualmente el crecimiento de la población está estabilizado

SIGNIFICADO DEL ENTORNO: Característicamente urbano

ACTIVIDAD Y USOS DOMINANTES: Residencial, comercial,

NIVEL DE RENTA: Medio

DESARROLLO: Entre los 30 y 70 último

CONSOLIDACIÓN: más del 90%

ANTIGÜEDAD DEL ENTORNO: 40/70 años aproximadamente

INFRAESTRUCTURAS

PAVIMENTACION	Suficiente
ALCANTARILLADO	Suficiente
SUMINISTRO DE AGUA	Suficiente
SUMINISTRO ELECTRICO	Suficiente
GAS CANALIZADO	Suficiente
SERVICIO TELEFONICO	Suficiente
ALUMBRADO PUBLICO	Suficiente
ZONAS VERDES	Suficiente

CONSERVACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS: NORMAL

COMUNICACIONES: LA DE LAS VIAS DEL NUCLEO URBANO

EQUIPAMIENTO

COMERCIAL	Suficiente
LÚDICO	Suficiente
ESCOLAR	Suficiente
DEPORTIVO	Suficiente
ASISTENCIAL	Suficiente
APARCAMIENTO	Suficiente

UBICACIÓN DE LA FINCA DENTRO DE LA POBLACION:

Zona urbana consolidada.

INFRAESTRUCTURAS

Sin infraestructuras pendientes

5.- DESCRIPCION Y SUPERFICIES DE LA EDIFICACION

TIPOLOGIA	Viviendas y locales en edificio de viviendas
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	4
NUMERO DE PLANTA BAJO RASANTE	0
SERVICIOS COMUNITARIOS	Zonas comunes de acceso de los inmuebles

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Datos catastrales Vizcaya 3

VIVIENDA	C	OM	UN	38
COMERCIO	1	00	01	58
VIVIENDA	1	01	01	64
VIVIENDA	1	02	01	64
VIVIENDA	1	03	01	64

Datos catastrales Vizcaya 5

VIVIENDA	C	OM	UN	38
VIVIENDA	1	00	01	62
VIVIENDA	1	01	01	68
VIVIENDA	1	02	01	68
VIVIENDA	1	03	01	68

Superficie construida Vizcaya 3

Local planta baja 50,30 útiles	52,81 construidos
Vivienda 1 63,70 m2 útiles + z comunes	71,05 m2 construido + z comunes
Vivienda 2 63,70 m2 útiles + z comunes	71,05 m2 construido + z comunes
Vivienda 3 63,70 m2 útiles + z comunes	71,05 m2 construido + z comunes

Superficies construidas Vizcaya 5

Vivienda planta baja 67,75 útiles	69,05 m2 construido + z comunes
Vivienda 1 61,80 m2 útiles + z comunes	69,05 m2 construido + z comunes
Vivienda 2 61,80 m2 útiles + z comunes	69,05 m2 construido + z comunes
Vivienda 3 61,80 m2 útiles + z comunes	69,05 m2 construido + z comunes

Datos facilitados por planos de la propiedad y los considerados para esta valoración tanto en su superficie como en los usos actuales de cada una de las plantas de las edificaciones. Las superficie son las construidas más zonas comunes, así mismo los testigos utilizados para el cálculo por comparación está considerada esta misma superficie, en el local se considera la superficie útil.

ESTRUCTURA	Madera y muros de carga
CUBIERTA	Inclinada
FACHADAS	Pintada
VESTIBULO	No procede
ESCALERAS	Terrazo
CARPINTERIA EXTERIOR	Madera

ASCENSOR	No procede
APARCAMIENTO	No
SALA COMUNITARIA	No
PISCINA	No
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	No
JARDINES PRIVADOS	No

ESTADO DE CONSERVACION	Adecuado edad
AÑO DE CONSTRUCCION DE LA EDIFICACION	1940 e según catastro
AÑO ÚLTIMA REFORMA	Adecuado a su edad
USO DOMINANTE	Residencial

USO	Residencial
PLANTAS SOBRE RASANTE	4
PLANTAS BAJO RASANTE	0
Nº ASCENSORES	No procede
CALIDAD ZONAS COMUNES	Baja
CONSTRUCCIONES AUXILIARES	No tiene
PORTERIA	No tiene

DESCRIPCION Y SUPERFICIES DEL LOCAL

CALIDADES

CARPINTERIA INTERIOR	BAJA
APARATOS SANITARIOS	BAJA
MATERIAL ELECTRICO	BAJA
CALIDAD GENERAL	BAJA

INSTALACIONES

AGUA CALIENTE	NO TIENE
CALEFACCION	NO TIENE
AIRE ACONDICIONADO	NO TIENE
GAS CANALIZADO	NO TIENE
TELEFONO	NO TIENE

Observaciones a las calidades e instalaciones: La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular exterior sin haber realizado ningún ensayo específico que tenga como finalidad determinar el estado de la estructura o los vicios ocultos. En general se considera que los inmuebles requieren una rehabilitación integral de los mismos

Nº DE ORDEN DE PLANTA DE ACCESO	BAJA
TIPO DE PLANTA	BAJA

FACHADA PRINCIPAL	ENFOSCADA
ORIENTACION	MÚLTIPLE
ILUMINACION	NORMAL
ASOLEO	NORMAL
VISTAS	A ESPACIOS NEUTROS
VENTILACION	SUFICIENTE
NIVEL DE RUIDO EN FACHADAS	MEDIO
FUNCIONALIDAD	MEDIA

6.- SITUACION ACTUAL DEL INMUEBLE

ESTADO DE CONSTRUCCION	Terminado
FASE DE CONSTRUCCION	Terminado
PORCENTAJE DE OBRA EJECUTADA	100
PORCENTAJE OBRA EJECUTADA CON CONS AUXILIARES	No procede
OBRA EJECUTADA ACABADOS RECUPERABLES	No procede
PLAZO PARA TERMINACION DE LA CONSTRUCCION	No procede
INVERSION TOTAL PENDIENTE EN EDIFICACION	No procede

INMUEBLE CONSTRUIDO	1940 estimado
ANTIGÜEDAD APROXIMADA EN AÑOS	83
VIDA UTIL EN AÑOS DEL ELEMENTO PRINCIPAL	15
DEPRECIACION	85 %
DEPRECIACION DE LAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES	No procede
DEPRECIACION ACABADO RECUPERABLES	No procede
ESTADO DE CONSERVACION	No procede
DETERIORO APARENTE	No procede

7.- SITUACION URBANISTICA

PLANEAMIENTO	Plan General de ordenación Municipal
CLASIFICACION	Suelo urbano consolidado
ADECUACION A LA NORMATIVA URBANISTICA	Si
USO ACTUAL ESTA AUTORIZADO	Si
CALIFICACION	Ordenanza 2.4
SITUACION DE FUERA DE ORDENACION	No
PROTECCION URBANISTICA	Si

Ambos edificios están catalogados en el PGOM de A Coruña, las fichas de dicho catálogo se adjunta en anexos del informe.

8.- REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION

PROTECCION PÚBLICA

REGIMEN	No procede
EXPEDIENTE	No procede
DOCUMENTO	No procede

TENENCIA Y OCUPACION

ESTADO DE OCUPACION	Desocupado
DESTINO DE LA OCUPACION	Uso propio o venta
ACTIVIDAD ECONOMICA	No
TITULO DE CESION	No procede

DERECHOS Y LIMITACIONES DE DOMIDIO

No se ha constatado ninguno

9.- ANALISIS DEL MERCADO

Realizada en el ámbito municipal y más concretamente en el barrio donde se ubica los elementos valorados en esta tasación.

La oferta es media, con un stock actual también medio, y una tendencia del mismo estable.

La evolución de los precios es de estabilidad con expectativas inciertas dado la incertidumbre económica y el alza de tipos de interés.

La demanda es media, con velocidad de ventas normales y una relación entre la demanda y la oferta estable.

Condicionantes, advertencias y Observaciones:

Advertencias:

Según la documentación registral facilitada no consta DH de los inmuebles valorados

Observaciones:

Una vez calculados los valores de mercado estos se consideran de una vivienda en planta primera, posteriormente se corrige cada una del resto de viviendas en función de su accesibilidad en planta y la carencia de ascensor.

La superficie de balón se ha valorado el 35 % del precio unitario de cada vivienda a la que pertenece.

Para dicho cálculo se utiliza el método de comparación según ECO 805/2003 art 20 y siguientes.

El estado del inmueble es en general malo y requiere una actuación integral de rehabilitación y restauración, este hecho ha sido tenido en cuenta en la valoración y en los valores finales calculados, a parte de los propias viviendas necesitan adecuaciones las zonas comunes, fachadas y cubierta.

Se utiliza el método de comparación por ser el más idóneo para la valoración que nos ocupa y cumplir los requisitos, que por ejemplo la Norma ECO 805/2003 indica:

A efectos de la ECO/805/2003 para la utilización del Método de comparación será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

De acuerdo con el principio de temporalidad establecido en la ECO/850/2003. La utilización del método de comparación comporta la obligación de indicar los datos concretos y las fuentes de los mismos (principio de transparencia).

Dado que se cumplen todos los enunciados arriba indicados el método de comparación es válido para la valoración que nos ocupa.

De estos valores de mercado (VM) obtenidos se han descontado del valor ofertado en las muestra los gastos de comercialización o negociación, según Norma ECO 805/2003 art 22 letra e.

El proceso de aplicación para la obtención de las muestras en el método de comparación utilizado se basa:

Seleccionar las muestras de mercado cifiéndonos, entre otros, a criterios de:

- Situación del inmueble y su entorno próximo.
- Servicios
- Programa.
- Conservación.
- Superficie.
- Acabados.
- Otros aspectos a destacar.

Una vez seleccionados los testigos el proceso de homogenización de los mismos, el cual se indica en las tablas siguientes, se basa, entre otros, en los siguientes parámetros:

- Entorno
- Programa del entorno
- Servicios entorno
- Conservación.
- Superficie.
- Otros parámetros a tener en cuenta.

En el proceso de homogenización se pondera cada uno de ellos con un porcentaje, al alza o la baja, en función de las estimaciones de cada uno de ellos, reduciendo o aumentando el valor de las muestras en función de que cada parámetro sea mejor o peor entre la muestra y el bien a valorar.

Reconciliación de los valores corregidos obtenidos.

La reconciliación de los valores de la muestra ya homogeneizada debe orientarse a la eliminación de los valores discordantes y a dar mayor preponderancia a las muestras que más se asimilen a nuestro inmueble y que presenten mayor fiabilidad.

La reconciliación nos llevara a determinar un valor que será, o bien la media aritmética de los valores homogeneizados, si todos ellos son igualmente fiables y similares, o por el contrario, a una media ponderada, para el caso en el que existan testigos más fiables o similares que otros.

Sea o no necesaria una reconciliación de los valores proporcionados por los testigos, el valor que se obtiene de la media aritmética o ponderada recibe el nombre de *valor de mercado por comparación*.

Para el local se utiliza el **Coefficiente de Tabla-Fondo**.

La 'Tabla Fondo' es una fórmula que pondera la forma y organización de las plantas de los locales partiendo del principio de que, el valor unitario del metro cuadrado de fachada no vale lo mismo que en un metro cuadrado en el sótano o entreplanta.

El Coeficiente Tabla Fondo se calcula dividiendo el local tasado en cuadrículas y asignándole un valor a cada una en función de su posición (1 para las divisiones más cercanas a la fachada y cada vez menos si está al fondo, en el entresuelo o en el sótano). Finalmente, se divide la suma de los valores entre el número total de cuadrados y se obtiene el Coeficiente Tabla Fondo.

Este valor se calcula también para los inmuebles testigos de la tasación.

10.- DATOS DE MERCADO Y HOMOGENIZACIÓN DE LOS COMPARABLES

Testigos: Vivienda

METODO DE COMPARACION						
D. V. VALORADA	VIVIENDA					
Direccion	C/ Vizcaya 3 y 5					
Municipio	A Coruña					
CP	15001					
Fecha dato	jun-23					
Mod. vivienda	En edificio					
Calidad	Baja					
Vida util	30					
Sup cons+com	1					
Altura	1					
Ascensor	No					
Dormitorios	3					
Baños	1					
Calefaccion	No					
DATOS	TESTIGO 1	TESTIGO 2	TESTIGO 3	TESTIGO 4	TESTIGO 5	TESTIGO 6
Direccion	Avd Mallos	Avd Mallos	Frna Tettamancy	San Luis	Avd Mallos	Francisco Catoira
Municipio	A Coruña	A Coruña	A Coruña	A Coruña	A Coruña	A Coruña
CP	15007	15007	15007	15007	15007	15007
Fecha dato	jun-23	jun-23	jun-23	jun-23	jun-23	jun-23
Fuente	API	API	API	API	API	API
Mod. vivienda	En edificio	En edificio	En edificio	En edificio	En edificio	En edificio
Calidad	Media baja	Media baja	Media baja	Media baja	Media baja	Media baja
Vida util	37	35	35	35	35	30
Sup const+com	97,5	103	69	94,5	92	62,1
Altura	1	5	6	12	4	4
Ascensor	No	No	No	Si	No	No
Dormitorios	3	3	2	3	3	1
Baños	1	1	1	2	1	1
Calefaccion	No	No	No	Si	No	No
Valor	52.250,00 €	95.000,00 €	48.450,00 €	80.560,00 €	68.400,00 €	48.450,00 €
Valor unitario	535,90 €	922,33 €	702,17 €	852,49 €	743,48 €	780,19 €
Homogenizacion	TESTIGO 1	TESTIGO 2	TESTIGO 3	TESTIGO 4	TESTIGO 5	TESTIGO 6
ENTORNO	0,97	0,97	1	1	0,97	1
PROGRAMA	1	1	1	1	1	1
SERVICIOS	1	1	1	1	1	1
CONSERVACION	1	1	0,95	0,95	0,95	0,95
SUPERFICIE	1,03	1,03	1	1,03	1,03	0,95
ACABADOS	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
OTROS	1	1	1	0,85	1	1
Cof homogeni	0,95	0,95	0,90	0,79	0,90	0,86
Val. unit.homogen	508,64 €	875,43 €	633,71 €	673,58 €	670,39 €	668,92 €
Ponderacion	20%	10%	20%	10%	20%	20%
Suma ponderacion						100%
Valor por comparacion						651,23 €
Valor por comparacion del elemento tasado				1 m²	651,23 €	651,23 €

Testigos: Locales comerciales

METODO DE COMPARACION						
D. V. VALORADA	VIVIENDA					
Direccion	C/ Vizcaya 3 y 5					
Municipio	A Coruña					
CP	15007					
Fecha dato	jun-23					
Mod. Comercial	C. acceso calle					
Calidad edificio	Media					
Vida util	35					
Superficie cons	50,3					
Desniveles, ostacu	NO					
Calida ubicación	Media					
Calidad local	Media					
Flujo peatonal	Medio					
Identificacion	Buena					
Polivalencia	Media					
CTF	0,94					
DATOS	TESTIGO 1	TESTIGO 2	TESTIGO 3	TESTIGO 4	TESTIGO 5	TESTIGO 6
Direccion	Vizcaya 29	Vizcaya 44	Vizcaya	Vizcaya 58	Vizcaya 58 esq	Vizcaya
Municipio	A Coruña	A Coruña	A Coruña	A Coruña	A Coruña	A Coruña
CP	15007	15007	15007	15007	15007	15007
Fecha dato	jun-23	jun-23	jun-23	jun-23	jun-23	jun-23
Fuente	API	API	API	API	API	API
Mod. Comercial	C. acceso calle	C. acceso calle	C. acceso calle	C. acceso calle	C. acceso calle	C. acceso calle
Calidad	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Vida util	35	35	80	40	40	40
Superficie cons	64	41	76	60	58	117
Desniveles, ostacu	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Calida ubicación	Media	Media	Baja	Media	Media	Media
Calidad local	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Flujo peatonal	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio
Identificacion	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
Polivalencia	Media	Media	Media	Media	Media	Media
CTF	0,98	0,98	0,9	0,95	0,97	0,92
Valor	71.060,00 €	42.750,00 €	71.250,00 €	47.500,00 €	71.250,00 €	109.250,00 €
Valor unitario	1.110,31 €	1.042,68 €	937,50 €	791,67 €	1.228,45 €	933,76 €
VUCF	1.132,97 €	1.063,96 €	1.041,67 €	833,33 €	1.266,44 €	1.014,96 €
Homogenizacion	TESTIGO 1	TESTIGO 2	TESTIGO 3	TESTIGO 4	TESTIGO 5	TESTIGO 6
Calida ubicación	1	1,03	1	1,03	1,03	1
Calidad local	1	1	1	1	1	1
Flujo peatonal	1	1	1	1	0,95	1
Identificacion	1	0,9	1	1	0,9	1
Superficie cons	1	1	1	1	1	1,03
Polivalencia	0,95	1	0,95	1	1	0,9
OTROS	1	1	1	1	1	1
Cof homogeni	0,95	0,99	0,99	1,00	0,98	0,99
Val. unit.homogen	1.076,32 €	1.053,32 €	1.034,23 €	836,90 €	1.244,73 €	1.004,81 €
Ponderacion	10%	20%	20%	20%	10%	20%
Suma ponderacion						100%
Valor unitario de cruja de fachada homegenizado						1.017,96 €
Valor unitario= CTF*vlor unitario de cruja de fachada homogenizado						956,88 €
Valor por comparacion del elemento tasado				50,3 m ²	956,88 €	48.131,08 €
CTF	Coeficiente de tabla de fondo					
VUCF	Valor unitario de cruja de fachada					

Valores C/ Vizcaya nº 3	Sup Cons+comunes	Valor unitario	Homogenizacion	V Homogenizado	Valor balcon	Valor elemento	Valor total
Planta baja local m2 util	50,3	956,88	1	956,88		48.131,06 €	48.131,06 €
Planta primera vivienda	71,05	651,23	1	651,23	376,09 €	46.269,89 €	46.645,98 €
Planta segunda vivienda	71,05	664,94	0,85	565,199	326,40 €	40.157,39 €	40.483,79 €
Planta tercera vivienda	71,05	664,94	0,7	465,458	268,80 €	33.070,79 €	33.339,59 €
Total Finca registral 84725							168.600,43 €
Valores C/ Vizcaya nº 5	Sup Cons+comunes	Valor unitario	Homogenizacion	V Homogenizado	Valor balcon	Valor elemento	Valor total
Planta baja vivienda	69,05	664,94	0,85	565,199		39.026,99 €	39.026,99 €
Planta primera vivienda	69,05	651,23	1	651,23	376,09 €	44.967,43 €	45.343,52 €
Planta segunda vivienda	69,05	664,94	0,85	565,199	326,40 €	39.026,99 €	39.353,39 €
Planta tercera vivienda	69,05	664,94	0,7	465,458	268,80 €	32.139,87 €	32.408,68 €
Total Finca registral 84727							156.132,58 €

Julio Barallobre Sanmartín certifico que a la fecha del informe los valores de cada una de las fincas registral 84.725 y 84.727 del registro de la propiedad nº1 de A Coruña son los que figuran en el cuadro superior, 168.600,43 y 156.132,58 euros respectivamente.

Esta tasación tiene una validez de 6 meses a contar desde la visita la inmueble.

EN A CORUÑA A 30 DE JUNIO DE 2023



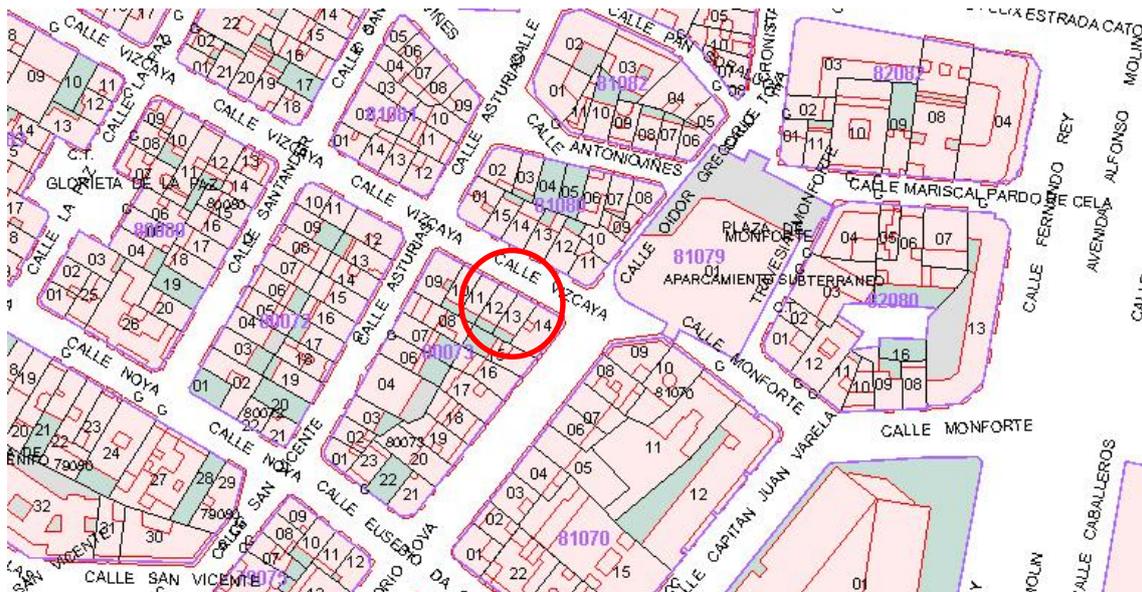
ARQUITECTO

JULIO BARALLOBRE SANMARTÍN
Colegiado nº 1.927 del COAG
C/ Santa Catalina nº 16-18-20 3º B
15003 A Coruña

Situación



Emplazamiento

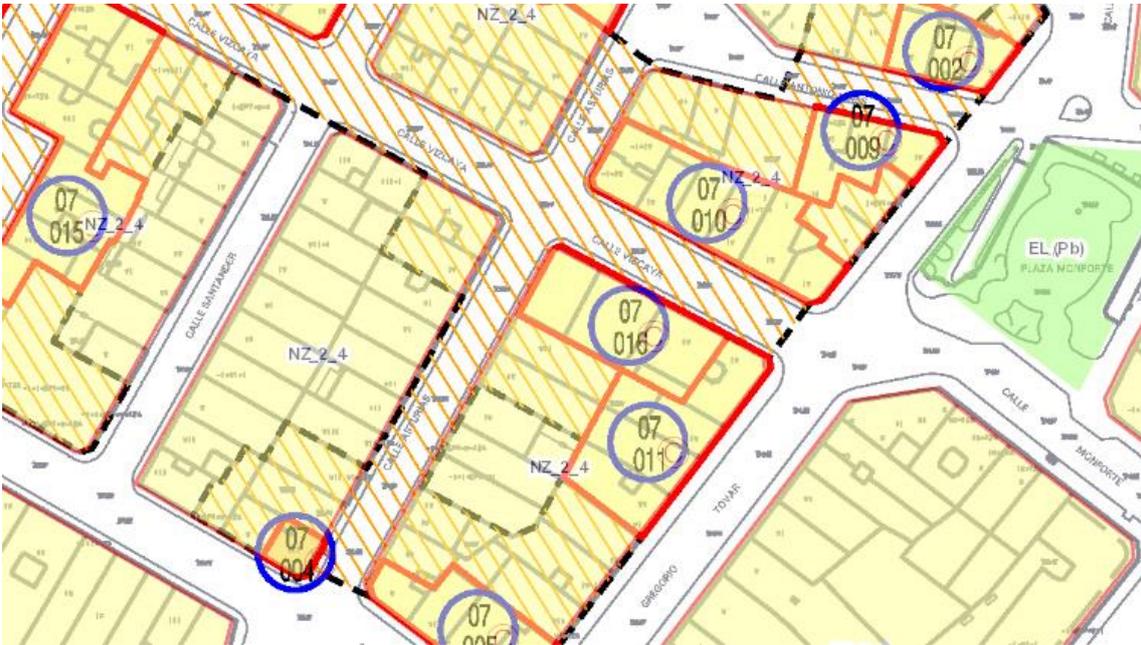


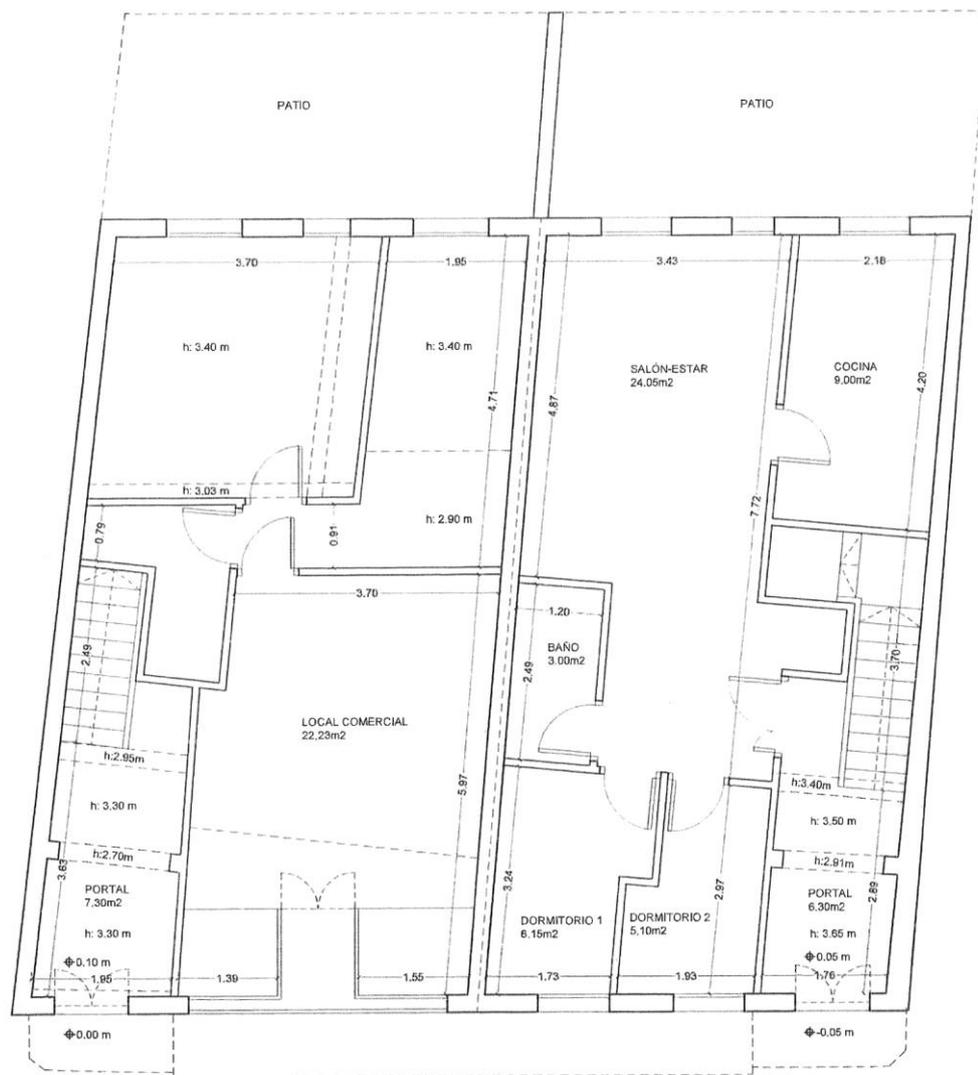












PLANTA BAJA



PLANTA TIPO

PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

Uso del presente informe: El presente informe se ha realizado para uso exclusivo de su solicitante de acuerdo con su finalidad.

Inspección ocular limitada: La tasación se realiza en base a una inspección ocular limitada de los inmuebles a valorar, sin llevarse a cabo, respecto de las edificaciones, ensayos específicos para determinar el estado de conservación de la estructura, elementos ocultos o instalaciones de los mismos que a efectos de la valoración se presumen en estado de uso normal, sin la existencia de defectos o vicios ocultos. Respecto de los terrenos, no se efectúan mediciones topográficas o estudios medioambientales, o sobre su estabilidad y composición salvo que en el informe se exprese otra cosa.

Cargas o pagos debidos: El inmueble se valora bajo el supuesto de que el mismo se encuentra libre de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos. Por lo tanto, deben deducirse del valor cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre los mismos.

Veracidad de la documentación: La documentación e información utilizada para el trabajo de valoración, ha sido suministrada por la propiedad del inmueble.

Características constructivas: Las características constructivas, materiales, instalaciones y acabados son apreciados por el tasador a partir de una inspección ocular limitada.

Medición superficie: Los valores se determinan en base a la superficie construida de los inmuebles con inclusión, en su caso, de la parte proporcional de elementos comunes. La comprobación de superficies en los terrenos se realiza en base a los planos y/o documentación registral o catastral aportadas, y en su ausencia mediante croquis realizado durante la visita al inmueble, sin que se realice por tanto un levantamiento topográfico por parte del técnico tasador, salvo que se indique otra cosa. En consecuencia no se asumen las alteraciones del valor motivadas por discrepancias entre las superficies indicadas y la real, que no puedan ser constatadas por una mera inspección ocular.

Licencias: en caso de incluirse y ser necesarias se presume de su autenticidad

Características constructivas: Las características constructivas, materiales, instalaciones y acabados son apreciados por el tasador a partir de una inspección ocular limitada.

Antigüedad: Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables: Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad o estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física: Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de los componentes.

Depreciación funcional: Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien, atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación o de su uso, etc.

Elemento común: Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

ENTORNO: Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración

Homogenización de comparables: Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

Localidad: Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

Mercado local: El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominante correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

Superficie comprobada: Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes: Es la superficie construida sin partes comunes, más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio,

Superficie construida sin partes comunes: Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie de suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones, y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados, y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1'50 metros, Tampoco se considerará como superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos,

Superficie utilizable o computable: Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

Valor de mercado: Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes que intervinientes
- c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Anexos:

Nº de Ficha	Tipología	Protección	Fecha	Nº de Plantas	Uso actual	Localización
07-015	Conjunto de edificaciones	III	1953-1970	4	Planta tipo: Residencial. Planta 1º: Residencial. Planta baja: Comercial.	Glorieta de la Paz nº 1, 3, 5, 4, 6 y 8, C/ de la Paz nº 2 al 18 y 19, 21, 23, 27, 20, 22 y C/ Vizcaya nº 25 y 29
Conjunto con una interesante combinación de volúmenes. Configura área urbana						
07-016	Conjunto de edificaciones	III	1935-1940	4	Planta tipo: Residencial. Planta 1º: Residencial. Planta baja: Comercial.	C/ Vizcaya nº 3, 5, 7 y 9 y C/ Asturias nº 5
Conjunto con una interesante combinación de volúmenes. Configura área urbana						
07-017	Conjunto de edificaciones	III	1940	4-5	Planta tipo: Residencial. Planta 1º: Residencial. Planta baja: Comercial.	C/ Vizcaya nº 22, 24, 26 y 28 y C/ de la Paz nº 17
Conjunto con una interesante combinación de volúmenes. Configura área urbana						
08. AVENIDA FERNÁNDEZ LATORR-CATRO CAMIÑOS						
08-001	Conjunto de viviendas	II	1910-1940	5	Planta tipo: Residencial. Planta 1º: Residencial. Planta baja: Comercial.	C/Alcalde Marchesi nº 2
Configura fachada histórica de acceso a la ciudad. Cierta riqueza de formas y detalles. Configura fachada.						
08-002	Conjunto de viviendas	III	1940 -1989	5-6	Planta tipo: Residencial. Planta 1º: Residencial. Planta baja: Comercial.	C/Alcalde Marchesi nº 3, 5, 7, 9 y 11.
Configura fachada histórica de acceso a la ciudad. Cierta riqueza de formas y detalles. Configura fachada.						
08-003	Edificio de viviendas	III	1950	7	Planta tipo: Residencial. Planta 1º: Residencial. Planta baja: Comercial.	C/Alcalde Puga Parga nº 1.
Cierta riqueza de formas y detalles. Configura la fachada de Cuatro Caminos.						
08-004	Edificio de viviendas	III	1930	3	Planta tipo: Residencial. Planta 1º: Residencial. Planta baja: Comercial.	C/Castifeiras de Abaixo nº 28.
Arquitectura en madera de principios de siglo. Cualidades constructivas en madera. Ejemplo vivienda burguesa resultado de la ordenanza 1854, galería de madera a partir de la 2ª planta.						
08-005	Edificio de viviendas	III	1931	6	Planta tipo: Residencial. Planta 1º: Residencial. Planta baja: Comercial.	C/Castro Chane nº 2.
08-006	Conjunto de viviendas	III	1931-1938	6	Planta tipo: Residencial. Planta 1º: Residencial. Planta baja: Comercial.	C/Castro Chafé nº 6,8 y 10
El conjunto de edificios que conforman la fachada de la calle Castro Chané cerca de la escuela de Concepción Arenal fueron construidos entre los años 1931 y 1938. Los edificios de los números 6 y 8 fueron construidos según el proyecto de Leoncio Descansa entre los años 1931 y 1933. Ambas poseen bajos y cuatro alturas, con una vivienda por planta.						
08-007	Fábrica de tabacos	II	1808	3	Planta 1º: Fábrica de tabacos (oficinas).	Plaza de la Palloza nº 1
Edificio de grandes dimensiones de planta rectangular con cuatro patios interiores, resultado de la ampliación de otro más pequeño de un solo patio que fue sede inicial en el siglo XVIII del arsenal de los Correos Marítimos. En el año 1802 el servicio se trasladó a Ferrol y el edificio se acondicionó para su último uso de Fábrica Nacional de Tabacos. El autor de su última configuración fue el arquitecto Antonio de Mesa y Álvarez. En la actualidad dejó de funcionar como fábrica de tabacos. Se pretende dedicar a las funciones administrativas del Ayuntamiento. Autor: Antonio de Mesa y Álvarez.						
08-008	Edificio de Viviendas	IV	1952-1975	8	Planta tipo: Residencial. Planta 1º: Residencial. Planta baja: Comercial.	C/Concepción Arenal, 15 y 17.
Edificio en esquina entre las calles Concepción Arenal y General Sanjurjo compuesto por planta baja y seis alturas, con composición basada en el tratamiento de la esquina que está resuelta por medio de un gran chafán de base poligonal que es remata con un torreón con cubierta poligonal.						
08-009	Conjunto de edificios	III	1940	6	Planta tipo: Residencial. Planta 1º: Residencial. Planta baja: Comercial.	C/Concepción Arenal nº 19 y 21. Alcalde Marchesi nº 1.
Cierta riqueza de formas y detalles. Configura fachada plaza Cuatro Caminos						
08-010	Edificio de oficinas	III	1932- 1936	4	Planta tipo: Sindicatos. Planta 1º: Sindicatos. Planta baja: Sindicatos.	Cuesta de la Palloza nº 8
Edificio situado sobre un solar triangular con ángulo muy pronunciado, entre las calles Fernández Latorre y Costa de Palloza, con planta baja y tres alturas, con composición de tipo ecléctico bastante esquemático. La entrada se realiza por el ángulo, en un cuerpo de planta hexagonal que se eleva una altura por el resto del edificio a modo de mascarón de proa. El edificio era un viejo anhelo de la Asociación de Cigarreros de la Fábrica de Tabacos, que encargaron el proyecto de su sede al arquitecto Eduardo Rodríguez Losada, en el año 1932. En el año 1936 el edificio estaba a punto de ser finalizado pero el estado lo incauto por resultar ilegal este tipo de asociacionismo obrero. Fue sede de Radio Nacional de España en Galicia y Conservatorio de Música. Con la devolución del patrimonio sindical el edificio paso al sindicato UGT al que pertenece hoy en día.						
08-011	Edificio de viviendas	III	1935	5	Planta tipo: Residencial. Planta 1º: Residencial. Planta baja: Comercial.	Avda. Fernández Latorre nº 1
Trazado histórico de la ciudad. Cierta riqueza de formas y detalles. Configura trazado Fdez Latorre.						

Documento Refundido de PXOM de Coruña, Galicia

condicións contidas na O
Am 1935 e In Territorio 5 e In

12/2013

13.

las modificaciones señaladas en ella.

Recordando a 16 de Mayo de 2013

El Oficial Mayor

Alejandro Ramon Antelo Martínez

José Agustín Barca Coto

DENOMINACIÓN: Conxunto de edificios

Ficha nº: 07-016

Localización: R / Vizcaya, 3,5,7, 9 e 11, e
R/Asturias,5

Plano nº: O10

Folla nº: 057

Tipoloxía: Edificios entre medianeiras e en esquina

Nº de plantas: 4.

Data de construción: 1935-1940

Estilo: Racionalista

Autor:

Materiais fachada:

Revoco pintado e carpinterías de madeira

Caracteres singulares: Molduras de liña de forxado e de remate dos antepeitos de balcóns e de fiestras. Remates de cornixas e petos que agochan as cubertas.

Estado de conservación: Regular

Propiedade: Privada

ITE: 640/427-465-471-463/2007 e
ITE 640/462/2007 (C/Asturias)

Protección existente: Incluído no catálogo do PXOU 1998

OBSERVACIÓN DO INTERESE

Interese de carácter histórico:

A década dos anos trinta do pasado século é o momento de creación de barrios destinados á clase obreira de edificación en altura de catro e cinco plantas. Prodúcese unha ruptura coas barriadas obradeiras do S. XIX, xeralmente de planta baixa ou planta baixa e piso.

Interese de carácter arquitectónico:

A xeneralización do uso do formigón armado propiciou unha maior liberdade formal. Rómpease así a tradición decimonónica dos tipos de fachada con galería de madeira. Edificios correctos acorde coas características da súa época e con certo atractivo polas súas cualidades de conxunto.

Interese de carácter urbanístico:

Conxunto representativo do tipo edificatorio máis elemental do tecido que xorde do impulso da contrución de vivendas modestas nos novos barrios periféricos. Presentan fachadas proporcionadas ás características da parcela. Certo atractivo polas súas cualidades de conxunto.

Uso orixinal:

Residencial-comercial

Uso actual

planta 1ª:

Residencial

Planta baixa:

Comercial

Planta tipo:

Residencial

Interese de carácter funcional:

En uso

Documento Refundido do PXOU da Coruña, axustado ás condicións conexas previstas no Regulamento do Consello de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas de 25/02/2013,

Ofete do Servizo de Urbanismo da Coruña

DILIGENCIA:

que se estende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor

Alejandro Ramon Antelo Martinez

Observacións:

Materiais de fachada modificados: carpinterías metálicas ou plásticas.

Nivel de protección:

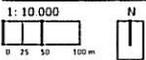
III

Ordenanza de aplicación:

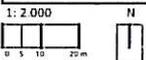
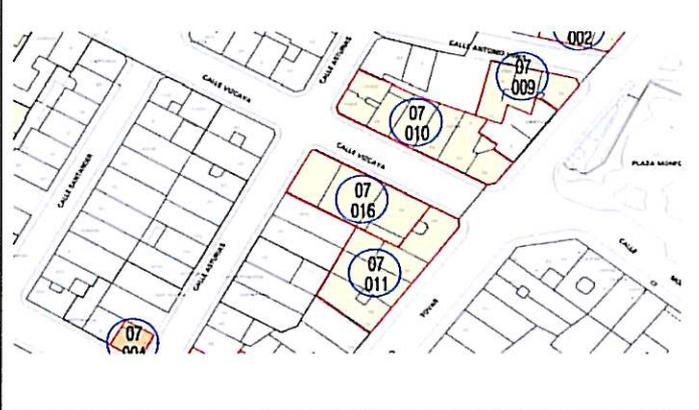
2.4

Permitirase a ampliación en altura do edificio nas condicións reguladas no artigo 4.2.5., aptdo 3, das NN.UU.

SITUACIÓN



EMPRAZAMENTO



PLANTAS/ALZADOS OU DETALLES

XUNTA DE GALICIA

Documento Refundido do R.U.M. de Coruña, axustado ás condicións contidas na Orde do Consello de Merito Ambiental, Territorio e Infraestruturas de 25/02/2013.



O xefe do Servizo de Urbanismo de Coruña



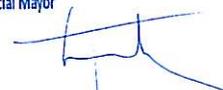
José Agustín Barca Cotelo

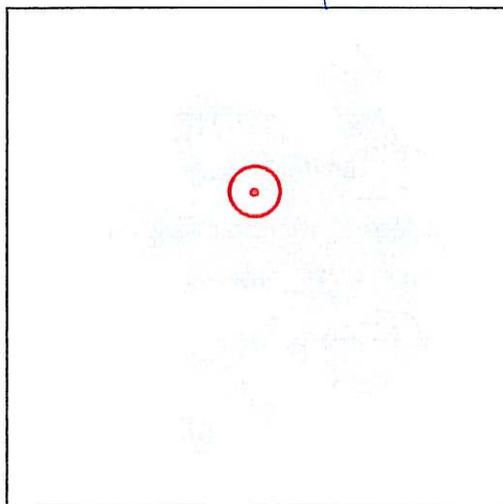



FOTOGRAFÍA



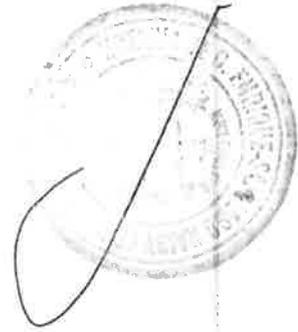
DILIGENCIA:
 que se estende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor


 Alejandro Ramon Antelo Martinez



DQ9976548

06/2017



NUMERO DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO
 En A Coruña, mi residencia, a diecisiete de no-
 viembre de dos mil diecisiete. _____

Ante mí, ENRIQUE-S. RAJOY FEIJOO, Notario del
 Ilustre Colegio de Galicia, _____

COMPARECEN

De una parte, en representación de la parte
vendedora: _____

DON JOSEPH-FERNANDO PÉREZ GONZÁLEZ conocido en
 USA como Joseph Fernando Pérez, mayor de edad, ca-
 sado, director de empresa, vecino de A Coruña, con
 domicilio en Avenida de Oza, número 36, Bis-A, 8º
 C, y titular de D.N.I./N.I.F. número 6.034.914-J y
 de Pasaporte de los Estados Unidos de America núme-
 ro 488607021. _____

DON JOSE RUIZ TRIGO, mayor de edad, casado, ad-
 ministrador de fincas, vecino de A Coruña, con do-
 micilio en la calle Cantón Pequeño, número 15-17,
 3º Izquierda, y titular de D.N.I./N.I.F. número
 32.821.650-Y. _____

1

Y de otra parte, en representación de la parte compradora:

DON ALFONSO SALAZAR MARTÍNEZ, mayor de edad, divorciado, industrial, vecino de A Coruña, con domicilio en la calle Perillana, número 7, 5º, y titular de D.N.I./N.I.F. número 32.768.071-V.

DON FRANCISCO-JAVIER GARCÍA PRESEDO, mayor de edad, casado, industrial, vecino de Sada (A Coruña), con domicilio en Avenida Posse, número 11, portal 4, 4º D, y titular de D.N.I./N.I.F. número 46.896.704-A.

INTERVIENEN

A) Don Joseph-Fernando Pérez González, en nombre y representación de su madre DOÑA JULIA PÉREZ CALVO, conocida en USA como Julia Pérez y nacida como Julia González Losada, de nacionalidad norteamericana, mayor de edad, viuda, con domicilio en 8 Lorijeane Lane, East Northport, NY 11.731, titular de Pasaporte Americano número 514271281, vigente hasta el día 29 de marzo de 2.024, y N.I.E. número Y4430014-K (antes usó con su nombre de nacimiento N.I.E. Z4951695-F).

Su representación y facultades para este acto resultan de escritura de poder otorgado en Nueva



DQ9976547

06/2017



York (E.U.A.) el día 14 de abril de 2015 ante la Notario público del Estado de Nueva York, doña Maribeth Torzilli, n° 01TO4899302, cuyo original tengo a la vista y del que resulta apoderado el compareciente entre otras cosas para realizar actos dispositivos sobre bienes raíces, patrimoniales y, en general, cualquier otro asunto. Dicho poder está redactado en idioma inglés, que yo el notario conozco, obrando adjunta además una traducción al español realizada por don David Abrameto, certificada esta por la notario del condado de San Francisco (California.-EUA) doña Katherine Gandolfo, fechada a 15 de mayo de 2.015. Obra en dicho apoderamiento la Apostilla del Convenio de La Haya número A-823128, de fecha 30 de junio de 2.017._____

Yo, el notario, juzgo suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa las facultades representativas acreditadas mediante exhibición de la documentación reseñada._____

B) Don José Ruiz Trigo, en nombre y representa-

ción de DOÑA EVA PEREZ LÓPEZ (nacida PEREZ CALVO), y también conocida con el nombre de Eva Pérez, de nacionalidad norteamericana, viuda, jubilada residente en EEUU, 35 Patton Road, Newburgh, New York 12550, con domicilio en España a efectos de notificaciones en la calle Cantón Pequeño, número 15-17, 3º Izquierda, y titular de Pasaporte Español número 485632227, y titular de N.I.E. número N.I.E Y5917157-F (antes usó el número E640214).

Juzgo suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de COMPRAVENTA las facultades representativas que acredita con copia autorizada de poder, que exhibe y asevera vigente, otorgado a su favor el día 28 de agosto de 2.013, ante la notaria de A Coruña Doña Mónica-María Jurjo García, número 76 de protocolo.

Asimismo de conformidad con el artículo seis del 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 10/2.010 de 28 de abril de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, yo, el notario, hago constar que he cumplido con la obligación prevenida en el mismo a los efectos de obtener copia del documento de identidad de las representadas Doña Julia



DQ9976546

06/2017



Pérez Calvo y Doña Eva Pérez López, así como los documentos públicos acreditativos de dichos poderes, que a los efectos oportunos dejo archivados en mi despacho. _____

B) Don Alfonso Salazar Martínez y Don Francisco-Javier García Presedo, en nombre y representación de la entidad mercantil "SALDOIRA 21, S.L.", de duración indefinida, constituida en escritura autorizada por el Notario de A Coruña, Don José-Manuel Lois Puente, el día 24 de julio de 2.015, bajo el número 1.497 de protocolo; domiciliada en A Coruña, Calle Matadero, número 52, Bajo, que consta inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al tomo 3558 del Archivo, Sección General, folio 195, hoja número C-53.167, inscripción 1ª. Su CIF es el B-70464151 y su objeto social lo constituye la "Las actividades de compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia, promoción inmobiliaria y la construcción de edificios residenciales y no residenciales". _____

Su representación y facultades para este acto resultan de escritura de compraventa de participaciones sociales y cambio de sistema de administración autorizada el día 22 de noviembre de 2.016, número 2.184 de protocolo; y así resulta de la citada escritura que tengo a la vista; siendo, a mi juicio, suficientes para el contrato de compraventa que en esta escritura se instrumenta, las facultades representativas así acreditadas, asegurándome los representantes la plena vigencia del mismo, así como que no ha variado su capacidad ni la de su representada. _____

Yo el Notario hago constar que de conformidad con la obligación de identificación del titular real que impone la ley 10/2010 de 28 de abril, me exhiben acta de titular real autorizada por el notario de A Coruña Don José-Manuel Lois Punte, el día 15 de noviembre de 2.017, número 2.127 de protocolo, manifestando los representantes que no han variado las circunstancias contenidas en la misma.-

Manifiestan los comparecientes ser los titulares reales del acto o contrato que se otorga en el presente instrumento público. _____

Les identifico por medio de sus documentos de

DQ9976545

06/2017



identidad reseñados. _____

Son todos de vecindad civil gallega. _____

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para esta escritura de COMPRAVENTA; y, a tal fin, _____

EXPONEN

I.- Que Doña Julia Pérez Calvo y Doña Eva Pérez López, son dueñas, en proindiviso y por iguales partes, y con carácter privativo, de las fincas siguientes: _____

MUNICIPIO DE A CORUÑA. _____

1.- Casa sita en A Coruña, en la calle Vizcaya, número 3, compuesta de planta baja, tres pisos altos y patio unido a su espalda que mide once metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados (11,43 m²); tiene una superficie construida de ochenta y tres metros treinta decímetros cuadrados (83,30 m²), y linda: frente, la calle de ubicación; derecha entrando, con casa número cinco de la misma propiedad; izquierda, casa de Don Nicolás Cuesta Lobo; y

REGISTRADO
Reg. Prop. Nº
A Coruña
Libro 1418
Folio 59
Finca 84725
Inscrip. 4ª

fondo, patio de la casa de Don Evaristo García Escudero. _____

INSCRIPCION.- Registro de la propiedad número uno de A Coruña, tomo 1418, libro 1418, folio 58, finca número 84.725, 2ª. _____

PAGO DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.- Se halla al corriente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, según dicen, protocolizando yo, el Notario, copia del último recibo. _____

La parte Vendedora se obliga frente a la parte Compradora al pago de la totalidad de la deuda tributaria correspondiente al presente ejercicio o ejercicios anteriores no prescritos del Impuesto, que pudiera corresponderle a la finca objeto de la presente compraventa y en relación a la cual fuese derivada la responsabilidad del pago de la deuda tributaria a la parte compradora. La Vendedora se hará responsable del pago de la deuda manteniendo indemne en todo caso a la parte Compradora. _____

Y yo, el Notario, les advierto expresamente de que la parte Vendedora es el sujeto pasivo de dicho impuesto, por lo que respecta al año en curso, y de que los bienes transmitidos están afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria en los tér-



DQ9976544

06/2017



minos previstos en el Art. 64 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (RD 2/2004).

De conformidad con el artículo 64 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo por el que se aprueba el Texto Refundido la Ley Reguladora de la Haciendas Locales; las partes me eximen de solicitar del Ayuntamiento donde radica el bien objeto de la presente escritura, información sobre las deudas pendientes por el I.B.I. asociadas a dicho bien.

REFERENCIA CATASTRAL.- 8007313NJ4080N0001SP, según resulta del recibo de contribución que me entregan.

Consultada por mí, el Notario, por medios telemáticos, la Oficina Virtual del Catastro, con la finalidad de obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica a que se refiere el artículo 170 del Reglamento Notarial, dejo incorporada a esta matriz, certificación obtenida por dicho procedimiento.

⑦

Declara la parte transmitente, que al tratarse de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal no hace manifestación alguna sobre la identidad de la realidad física y la certificación catastral incorporada respecto de la parcela sobre la que se construyó el inmueble. _____

2.- Casa sita en A Coruña, en la calle Vizcaya, número 5, compuesta de planta baja, tres pisos altos y patio unido a su espalda que mide once metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados (11,43 m²); tiene una superficie construida de ochenta y tres metros y treinta decímetros cuadrados (83,30 m²), y linda, frente, la calle de ubicación; derecha entrando, casa de Don Angel Veiga Rodríguez; izquierda, la casa número 3 de la misma calle, descrita en la presente bajo el número 1; y fondo, patio de la casa de Don Evaristo García Escudero. _____

INSCRIPCIÓN.- Registro de la propiedad número uno de A Coruña, tomo 1418, libro 1418, folio 61, finca número 84.727, 2ª. _____

PAGO DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.- Se halla al corriente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, según dicen, protocolizando yo, el Notario, copia del último recibo. _____

1.418

62

84.727

4ª

13



DQ9976543

06/2017



La parte Vendedora se obliga frente a la parte Compradora al pago de la totalidad de la deuda tributaria correspondiente al presente ejercicio o ejercicios anteriores no prescritos del Impuesto, que pudiera corresponderle a la finca objeto de la presente compraventa y en relación a la cual fuese derivada la responsabilidad del pago de la deuda tributaria a la parte compradora. La Vendedora se hará responsable del pago de la deuda manteniendo indemne en todo caso a la parte Compradora.

Y yo, el Notario, les advierto expresamente de que la parte Vendedora es el sujeto pasivo de dicho impuesto, por lo que respecta al año en curso, y de que los bienes transmitidos están afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria en los términos previstos en el Art. 64 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (RD 2/2004).

De conformidad con el artículo 64 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo por el que se aprueba el Texto Refundido la Ley Reguladora de

70

la Haciendas Locales; las partes me eximen de solicitar del Ayuntamiento donde radica el bien objeto de la presente escritura, información sobre las deudas pendientes por el I.B.I. asociadas a dicho bien.

REFERENCIA CATASTRAL.- 8007312NJ4080N0001EP,
según resulta del recibo de contribución que me entregan.

Consultada por mí, el Notario, por medios telemáticos, la Oficina Virtual del Catastro, con la finalidad de obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica a que se refiere el artículo 170 del Reglamento Notarial, dejo incorporada a esta matriz, certificación obtenida por dicho procedimiento.

Declara la parte transmitente, que al tratarse de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal no hace manifestación alguna sobre la identidad de la realidad física y la certificación catastral incorporada respecto de la parcela sobre la que se construyó el inmueble.

COMÚN A AMBAS VIVIENDAS:

TITULO.- Ambas fincas les pertenecen, una mitad indivisa de ambas fincas a Doña Julia Pérez Calvo



DQ9976542

06/2017



por herencia de su esposo Don Julio Pérez fallecido el día 15 de diciembre de 2.014, y posterior adjudicación en virtud de escritura de herencia autorizada el día 5 de abril de 2.017 por el notario de Pilas (Sevilla) Don José-María Varela Pastor, número 419 de protocolo; y la mitad indivisa restante de ambas fincas, pertenece a Doña Eva Pérez López, en virtud de escritura de herencia y donación autorizada el día 24 de agosto de 1.992 por el notario que fue de A Coruña Don Pablo Valencia Ces. _____

CARGAS.- Ambas fincas, se hallan libres de cargas, salvo notas de afección fiscal, según manifiesta la parte transmitente, y así resulta de notas simples informativas, expedidas a mi requerimiento por el Registro de la Propiedad, que dejo incorporada a esta matriz. _____

Por imposibilidad técnica de acceso telemático en los términos previstos en el art. 222.1 de la Ley Hipotecaria, se ha practicado la información de titularidad y cargas vía telefax. _____

Yo, Notario, advierto a las partes de la posible existencia de discordancia entre la información registral y los Libros del Registro, al no producirse el acceso telemático a éstos en el momento de la autorización. _____

La descripción de los inmuebles, su titularidad y la situación de cargas antes expresadas resultan de las manifestaciones realizadas por la parte transmitente, en el caso de ambas vendedoras, y del título de propiedad que me exhibe, en el caso de la vendedora Doña Julia Pérez Calvo, haciendo yo, el notario las advertencias legales oportunas. _____

ADVERTENCIA. - No obstante lo anterior, yo el Notario, advierto a los otorgantes que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre las manifestaciones de parte transmitente, antes expresada. _____

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. Advierto a los comparecientes del contenido del R.D. 235/2013 de 5 de Abril, Y en especial de que conforme al art.1, cuando se vendan edificios o unidades de éstos, se deberá mostrar al comprador, el certificado de Eficiencia Energética. Asimismo, ad-

06/2017



DQ9976541



vierto del régimen sancionador. Manifiesta la parte compradora que las dos viviendas antes descritas se compran para proceder a su reforma integral, por lo que se trata de uno de los supuestos excluidos del ámbito de aplicación de dicho decreto, de conformidad con el apartado f) del número 2, del artículo 2º del mismo.

ARRENDAMIENTOS.- Ambas fincas se hallan libres de arrendatarios y ocupantes, según manifiesta la parte transmitente.

II.- Esto expuesto,

OTORGAN:

PRIMERO.- Doña Julia Pérez Calvo y Doña Eva Pérez López VENDEN a la entidad "Saldoira 21, S.L.", las fincas descritas, con cuanto a las mismas sea accesorio e inherente en la comunidad de elementos indivisibles del edificio del que forma parte, natural y jurídicamente, libre de cargas y gravámenes.

Manifiesta la parte compradora que es conocido-

ra de la realidad física del inmueble y en dichas condiciones lo adquiere, sin tener nada que reclamar por dicho concepto a la parte vendedora.

SEGUNDO.- Consiste el precio de esta compraventa, que las vendedoras confiesan haber recibido de la parte compradora, y por la que le otorga carta de pago, en la cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL (235.000) EUROS, consistiendo el precio total de la transmisión para el pago del inmueble sito en la calle Vizcaya, número 3 de A Coruña, en la cantidad de CIENTO DIECISIETE MIL QUINIENTOS (117.500) EUROS, y consistiendo el precio total de la transmisión para el pago del inmueble sito en la calle vizcaya, número 5 de A Coruña, en la cantidad de CIENTO DIECISIETE MIL QUINIENTOS (117.500) EUROS, estableciéndose como precio para el local comercial y cada una de las tres viviendas de la calle Vizcaya, número tres, y para las cuatro viviendas de la calle Vizcaya número 5, la cantidad de 29.375 Euros.

FORMA DE PAGO:

- El diez de marzo de 2.017, se expidieron dos cheques nominativos, cuya fotocopia me entregan y dejo unida a la presente, por importe cada uno de

5

06/2017



DQ9976540



ellos de 11.137,50 Euros, a nombre de ambas vendedoras, lo que supone un total de 22.275 Euros, si bien, en esa cantidad, se incluía el importe del I.V.A. (2.275 Euros), correspondiente al pago a cuenta del precio de la compraventa (20.000) Euros, y al haber ingresado la parte vendedora, el I.V.A. por la cantidad antedicha, abonado por la parte compradora, se obliga a solicitar el reintegro de esta suma a la Hacienda Pública, y una vez obtenida la devolución, proceder al abono a "SALDORIA 21, S.L.", por lo que la cantidad abonada a esta fecha, como pago a cuenta, del precio de la compraventa asciende a la cantidad de 20.000 Euros.

Manifiesta la parte compradora, bajo su responsabilidad y advertida por mí el notario de su trascendencia, que el código de la cuenta con cargo a la cual se han aportado los fondos para el libramiento de dichos documentos de pago citados en el párrafo precedente es el siguiente código ES 6400810390140001838486.

(17)

- El 21 de septiembre de 2.017, se expidieron dos cheques nominativos, cuya fotocopia me entregan y dejo unida a la presente, por importe cada uno de ellos de 11.137,50 Euros, a nombre de ambas vendedoras, lo que supone un total de 22.275 Euros, si bien, en esa cantidad, se incluía el importe del I.V.A. (2.275 Euros), correspondiente al pago a cuenta del precio de la compraventa (20.000) Euros, y al haber ingresado la parte vendedora, el I.V.A. por la cantidad antedicha, abonado por la parte compradora, se obliga a solicitar el reintegro de esta suma a la Hacienda Pública, y una vez obtenida la devolución, proceder al abono a "SALDORIA 21, S.L.", por lo que la cantidad abonada a esta fecha, como pago a cuenta, del precio de la compraventa asciende a la cantidad de 20.000 Euros. _____

Manifiesta la parte compradora, bajo su responsabilidad y advertida por mí el notario de su trascendencia, que el código de la cuenta con cargo a la cual se han aportado los fondos para el libramiento de dichos documentos de pago citados en el párrafo precedente es el siguiente código ES21 00817610760001777086. _____

- El resto del precio (195.000 Euros), menos la

17

06/2017



DQ9976539



cantidad retenida a las vendedoras no residentes a la que se alude más adelante (esto es 7.050), esto es 187.950 Euros, es entregado el día de hoy, mediante dos cheques bancarios nominativos a nombre de las vendedoras, por la cantidad de 93.975 Euros cada uno, cuyos testimonios se unen. _____

Manifiesta la parte compradora, bajo su responsabilidad y advertida por mí el notario de su trascendencia, que el código de la cuenta con cargo a la cual se han aportado los fondos para el libramiento de dichos documentos de pago citados en los párrafos precedentes, es el siguiente:

código ES1721004202142200177740. _____

OBSERVACION. - La entidad compradora hace retención a las vendedoras no residentes, del 3% del precio de la transmisión, esto es 7.050 Euros (artículo 19 Ley I.R.P.F.), que asciende a la cantidad de 3.525 Euros a cada una de ellas, tal y como se ha indicado anteriormente. _____

RENUNCIA A LA EXENCION DE IVA.- Manifiestan y

Art. 7.2.2.- NORMA ZONAL 2. ENSANCHE

1.- Ámbito

Es el correspondiente a las áreas grafiadas con el código 2 en el plano O.6 "Zonificación" del Plan General

2.- Tipología característica.

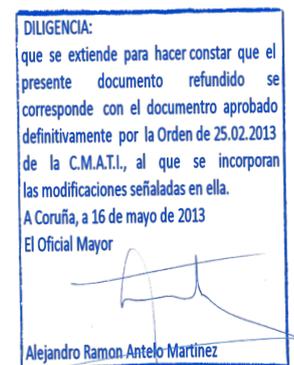
La tipología edificatoria es la de manzana cerrada o entre medianerías, con o sin patio de manzana, por lo que se establecen cinco subzonas:

- Subzona 2.1: Calle semi-intensiva – Montealto, La Torre y Atocha.
- Subzona 2.2: Manzana semi-intensiva Los primeros ensanches en torno de las plazas de Lugo, Galicia, Vigo, Recife y Maestro Mateo y las calles de Santa Lucía y Castiñeiras.
- Subzona 2.3: Calle intensiva- Los ensanches "intensivos" de Los Castros, Montiño, Santa María de Oza y Gaiteira.
- Subzona 2.4: Manzana intensiva- Los ensanches "intensivos" de Labañou, San Roque, Agra del Orzán, Sagrada Familia, Los Mallos-Sardiñeira; el entorno de la Plaza de Cuatro Caminos, la antigua Fábrica de Tabacos y el Parque Europa; Monelos y Eirís.
- Subzona 2.5: Manzana periférica- Corresponde a manzanas aisladas o a nuevas extensiones de ensanche situadas en la periferia de la ciudad más compacta.

Las subzonas se clasifican en los siguientes tipos de manzana:

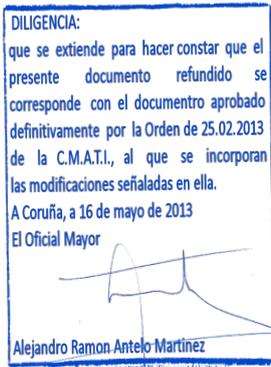
Tipo manzana compacta. Corresponde a las subzonas 2.1, 2.3 y 2.4.

Tipo manzana con patio. Corresponde a las subzonas 2.2 y 2.5.



Para la delimitación de dichas subzonas se han tenido en cuenta los siguientes conceptos:

Regulación por calles: las características de la ordenación de la trama justifican la distinción de la altura en cada alineación en función del ancho medio de la calle. Se corresponde con las subzonas 2.1 y 2.3.



Regulación por manzanas: en áreas con anchuras de calle sensiblemente homogéneas, la altura en todas las alineaciones, calculada a partir de la media de las correspondientes a cada una en función del ancho de calle, es la misma dentro de una manzana. Cuando exista un frente, éste no se considerará a efectos del cálculo de la media. Se corresponde con las subzonas 2.2, 2.4 y 2.5.

Regulación de frente: una de las alineaciones (con frente a un paseo, una avenida....) presenta una dimensión especialmente superior a la del resto de calles, reconociéndose en la altura dicha singularidad sin alterar el resto de la manzana.

Configuración semiintensiva: reconoce áreas de ensanche en las que la relación de sección es casi cuadrada, en la que el número de plantas se calcularía dividiendo el ancho de la calle por tres.

Configuración intensiva: reconoce áreas de ensanche más densas en las que la relación de sección es ligeramente rectangular vertical, en la que el número de plantas se calcularía dividiendo el ancho de la calle por tres, y añadiendo una planta.

Configuración periférica: reconoce piezas aisladas o áreas situadas a cierta distancia de la ciudad compacta, de formación reciente, en la que la relación de sección es ligeramente rectangular horizontal.

La norma establece en los apartados 3 y 4 siguientes los tipos de obra y condiciones de la edificación generales de aplicación en el ámbito de la norma zonal. Este régimen será de aplicación obligatoria en solares vacantes o edificados por debajo de las posibilidades previstas en la norma zonal.

Con la finalidad de no dejar ninguna edificación preexistente en situación de fuera de ordenación urbanística, se establece en el apartado 5 un régimen alternativo, únicamente aplicable a las parcelas que superan las condiciones de edificación anteriores.

No obstante lo anterior en este último caso se podrá optar por la aplicación de uno u otro régimen. No se admitirá la aplicación parcial mezclada de sus determinaciones.

3.- Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras de las descritas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación, del Título I.

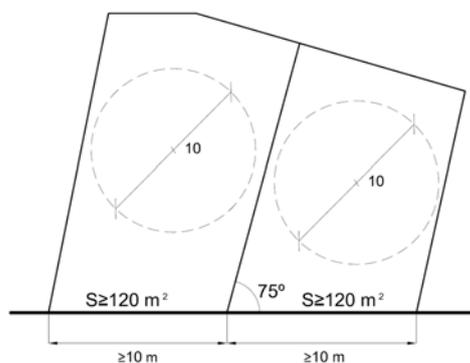
4.- Condiciones de la edificación.

a)- Parcela mínima

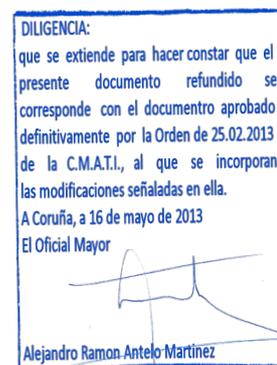
En todas las subzonas se considera parcela mínima aquella en la que se pueda materializar la edificación resultante de aplicarle las condiciones de ordenación, capaz de albergar cualquiera de los usos permitidos en la presente norma.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas mínimas resultantes deberán tener una superficie igual o mayor que 120 m² y una dimensión mínima de fachada a calle de 10 m lineales, permitiendo la inscripción en ella de una circunferencia de diámetro 10 m. Los linderos deberán ser sensiblemente ortogonales a la fachada, no admitiéndose en las nuevas divisiones ángulos inferiores a 75° con la misma. En cualquier caso se garantizará el cumplimiento de la dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas mediante las operaciones de mancomunado y constitución de las servidumbres que sean precisas.

A los efectos de concesión de licencias, se tendrán en cuenta las disposiciones del artículo 1.3.6 “Unidades reparcelables (UR) en suelo urbano consolidado” de estas normas, para parcelas no edificables.



(fig. 1)



b)- Alineación exterior y Fondo edificable.

En las subzonas se definen gráficamente las alineaciones exteriores. A los efectos de su consideración se tendrá en cuenta lo regulado en el artículo 6.3.1. de la presente normativa.

El fondo edificable, en su caso, se determina a partir de las condiciones de ocupación reguladas en el apartado d), excepto cuando existe un espacio libre privado, en cuyo caso el fondo corresponde con el límite de este espacio libre.

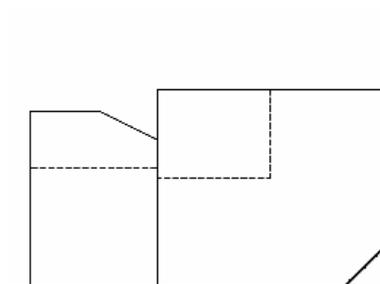
c)- Separaciones a los linderos.

La edificación debe adosarse obligatoriamente a linderos, o en su caso a edificaciones colindantes, salvo para la disposición de patios de parcela u otros de los previstos en las presentes normas.

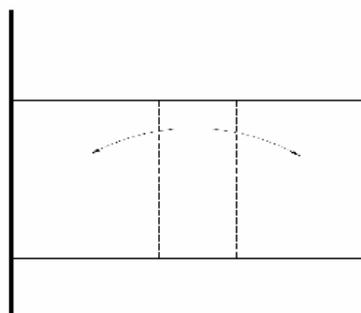
En todo caso, las medianerías vistas resultantes, propias o ajenas, serán tratadas como fachadas por el propietario de la nueva edificación, cumpliendo las condiciones del artículo 6.8.4. de la presente normativa. En caso de separación de todas o alguna planta a todo lo largo de la medianera lateral, se permite la apertura de luces siempre y cuando la nueva edificación se retranquee tres (3) metros.

d)- Condiciones de ocupación.

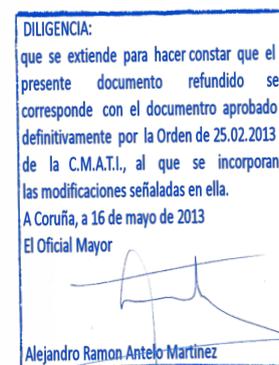
d1) Tipo manzana compacta.- En las correspondientes subzonas la ocupación máxima podrá alcanzar el 100% de la superficie de la parcela en planta baja y el 70% en las plantas de piso. La superficie correspondiente a patio se acumulará, preferentemente, en el interior de la parcela según los esquemas de las figuras 2 y 3 adjuntas.



(fig. 2)



(fig. 3)



En todo caso el patio resultante en cada una de las parcelas cumplirá las condiciones exigidas por la normativa de habitabilidad vigente.

No obstante lo anterior, cuando el plano O6 Zonificación gráfice en el interior de una manzana un espacio libre público o privado, en las parcelas con frente al mismo se permitirá la ocupación del 100% de la superficie edificable establecida en el plan.

d2) Tipo manzana con patio.- En las correspondientes subzonas, en plantas sobre rasante, la ocupación en planta piso es la definida por las alineaciones exteriores, los linderos laterales y el fondo edificable.

Para calcular el fondo edificable se trazará, de manera equidistante a las alineaciones exteriores, una figura concéntrica a la de la manzana con la superficie que se señala a continuación según el tipo de manzana:

- subzona 2.2: 30%
- subzona 2.5: 35%

En todos los frentes el fondo edificable será el mismo. En ningún caso este fondo edificable podrá superar los 25 metros.

La línea de fondo edificable sólo podrá superarse por los salientes, que se permiten en plantas superiores a la baja siempre que se respeten, independientemente del uso, las disposiciones de la normativa de habitabilidad para el uso de vivienda.

La ocupación de las plantas sótano puede ser del 100%.

En los casos en que la aplicación de los parámetros anteriores el fondo edificable no alcance los 9 metros, se tomará ésta medida como la mínima edificable.

Cuando la distancia entre dos frentes no contiguos, medida perpendicularmente a la bisectriz entre ellos, sea igual o inferior a 24 metros, la ocupación podrá ser total, aunque cada parcela individualmente deberá garantizar un 30% de patio propio, como mínimo.

La ocupación de la manzana podrá ser total cuando en el patio resultante no sea inscribible en ningún punto una circunferencia de diámetro 6 metros, en cuyo caso cada parcela individualmente deberá garantizar un 30% de patio propio, como mínimo.

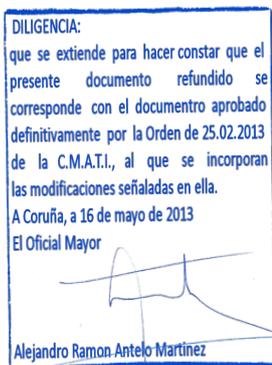
d3) Patio calificado como espacio libre privado

En todas las subzonas la ocupación se corresponde con el 100% de la superficie de la parcela comprendida entre la alineación exterior, los linderos laterales y el espacio libre privado.

e)- Rasante y cotas de referencia.

A los efectos de medición de la altura de la edificación, las rasantes serán las establecidas en el plano nº O6 de "Zonificación", o en su defecto, las señaladas en la cartografía oficial de referencia.

La rasante del patio interior de manzana se ajustará a la superficie que una los fondos edificables de parcelas en calles opuestas de manzana y se resolverá conforme a lo dispuesto en el art. 6.3.5 de estas Normas.



f)- Número de plantas edificables.

1.- La **altura máxima** para la norma zonal 2, para anchos de calle superiores a los señalados en cada caso, es ocho plantas. En el número de plantas se incluye la planta baja y es obligatorio.

Configuración semiintensiva.

Ancho de calle (A)	Alturas
$A < 10$ m	3
$10 \leq A < 12$ m	4
$12 \leq A < 15$ m	5
$15 \leq A < 20$ m	6
$20 \leq A < 25$ m	7
$A \geq 25$ m	8

Configuración intensiva

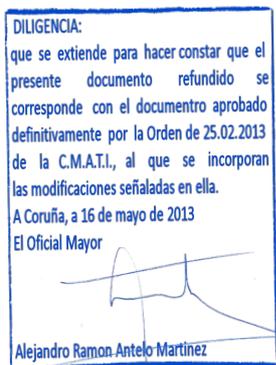
Ancho de calle (A)	Alturas
$A < 10$ m	4
$10 \leq A < 12$ m	5
$12 \leq A < 15$ m	6
$15 \leq A < 20$ m	7
$A \geq 20$ m	8

Configuración periférica

Ancho de calle (A)	Alturas
$A < 15$ m	4
$A \geq 15$ m	6

2.- Criterio para establecer el **ancho de calle** a efectos de aplicación de las alturas:

- La medición de las longitudes y anchuras se realizará sobre la cartografía base del plan general.
- Se toma la anchura media entre las alineaciones urbanísticas de todos los tramos que conforman la calle, medida perpendicularmente al eje de tramo viario en su punto medio, siempre que las anchuras sean similares. Se entiende por tramo, cada una de las partes de calle comprendidas entre dos cruces consecutivos o quiebro en la dirección del eje viario. Se consideran similares las anchuras que se incluyen dentro del mismo rango de acuerdo con el ábaco correspondiente. Cuando entre dos tramos contiguos se produzca un salto de anchura que por su aplicación por separado corresponda a dos rangos diferentes de acuerdo con el ábaco correspondiente, se considerará a los efectos de este artículo como dos calles independientes, desde el cruce más próximo que los separe.



- No se consideran, a efectos de cálculo de la anchura media, los retranqueos de frentes de alineaciones para configurar pequeños ensanchamientos.
- En el caso de la formación de plazas, espacios libres calificados por el plan o nudos de circulación, la altura se determinará para todo el ámbito, por la que corresponda a la calle de mayor anchura de las que confluyan en dicho espacio. Si la plaza estuviera conformada por edificaciones correspondientes a distintas subzonas, a los efectos de cálculo de la altura uniforme, se aplicará el ábaco correspondiente a la subzona con frente mayoritario, admitiéndose una mayor altura para aquellas edificaciones cuya subzona lo permita.
- En el caso de frente a parques o al mar, independientemente del ancho de la calle confrontante correspondiente, la altura será de 8 plantas.

3.- Regulación de **altura por calles**:

- La altura aplicable a cada parcela es la correspondiente a la calle a la que da frente.
- En el caso de parcelas con frente a calles opuestas de distinta anchura, la altura correspondiente a cada una de las calles se aplicará hasta la bisectriz de las alineaciones.
- En el caso de cruces de calles de diferente anchura, se mantendrá en la calle más estrecha la altura correspondiente a la más ancha en una longitud máxima de 1,5 veces el ancho de la menor, medida para ambos frentes desde el punto medio del cruce en la alineación de la calle más ancha.

Cuando la mayor altura produzca en una parcela un elemento de menos de tres (3) metros de frente, la altura se ajustará al lindero de la parcela.

En el caso, debido a la escasa longitud de una calle, de solape entre incrementos de altura correspondiente a calles de distinta anchura, primará la altura mayor sobre la menor.

Si los incrementos de altura, debidos a calles de distinta anchura, no tuvieran entre ellos una separación mínima de seis (6) metros, se reducirá simétricamente la prolongación hasta alcanzar la mencionada dimensión.

En todos los casos el incremento de altura se prolongará perpendicular a la alineación, hasta el lindero de la parcela.



- En el caso de la formación de plazas, espacios libres calificados por el plan o nudos de circulación, la altura se determinará para todo el ámbito, por la que corresponda a la calle de mayor anchura de las que confluyan en dicho espacio. Si la plaza estuviera conformada por edificaciones correspondientes a distintas subzonas, a los efectos de cálculo de la altura uniforme, se aplicará el ábaco correspondiente a la subzona con frente mayoritario, admitiéndose una mayor altura para aquellas edificaciones cuya subzona lo permita.

4.- Regulación de **altura por manzana**:

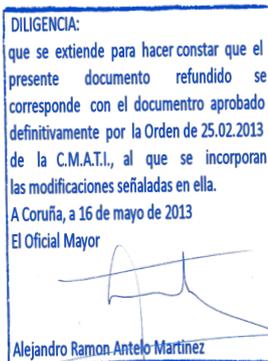
- La altura de la edificación de las manzanas se establecerá unitaria para cada una de ellas. Esta se determinará como la media ponderada de las alturas correspondientes a cada uno de los tramos de calle a los que da frente la manzana y las longitudes de estos. La medición de la longitud se realizará sobre el desarrollo de la correspondiente alineación, hasta el punto medio de los chaflanes o vértice de la manzana grafados en el plano O6 Zonificación. El redondeo del número de plantas se establecerá en el valor entero inmediatamente por encima a partir de media unidad.

Singularidad por **frentes** en la regulación por manzana:

- En los casos de regulación por manzana, en la alineación con frente a vías de más de treinta (30) metros de ancho, a parques o al mar, corresponderá una altura de ocho (8) plantas. Dicho frente no se considerará a efectos del cálculo de la altura media de la manzana determinado en el art. 7.2.2. apartado 4.f).4.
- Esta altura se mantendrá en las calles adyacentes para las plantas superiores, a partir de la respectiva inflexión, en una longitud igual a la prolongación del fondo edificable correspondiente a la manzana, hasta cada frente de dichas calles adyacentes.

g)- Edificabilidad.

Será la resultante de la aplicación de las determinaciones de esta norma zonal y de las condiciones generales de la edificación reguladas en estas Normas.



h)- Altura de pisos.

La altura mínima de los pisos será la regulada en las Normas Generales, art. 6.4.3. aptdo. 4, con las limitaciones de la normativa de habitabilidad. La altura libre máxima de la planta baja podrá ser de 4,40 m.

i)- Entreplantas.

No se admite la construcción de entreplantas.

j)- Patios.

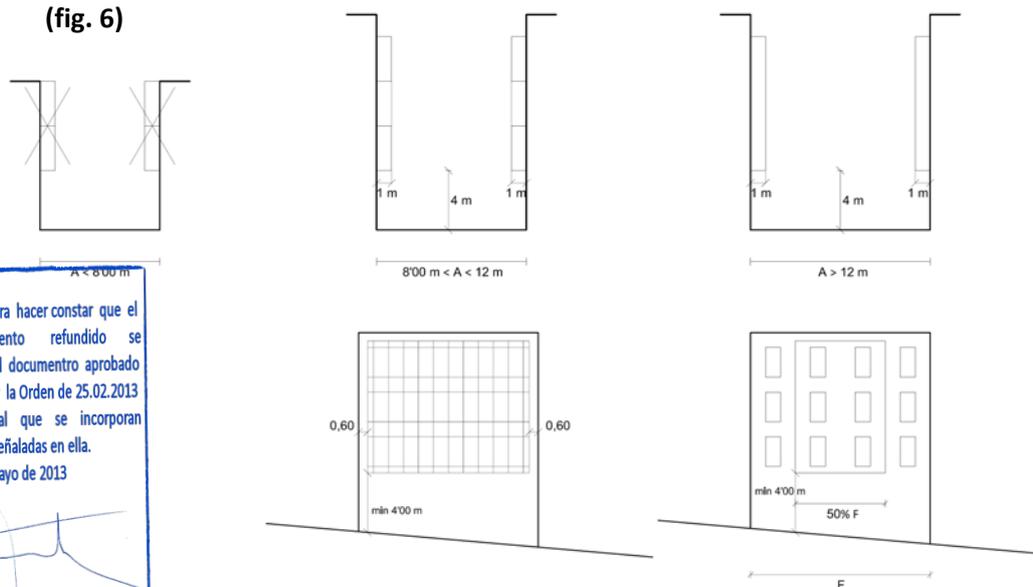
Se admiten los patios de parcela que cumplan las condiciones generales, sin perjuicio de las disposiciones de la normativa de habitabilidad en el caso de uso de vivienda.

k)- Salientes y vuelos.

Sin perjuicio de las condiciones establecidas en la normativa de habitabilidad vigente, se admiten salientes y vuelos sobre las líneas de fachada y fondo edificable, regulados en el artículo 6.4.5. de las normas urbanísticas, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Únicamente se admiten vuelos ligeros o acristalados, en calles o patios de manzana con una anchura mínima de ocho metros (8,00 m).
2. Los vuelos podrán tener hasta 1,00 m de fondo, con la limitación de 1/10 del ancho de la calle o patio de manzana, medido en este caso perpendicularmente a la bisectriz entre los frentes.
3. Las galerías cerradas podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60 m en cada extremo de la misma.
4. En calles de ancho superior a veinte metros (20,00) se admiten cuerpos cerrados volados de fondo igual o inferior a un metro (1,00) en una longitud igual al 50% de la fachada.
5. Las medidas de los vuelos son máximas para cada elemento, incluidos todos sus componentes, ya sean funcionales o decorativos.

(fig. 6)



DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor

Alejandro Ramon Antelo Martinez

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera o patio de manzana, en cualquier punto de la misma, será igual o superior a la altura de la planta baja con un mínimo de cuatro metros (4,00 m).

No se admite la disposición de ningún elemento volado sobre la fachada a menos de sesenta (60) centímetros del lindero lateral de parcela.

l)- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superarán el ancho de 1,00 m. Las medidas son máximas para cada elemento, incluidos todos sus componentes, ya sean funcionales o decorativos.

m)- Porches.

En las zonas donde existen iniciados porches en planta baja, como consecuencia de su desarrollo histórico o por aplicación de ordenanzas específicas anteriores, serán obligados en las nuevas edificaciones para conseguir su consolidación. Las edificaciones mantendrán los porches con profundidades, altura, ritmo de columnas y estilo igual a los existentes, manteniendo la uniformidad en el mismo tramo de calle.

n)- Ajardinamiento de patios de manzana.

En las subzonas 2.2 y 2.5, los patios de manzana se deberán de ajardinar al menos en un 60%, de su superficie. En ausencia de acuerdo de los propietarios del patio de manzana, esta condición resultará de aplicación a cada una de las parcelas.

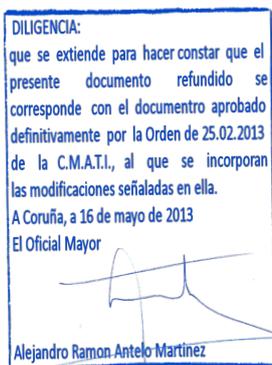
5.- Régimen de obras en edificios existentes.

En todos los edificios construidos existentes a la entrada en vigor de este PGOM, que se encuentren regulados por esta Norma Zonal y no ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, podrán ejecutarse obras manteniendo las alturas y el volumen preexistentes. A tal efecto, son admisibles las siguientes obras con las condiciones que se indican:

5.1.- Obras admitidas.

Se admiten los siguientes tipos de obra definidos en el Título I:

- a)- Todas las descritas en el artículo 1.4.8. Obras en los edificios.
- b)- Las incluidas en el artículo 1.4.9. Obras de demolición
- c)- Obras de sustitución y obras especiales de reconstrucción y recuperación tipológica, de conformidad con las obras definidas en el artículo 1.4.10. Obras de nueva edificación.



5.2.- Condiciones de la edificación.

Este PGOM reconoce como parámetros normativos de altura y volumen los que se derivan de la edificación construida existente, conforme a la información que se contiene en la cartografía base del presente PGOM. En caso de discrepancia entre esta y la realidad existente, prevalecerá esta última, siempre que esté debidamente acreditada.

Las obras de sustitución, reconstrucción, recuperación tipológica y proyectos de legalización se ceñirán al volumen envolvente y resto de parámetros de la edificación preexistentes, o bien, adaptarse a los parámetros de posición y forma regulados en el apartado 4 de la presente norma zonal.

En el caso de modificación de las unidades registrales se exigirá el cumplimiento de la normativa vigente en el momento en que se proceda a dicha modificación.

5.3.- Acreditación de la preexistencia de las obras construidas.

En el expediente de concesión de licencia de obras consistentes en demolición, sustitución y/o reconstrucción del edificio existente y, como condición previa a su concesión, se acreditará en todo caso, por los medios válidos en derecho y con independencia del número de plantas que figure grafiado en la cartografía del PGOM, la preexistencia de las obras construidas.

5.4.- Edificios en construcción a la entrada en vigor del PGOM.

Se aplicará el mismo régimen que el indicado en los tres apartados precedentes, a los edificios en construcción a la entrada en vigor de este PGOM, con licencia concedida, y una vez que los mismos hayan sido finalizados. En todo caso, la aplicación de este régimen requerirá la acreditación de haberse obtenido la correspondiente licencia de primera ocupación.

5.5.- Obras en edificios catalogados.

El régimen de obras de los edificios catalogados es el previsto en la ficha correspondiente y en las normas específicas en función del grado de catalogación.

6.- Condiciones de los usos.



a)- Usos característicos.

El uso característico es el Residencial, en Clase RESIDENCIAL VIVIENDA.

b)- Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

c)- Usos compatibles.

Complementarios:

- Industria, Clase INDUSTRIA GENERAL, de Categoría 1ª, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Industria, Clase ALMACÉN, de Categoría 1ª, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, de Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Industria, Clase TALLERES, de Categoría 2ª, en situación de planta baja e inferior a la baja.
- Terciario, Clase COMERCIAL, de Categorías 1ª y 2ª, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario, Clase OFICINAS, de Categorías 1ª y 2ª.
- Terciario, Clase ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario, Clase HOSTELERO en planta inferior a la baja, baja y primera.
- Dotacional EQUIPAMIENTO, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Garaje-aparcamiento de Categoría 1ª.

Alternativos:

- Residencial, clase RESIDENCIA COMUNITARIA, en edificio exclusivo.
- Industria, Clase INDUSTRIA GENERAL, de Categorías 2ª y 3ª, en edificio exclusivo.
- Industria, Clase ALMACÉN, de Categoría 2ª, en edificio exclusivo.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES, de Categoría 4ª, en edificio exclusivo.
- Terciario, Clase COMERCIAL, de Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en edificio exclusivo.
- Terciario clase OFICINAS, Categoría 3ª, en edificio exclusivo.
- Terciario clase HOTELERO, en edificio exclusivo.
- Dotacional de EQUIPAMIENTO, en edificio exclusivo.
- GARAJE-APARCAMIENTO, de Categoría 2ª, en edificio exclusivo.



d)- Usos prohibidos.

- El resto.