

## CERTIFICADO INFORME DE VALORACIÓN

Natalia Fernández Molinos, Arquitecto de la Mercantil **ARCO VALORACIONES S.A.**, inscrita en el Banco de España con el nº4416 y fecha 15 de Julio de 1992.

Certifico que el terreno situado en Avenida Corveira S/N , Culleredo (La Coruña) solicitada a nombre de **EPAAT, S.L.** , para la finalidad de **VALORACIÓN DE PATRIMONIOS** , NO se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y tiene un valor actual, sin considerar cargas hipotecarias que pudieran afectarle, de: **TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS.**

**VALOR DEL INMUEBLE: 3.298.471,46 €**

### IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	IDUFIR
EPAAT, S.L.	A CORUNA 3	0	35984	3237	474	160	1		00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUÑA 3	0	S/I						00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUNA 3	0	S/II						00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUÑA 3	0	S/III						00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUNA 3	0	27958		329	98		3	00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUÑA 3	0	40938	3618	588	1		1	00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUÑA 3	0	8514	3237	474	157		5	00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUNA 3	0	28852		346	48		1	00000000000000

### SUPERFICIES:

Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)
35984	0167215NH5906N0001OG	542,00	542,00	542,00	0,00
	S/I 0167204NH5906N0001YG	299,00	299,00	299,00	0,00
	S/II 0167214NH5906N0001MG	873,00	189,00	873,00	0,00
	0167213NH5906N0001FG		158,00		0,00
	0167230NH5906N0001ZG		1.554,00		0,00
	0167231NH5906N0001UG		899,00		0,00
	S/III 0167214NH5906N0001MG	2.004,00	189,00	2.004,00	0,00
	0167213NH5906N0001FG		158,00		0,00
	0167230NH5906N0001ZG		1.554,00		0,00
	0167231NH5906N0001UG		899,00		0,00
27958	0167217NH5906N0001RG	3.854,70	4.207,00	3.854,70	0,00
40938	0167203NH5906N0001BG	615,00	582,00	615,00	0,00
8514	0167216NH5906N0001KG	2.341,00	2.341,00	2.341,00	0,00
28852	0167217NH5906N0001RG	810,30	4.207,00	810,30	0,00

**Método Empleado: Método Residual Dinámico**

### LIMITACIÓN AL DOMINIO:

- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 35984):  
No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.
- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca S/I):  
No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.
- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca S/II):  
No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.
- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca S/III):  
No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.
- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 27958):  
No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.
- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 40938):  
No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.
- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 8514):  
No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.
- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 28852):  
No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.

### CONDICIONANTES:

El presente informe de valoración no se ha realizado con fines hipotecarios, sino como asesoramiento de la propiedad ante una posible transmisión del inmueble y a efectos de conocimiento del valor de mercado.

Se condiciona la validez de esta tasación a la aprobación definitiva del nuevo PGOM de Culleredo, que ha obtenido la aprobación inicial con fecha de 31/01/2013, en los parámetros expresados en este informe.

### ADVERTENCIAS GENERALES:

Se advierte que no se ha aportado Nota Simple Registral, expedida dentro de los 3 meses anteriores a la fecha de valoración, como especifica el Art. 8.1 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.

Se advierte que existen discrepancias entre la dirección registral y la real del inmueble a tasar tras la inspección ocular del



## MATRIZ DE RIESGOS DEL SUELO

ENTIDAD TASADORA: Arco Valoraciones S.A.

Fecha de referencia: 15/09/2014

Encargo recibido de: Particular

### Identificación del SUELO

Referencia Catastral:

Domicilio: Avenida Corveira S/N

Provincia: La Coruña

Municipio: Culleredo

Código Postal: 15174

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5	6
CLASE	1 Tipo de suelo		2				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas urbanísticas	
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento					5	
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado	Urbanización recepcionada por el ayuntamiento
GESTIÓN	3 Sistema de gestión			3			
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión	Sin gestión
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado		2				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%	
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m <sup>2</sup>		2				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000	
	6 Aprovechamiento sobre rasante m <sup>2</sup>	1					
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000	
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y número de habitantes			3			
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000	
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2				
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.	



## CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente informe no se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2003 de 27 de marzo (B.O.E. num. 85 de 9 de abril), con las modificaciones introducidas en la EHA/3011/2.007 de 4 de octubre (B.O.E. num. 249 de 17 de octubre) y la EHA/564/2008 de 28 de febrero (B.O.E. num. 56 de 5 de marzo), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para el cálculo del valor del terreno se utilizará el método residual dinámico.

## OBSERVACIONES

# Terrenos

## SOLICITANTE

NOMBRE: EPAAT, S.L.  
CIF: B-15328933  
DIRECCIÓN: Rua Ocarina 7  
LOCALIDAD: Oleiros  
MUNICIPIO: Oleiros  
PROVINCIA: La Coruña  
Código Postal: 15176

## OBJETO DEL INFORME

Terrenos situados en Avenida Corveira S/N, Culleredo (La Coruña).

## FINALIDAD DEL INFORME

Valoración de patrimonios

FECHA

15/09/2014

## 1. OBJETO DEL INFORME

### 1.01 Identificación del Objeto

**Solar**

Calle / Plaza ..... Avenida Corveira  
Localidad ..... Culleredo  
Municipio ..... Culleredo  
Provincia ..... La Coruña  
Código Postal ..... 15174  
Coordenas GPS X ..... -8,3838753  
Coordenas GPS Y ..... 43,32122

## 2. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL - CATASTRAL

### 2.01 Datos Registrales

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	IDUFIR
EPAAT, S.L.	A CORUÑA 3	0	35984	3237	474	160		1	00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUÑA 3	0	S/I						00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUÑA 3	0	S/II						00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUÑA 3	0	S/III						00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUÑA 3	0	27958		329	98		3	00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUÑA 3	0	40938	3618	588	1		1	00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUÑA 3	0	8514	3237	474	157		5	00000000000000
EPAAT, S.L.	A CORUÑA 3	0	28852		346	48		1	00000000000000

### Superficies:

Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)
35984	0167215NH5906N0001OG	542,00	542,00	542,00	0,00
S/I	0167204NH5906N0001YG	299,00	299,00	299,00	0,00
S/II	0167214NH5906N0001MG	873,00	189,00	873,00	0,00
	0167213NH5906N0001FG		158,00		0,00
	0167230NH5906N0001ZG		1.554,00		0,00
	0167231NH5906N0001UG		899,00		0,00
S/III	0167214NH5906N0001MG	2.004,00	189,00	2.004,00	0,00
	0167213NH5906N0001FG		158,00		0,00
	0167230NH5906N0001ZG		1.554,00		0,00
	0167231NH5906N0001UG		899,00		0,00
27958	0167217NH5906N0001RG	3.854,70	4.207,00	3.854,70	0,00
40938	0167203NH5906N0001BG	615,00	582,00	615,00	0,00
8514	0167216NH5906N0001KG	2.341,00	2.341,00	2.341,00	0,00
28852	0167217NH5906N0001RG	810,30	4.207,00	810,30	0,00

### 2.02 Observaciones

**Finca Nº 35984:**

Para los cálculos se adopta la superficie de suelo incluida en el ámbito considerado para cada finca.

**Finca Nº S/I:**

Para los cálculos se adopta la superficie de suelo incluida en el ámbito considerado para cada finca.

**Finca Nº S/II:**

Para los cálculos se adopta la superficie de suelo incluida en el ámbito considerado para cada finca.

**Finca Nº S/III:**

Para los cálculos se adopta la superficie de suelo incluida en el ámbito considerado para cada finca.

**Finca Nº 27958:**

Para los cálculos se adopta la superficie de suelo incluida en el ámbito considerado para cada finca.

**Finca Nº 40938:**

Para los cálculos se adopta la superficie de suelo incluida en el ámbito considerado para cada finca.

**Finca Nº 8514:**

Para los cálculos se adopta la superficie de suelo incluida en el ámbito considerado para cada finca.

**Finca Nº 28852:**

Para los cálculos se adopta la superficie de suelo incluida en el ámbito considerado para cada finca.

### 2.03 Comprobación de linderos. Observaciones:

**Finca Nº 35984:**

No se han podido comprobar los linderos.

**Finca Nº S/I:**

No se han podido comprobar los linderos.

**Finca Nº S/II:**

No se han podido comprobar los linderos.

**Finca Nº S/III:**

No se han podido comprobar los linderos.

**Finca Nº 27958:**

No se han podido comprobar los linderos.

**Finca Nº 40938:**

No se han podido comprobar los linderos.

**Finca Nº 8514:**

No se han podido comprobar los linderos.

**Finca Nº 28852:**

No se han podido comprobar los linderos.

**2.04 Identificaciones del Inmueble. Localización:**

**Finca Nº 35984:**

La finca ha sido identificada mediante la documentación aportada por la propiedad.

**Finca Nº S/I:**

La finca ha sido identificada mediante la documentación aportada por la propiedad.

**Finca Nº S/II:**

La finca ha sido identificada mediante la documentación aportada por la propiedad.

**Finca Nº S/III:**

La finca ha sido identificada mediante la documentación aportada por la propiedad.

**Finca Nº 27958:**

La finca ha sido identificada mediante la documentación aportada por la propiedad.

**Finca Nº 40938:**

La finca ha sido identificada mediante la documentación aportada por la propiedad.

**Finca Nº 8514:**

La finca ha sido identificada mediante la documentación aportada por la propiedad.

**Finca Nº 28852:**

La finca ha sido identificada mediante la documentación aportada por la propiedad.

**2.05 Limitación al dominio:**

**Finca Nº 35984:**

No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.

**Finca Nº S/I:**

No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.

**Finca Nº S/II:**

No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.

**Finca Nº S/III:**

No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.

**Finca Nº 27958:**

No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.

**Finca Nº 40938:**

No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.

**Finca Nº 8514:**

No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.

**Finca Nº 28852:**

No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.

### 3. LOCALIDAD Y ENTORNO

**3.01 Población**

Tipo de Núcleo . . . . . Autónomo  
Número de Habitantes . . . . . 29.416  
Crecimiento de la Población . . . . . Estable  
Actividad Dominante . . . . . Residencial, Comercial, Industrial, Terciario y Servicios.  
Nivel de Renta en la Zona . . . . . Media

**3.02 Entorno**

Rasgos Urbanos de Entorno . . . . Entorno urbano sin consolidar en una zona residencial de la ciudad.  
Carácter . . . . . Residencial  
Ordenación . . . . . PGOM de Culleredo  
Caracterización del Entorno . . . . Entorno en proceso de desarrollo.  
Delimitación del Entorno . . . . . Entorno situado en una zona residencial sin consolidar de la ciudad.  
Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 20

**3.03 Significación de Entorno.**

Tipo de Entorno ..... Urbano  
 Consolidación ..... Media  
 Grado de Desarrollo ..... Medio  
 Renovación ..... Medio  
 Uso Predominante Principal ..... Residencial  
 Uso Predominante Secundario .. Comercial

**3.04 Infraestructura en el entorno**

Luz ..... Insuficiente                      Agua ..... Insuficiente  
 Electricidad ..... Insuficiente              Saneamiento ..... Insuficiente  
 Asfaltado de calles ..... Insuficiente      Encintado de Aceras ..... Insuficiente

**3.05 Equipamientos y Comunicaciones en el entorno (Previstas)**

Comunicaciones Urbanas ..... Buenas.  
 Comunicaciones Interurbanas ... Buenas.  
 Aparcamientos ..... Suficientes.

**3.06 Equipamientos (Existencia y Nivel) en el entorno**

Comercial ..... Suficiente                      Lúdico ..... Suficiente  
 Religioso ..... Suficiente                      Asistencial ..... Suficiente  
 Deportivo ..... Suficiente                      Zonas Verdes ..... Suficiente  
 Escolar ..... Suficiente

**3.07 Comentarios sobre el Entorno**

Entorno urbano residencial en proceso de desarrollo con buenos accesos.

**4. TERRENO**

**4.01 Características**

El inmueble cuenta con seguridad privada ..... No

	Proximidad al núcleo urbano
Solar	Suelo urbano

**Superficies:**

	Nº Finca	Ref. Catastral	Sup. Adoptada (m²)	Inmueble Singular
Solar	35984	0167215NH5906N0001OG	542,00	No
Solar	S/I	0167204NH5906N0001YG	299,00	No
Solar	S/II	0167214NH5906N0001MG, 0167213NH5906N0001FG, 0167230NH5906N0001ZG, 0167231NH5906N0001UG	873,00	No
Solar	S/III	0167214NH5906N0001MG, 0167213NH5906N0001FG, 0167230NH5906N0001ZG, 0167231NH5906N0001UG	2.004,00	No
Solar	27958	0167217NH5906N0001RG	3.854,70	No
Solar	40938	0167203NH5906N0001BG	615,00	No
Solar	8514	0167216NH5906N0001KG	2.341,00	No
Solar	28852	0167217NH5906N0001RG	810,30	No

**4.02 Contaminación**

- En el presente informe no se han realizado procedimientos técnicos para el estudio de la posible existencia de contaminación en el inmueble ya que no es el objeto de éste, ni está redactado por un especialista en la materia. No obstante lo anterior, según las comprobaciones visuales realizadas y el conocimiento del entorno del que se dispone, se ha

de informar lo siguiente:

Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al terreno ..... No  
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a la construcción ..... No  
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a acústica ..... No  
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al ambiente ..... No  
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a otras áreas distintas de las anteriores ..... No

## 5. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### 5.01 Planeamiento Urbanístico General

Tipología de Planeamiento General ..... Plan General de Ordenación Urbana  
 Nombre del Planeamiento General ..... Plan General de Ordenación Urbana de Culleredo.  
 Fase de aprobación en que se encuentra ..... En vigor  
 Fecha de aprobación ..... 30/04/1987  
 Observaciones:  
 Plan General de Ordenación Urbana de Culleredo aprobado definitivamente con fecha del 30/04/1987.  
 Nuevo Plan General de Ordenación Municipal de Culleredo aprobado inicialmente con fecha del 31/01/2013.

### 5.02 Clasificación Urbanística

El terreno cumple la condición de solar ..... No  
 Requiere Planeamiento de Desarrollo: ..... Si  
 Posible inicio de construcción en menos de un año ..... No  
 El terreno es parcelona resultante ..... No  
 Suspendida concesión de licencias ..... Si por tener aprobación provisional de planeamiento general  
 Clasificación del suelo según Planeamiento vigente ..... Urbano no consolidado  
 Descripción Clasificación del Suelo ..... Urbano no consolidado  
 Identificador y/o denominación del sector ..... APR-PERI-D.1.19 Avenida de Corveira.  
 El sector se divide en más de una Unidad de Gestión ..... No  
 Infraestructuras ..... El terreno NO dispone de todos los servicios urbanísticos para su consideración como SOLAR, ya que se encuentra en proceso de desarrollo.

Observaciones:  
 Suelo urbano no consolidado pendiente de desarrollo.

### 5.03 Planeamiento Urbanístico de Desarrollo

Plan de Sectorización ..... No necesario  
 Tipología de Planeamiento de Desarrollo ..... Plan Especial  
 Fase de aprobación Planeamiento de Desarrollo ..... NO aprobado  
 Observaciones ..... El planeamiento de desarrollo se encuentra sin redactar.  
 Planeamiento ulterior necesario ..... Proyecto de Reparcelación o Equidistribución  
 Grado de desarrollo alcanzado por el Planeamiento ..... Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado  
 Existen limitaciones o afecciones por normativa sectorial y/o legislación (costas, carreteras, FFCC, aeropuertos, red eléctrica, impacto ambiental, etc...) No

### 5.04 Gestión Urbanística

#### 5.04.01 Equidistribución

Sujeto de la Iniciativa de Gestión ..... Privada  
 Sistema de Actuación ..... Compensación  
 Área sujeta a Expropiación Forzosa ..... No

	Nº Finca	Fase de Gestión
Solar	35984, S/I, S/II, S/III, 27958, 40938, 8514, 28852	Pendiente de delimitación de unidad de ejecución

Fecha Prevista Fin Gestión Urbanística ..... 01/01/2017

Observaciones sobre la gestión urbanística:  
 Terreno pendiente de planeamiento de desarrollo y gestión.

#### 5.04.02 Urbanización

Fase de aprobación del proyecto de urbanización ..... NO aprobado

	Nº Finca	% Urbanización ejecutada	Paralización de la Urbanización
Solar	35984, S/I, S/II, S/III, 27958, 40938, 8514, 28852	0,00 %	No

Resumen sobre la situación urbanística ..... El terreno valorado está incluido en un ámbito pendiente de desarrollo.

### 5.05 Características del Sector

Producto a desarrollar ..... Primera residencia libre  
 Superficie del Sector ..... 14.081,00 m<sup>2</sup>  
 Superficie de los Sistemas Generales ..... 0,00 m<sup>2</sup>  
 Descripción de los Nuevos Elementos de Sistemas Generales cuyo suelo se adscribe al ámbito (Viales, Comunicaciones o Equipamientos):  
 No hay.  
 Superficie de la Unidad de Ejecución en la que está el terreno 14.081,00 m<sup>2</sup>  
 Porcentaje valorado respecto Unidad de Ejecución/Gestión .. 80,53 %  
 Aprovechamiento Unitario del Área de reparto ..... 0,86 UA/m<sup>2</sup>s  
 Índice de Edificabilidad Bruta Máxima del Sector ..... 0,86 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
 Índice de Edificabilidad Bruta Máxima S.G. Adscritos ..... 0,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
 Edificabilidad Adicional de Reparto GC ..... 0,00 m<sup>2</sup>t  
 Techo Máximo Total del Sector ..... 12.165,98 m<sup>2</sup>t  
 Cesión de aprovechamiento lucrativo ..... 10,00 %  
 Densidad Residencial del Sector ..... 0 nº Viv/Ha.  
 Número máximo de viviendas del sector ..... 0 nº Viv.  
 Porcentaje mínimo VPO del sector ..... 10,00 %  
 Provisión de Plazas de Garaje Mínimas Obligatorias ..... Si

#### Objetivos del Planeamiento:

Servir de transición entre la trama de viviendas unifamiliares agrupadas y las viviendas colectivas en el encuentro entre la avenida de Corveira y la avenida de Vilaboa.

#### Criterios del Planeamiento/Observaciones:

El sistema local viario deberá garantizar la continuidad de las calles en contacto con el ámbito.

NOTA: Las superficies pueden tener carácter orientativo, dependiendo de la fase de desarrollo del planeamiento.

### 5.06 Calificación Urbanística

Calificación del Suelo ..... Uso residencial  
 Descripción Calificación del Suelo ..... APR-PERI-D.1.19 Residencial  
 Parcela susceptible de división ..... Si  
 Usos Característicos ..... Residencial  
 Usos Compatibles ..... Comercial.  
 Usos Prohibidos ..... El resto.  
 Actividad actual del terreno ..... Ninguna.  
 Edificabilidad neta máxima (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>) ..... 0,86 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (índice de edificabilidad bruta del ámbito)  
 Volumetría Máxima ..... 0,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 Retranqueo a Fachada ..... según normativa  
 Retranqueo a Linderos ..... según normativa  
 Alturas Máximas Permitidas ..... según normativa  
 Fondo Máximo (m) ..... según normativa  
 Parcela Mínima (m<sup>2</sup>) ..... según normativa  
 Fachada Mínima (m) ..... según normativa  
 Ocupación Máxima en Superficie ..... 0,00 %  
 Nivel Urbanístico según ECO/805/2003 ..... Nivel I  
 Tiempo en meses para conseguir la Licencia de Obras ..... 40  
 La parcela cumple fachada y parcela mínima, y/o el producto edificatorio cumplirá los retranqueos ..... No  
 La parcela es edificable ..... No

#### Aclaración parcela edificable si/no:

El terreno valorado no es edificable, ya que está incluido en un ámbito pendiente de desarrollo.

### 5.07 Aprovechamientos Urbanísticos

#### 5.07.01 Unidades de elementos por tipología

Inmueble	Residencial (viv. protegida)	Residencial (viv. 1ª residencia)	Residencial (viv. 2ª residencia)	Oficinas	Locales	Uso Industrial	Hotelero	Trasteros	Plazas de garaje	Otros Usos
Solar	9	72	0	0	0	0	0	0	0	0

**5.07.02 Superficies de aprovechamiento según tipología**

Inmueble	Residencial (viv. protegida)	Residencial (viv. 1ª residencia)	Residencial (viv. 2ª residencia)	Oficinas	Locales	Uso Industrial
Solar	877,64 m <sup>2</sup> c	7.898,75 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c

Inmueble	Hotelero	Trasteros	Plazas de garaje	Logística	Dotacional	Recreativa	Otros Usos
Solar	0,00 m <sup>2</sup> c						

**5.07.03 Terreno**

Inmueble	Superficie adoptada para el terreno	Proyecto de Obra
Solar	11.339,00 m <sup>2</sup>	No

**5.07.04 Hipótesis de Edificación a Desarrollar**

Aprovechamiento sobre rasante m<sup>2</sup> . . . . . < 10.000

Cálculo de superficie y producto edificatorio probable:

La superficie total de suelo valorada es de 11.339,00 m<sup>2</sup>s, y el índice de edificabilidad bruta del ámbito es de 0,86 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con lo que la superficie máxima edificable sería: 11.339,00 m<sup>2</sup>s x 0,86 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s x 0,90 (cesión del 10% del aprovechamiento al ayuntamiento) = 8.776,39 m<sup>2</sup>t.

De esta superficie, se hace una reserva de edificabilidad para viviendas protegidas del 10%, destinándose el resto a viviendas plurifamiliares libres.

**PRODUCTO EDIFICATORIO**

Atendiendo al entorno y a los testigos analizados, el producto edificatorio adoptado es:

72 viviendas plurifamiliares libres de unos 110,00 m<sup>2</sup>c cada una.

9 viviendas protegidas de unos 100,00 m<sup>2</sup>c cada una.

**Producto Edificatorio considerado:**

**Terreno y Edificabilidad Adoptada**

SUPERFICIE BRUTA:	11.339,00 m <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD :	0,86 (m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S)
EDIFICABILIDAD :	9.751,54 m <sup>2</sup> T
10,00% Del Aprovechamiento de Cesión a la Administración:	975,15 m <sup>2</sup> T
EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE:	8.776,39 m <sup>2</sup> T

**PROGRAMA DE USOS Y EDIFICABILIDADES.**

USO	% SOBRE LA EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> construido)
Piso	90,00	7.898,75
VP	10,00	877,64

**RESERVA ESTIMADA DE DOTACIONES TOTALES Y PARCELA NETA.**

USO	Terreno %	Superficie Estimada (m <sup>2</sup> )
Urbanización	50,00	5.669,50
Parcela NETA	50,00	5.669,50
<b>Total Superficie Adoptada</b>	<b>100</b>	<b>11.339,00</b>

Calidad de la edificación del producto a desarrollar . . . . . Medio

Se dispondrá de Zonas Comunes Especiales . . . . . Si

Se dispondrá de ascensor . . . . . Si

Explicación Hitos necesarios para la consideración de suelo urbano y plazos necesarios:

Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, Ejecución de las Obras de Urbanización.

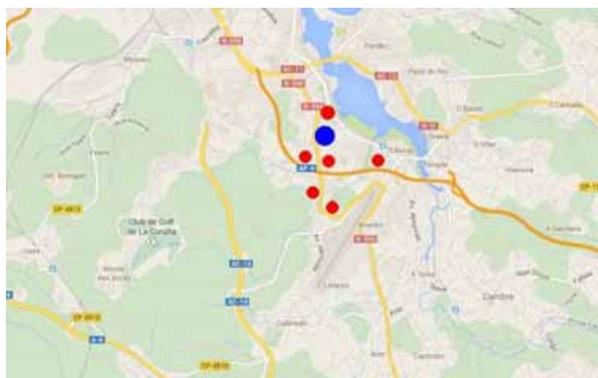
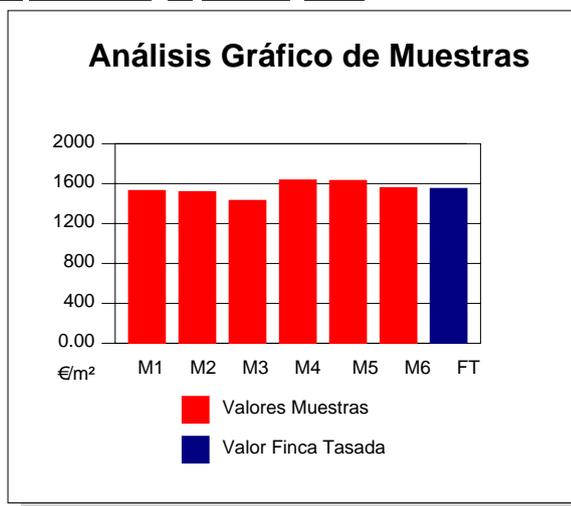
## 6. RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

### 6.01 Régimen de Tenencia y Ocupación

Nº Finca	Estado Ocupación	Ocupante	Título de Ocupación
35984	Desocupado	No Procede	Propietario
S/I	Desocupado	No Procede	Propietario
S/II	Desocupado	No Procede	Propietario
S/III	Desocupado	No Procede	Propietario
27958	Desocupado	No Procede	Propietario
40938	Desocupado	No Procede	Propietario
8514	Desocupado	No Procede	Propietario
28852	Desocupado	No Procede	Propietario

## 7. INFORMACIÓN DE MERCADO

### 7.01 Información de Mercado (Piso)



- Finca Tasada
- Muestras

Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Calle Amparo López Jeán 10	Avenida de Cordeda 21	Avenida Corveira 1	Rua Gómez Pérez Das Mariñas 10	Avenida Do Portazgo 4	Avenida Vilaboa 16	Avenida Corveira S/N
Población	Culleredo	Vilaboa	A Corveira	Vilaboa	Culleredo	El Temple	0
Código Postal	15174	15174	15174	15174	15174	15174	15174
Fecha Sondeo	13/05/2014	13/05/2014	03/09/2014	03/09/2014	03/09/2014	13/05/2014	03/09/2014
Fuente de la Muestra	API	API	API	Particular	Particular	Particular	-
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso	-
Año Const. (Aprox.)	1997	2000	1999	2011	1995	2000	0
Planta	5	6	6	5	7	0	-
Nivel Económico	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio
Ubicación	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Buena	Neutra	Neutra
Calidad Edif.	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Sup. Parcela (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Const. PP.ZZ.CC (m²)	104,50	110,00	66,00	49,50	49,50	96,80	0,00

Precio Unitario de Oferta(€/m²)	1.531,10	1.600,00	1.363,64	2.020,20	1.717,17	1.559,92	-
Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Ubicación de la Edif.	Igual	Mejor	Igual	Mucho Mejor	Igual	Igual	-
Acabados	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Zona - Entorno	Igual	Igual	Igual	Mucho Mejor	Mejor	Igual	-
Antigüedad	Igual	Igual	Mucho Peor	Igual	Igual	Igual	-
Precio Venta (€)	160.000,00	176.000,00	90.000,00	100.000,00	85.000,00	151.000,00	-
Coef. Homog.	1,0000	0,9500	1,0500	0,8100	0,9500	1,0000	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m²)	1.531,1005	1.600,0000	1.363,6364	2.020,2020	1.717,1717	1.559,9174	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	1.531,1005	1.520,0000	1.431,8182	1.636,3636	1.631,3131	1.559,9174	-
Valor en Peso	255,18	253,33	238,64	272,73	271,89	259,99	-

**Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 1.551,75 €/m²**

#### 7.02.01 Oferta y Demanda de inmuebles similares en la zona

**Piso:**

La oferta de inmuebles nuevos o en construcción en venta en la zona es baja; siendo la oferta de inmuebles en venta de segunda mano media.

La demanda de inmuebles nuevos o en construcción en la zona es la demanda es baja; siendo la demanda de inmuebles en venta de segunda mano la demanda es baja.

#### 7.02.02 Análisis del Inmueble

**Piso:**

El tamaño de inmueble es adecuado, siendo su distribución adecuado para el uso al que está destinado. La situación del mismo es normal y no se observan factores ambientales negativos.

#### 7.02.03 Comentarios sobre el Entorno

**Piso:**

Entorno urbano residencial en proceso de desarrollo con buenos accesos.

#### 7.02.04 Observaciones

**Piso:**

Las muestras utilizadas para los sondeos son de características similares a las del inmueble tasado y se encuentran situadas en códigos postales cercanos.

## 8. CÁLCULOS DEL VALOR DE REPERCUSIÓN

#### 8.01 Elementos Construibles

Para el cálculo del coste de la construcción utilizaremos los valores estándares de ejecución material orientativos del Colegio Oficial. Y para el precio de venta, los valores estimados en el informe de mercado.

#### RESUMEN DE VALORES UNITARIOS

Descripción	Edificabilidad (m²c)	Coste Const. (€/m²c)	Gastos %	Coste Const. Total (€/m²c)	Valor Mercado (€/m²c)
Piso	7.898,75	600,00	15,00	690,00	1.551,75
VP*	877,64	550,00	15,00	632,50	1.091,52

#### RESUMEN DE VALORES TOTALES

Descripción	Edificabilidad (m²c)	Coste Const.Total (€)	Valor Mercado Total (€)
Piso	7.898,75	5.450.138,19	12.256.903,45
VP *	877,64	555.106,67	957.960,52

\* El módulo de valor máximo legal que le corresponde al elemento VP sería 1.364,40 €/m<sup>2</sup> útil, y la relación entre la superficie útil y construida adoptada es de 1,25. Por tanto el valor del mencionado módulo, repercutido sobre la superficie construida adoptada para dicho elemento sería de 1.091,52 €/m<sup>2</sup>.

### 8.02 Elementos Dotacionales

#### COSTE DE URBANIZACIÓN

Superficie Estimada de Dotaciones: 5.669,50 m<sup>2</sup>

DESCRIPCIÓN	Coste Const. Urb. (€/m <sup>2</sup> )	Coste Total (€)
Coste de Construcción	40,00	226.780,00
Gastos Necesarios (17,00%)	6,80	38.552,60
Suma Ci	46,80	265.332,60

#### DESGLOSE DE GASTOS GENERALES PREVISTOS EN LA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN	% Sobre Coste de Urb.	Coste Total (€)
Documentación Urbanística	15,00	39.799,89
Notarias, Registros, Impuestos	6,00	15.919,96
Gastos Gestión Urbanizado	3,00	7.959,98
Beneficio Industrial	12,00	31.839,91
Honorarios Técnicos y Licencia	4,50	11.939,97
Otros	1,00	2.653,33

## 9. CÁLCULO DE LOS VALORES MEDIOS BRUTOS INICIALES

### 9.01 Metodología

Para el cálculo del Valor del Suelo en SU ESTADO ACTUAL, se utilizará el Método Residual Dinámico

La formula que se aplica en este método es la siguiente:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

- F** = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
- E<sub>j</sub>** = Importe de los ingresos previstos en el periodo J.
- S<sub>k</sub>** = Importe de los pagos previstos en el momento K.
- t<sub>j</sub>** = N° de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.
- t<sub>k</sub>** = N° de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
- i** = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Para efectuar los cálculos emplearemos una hoja de cálculo periodificada en la que:

- Los Gastos e Ingresos se consideran flujos de caja negativos y positivos respectivamente, por lo que el VAN resultará positivo si el proyecto financiero tiene rentabilidad mayor de cero. Este valor coincidirá con el valor adjudicado al suelo ya que, al haber introducido todas las inversiones iniciales necesarias menos esta, el valor residual que quedará será el que le corresponda al mencionado terreno. Una vez incluido dentro de la fórmula hará que su valor sea cero y por tanto la operación tenga una Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) positiva.
- En este estudio, no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el Impuesto sobre el Valor

Añadido (IVA), ni la inflación, además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

- El esquema que se representa es una simplificación de la realidad, con cobros y pagos que se repartirán en periodos de tiempo concretos, y proporcionará un valor en unidades monetarias actualizado al momento inicial que resumirá todo el análisis realizado.
- la tabla figuran los periodos de tiempo con el número n-1, es decir 0, 1, 2, 3, etc.
- El tipo de actualización de un proyecto financiero puede representar el coste de capital ponderado de los recursos necesarios para financiarlo o la rentabilidad media anual exigible para llevar a cabo dicho proyecto. Por ello, para hallar la tasa mínima para actualizar los flujos de caja, se estimará la Tasa Libre de Riesgo en términos constantes y la prima de riesgo media de los productos edificatorios adoptados. A ello se le añadirán los diferenciales apropiados que incluyan los resultados financieros y el riesgo adecuado del proyecto.
- También se calculará la TIR, que es la tasa de descuento que hace que el VAN sea nulo.

### 9.02 Descripción de Conceptos y valores unitarios adoptados.

Para simplificar los cálculos de la tabla de Flujos, se procede a convertir cada uno de los valores totales calculados a valores unitarios sobre superficie bruta.

**Sup. Terreno Adoptado :** 11.339,00 m<sup>2</sup> Construidos

#### **GASTOS**

<b>Conceptos</b>	<b>C.Const Unitario (€/m<sup>2</sup> sb)</b>
Solar 1 - Construcción del Piso	480,65
Solar 1 - Construcción del VP	48,96
Solar 1 - Urbanización	23,40
Solar 1 - Gestión de Documentación Urbanística	3,51
Solar 1 - Gastos de Notarias,Registros,Impuestos	1,40
Solar 1 - Gastos de Gestión Urbanizador	0,70
Solar 1 - Beneficio Industrial	2,81
Solar 1 - Honorarios Técnicos y Licencias	1,05
Solar 1 - Otros Gastos	0,23
<b>TOTAL</b>	<b>562,72</b>

#### **INGRESOS**

<b>Conceptos</b>	<b>Ingreso Unitario (€/m<sup>2</sup> sb)</b>
Solar 1 - Piso	1.080,95
Solar 1 - VP	84,48
<b>TOTAL</b>	<b>1.165,43</b>

\* Las diferencias de valor en los resultados parciales de estas listas se deben a los redondeos efectuados.

## 10. HOJA DE CÁLCULO PERIODIFICADA

Periodo de Tiempo Utilizado:	Años							
CONCEPTOS	€/m <sup>2</sup> sb	PERIODOS						
Inversión + Gastos	€/m <sup>2</sup> sb	1	2	3	4	5	6	7
Solar 1 - Construcción del Piso	480,65	0,00 %	0,00 %	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Construcción del VP	48,96	0,00 %	0,00 %	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Urbanización	23,40	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Gestión de Documentación Urbanística	3,51	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Gastos de Notarias, Registros, Impuestos	1,40	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Gastos de Gestión Urbanizador	0,70	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Beneficio Industrial	2,81	0,00 %	0,00 %	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Honorarios Técnicos y Licencias	1,05	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Otros Gastos	0,23	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Total Inversión + Gastos</b>	<b>562,72</b>	<b>3,10</b>	<b>3,10</b>	<b>24,10</b>	<b>266,21</b>	<b>266,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Ventas	€/m <sup>2</sup> sb	1	2	3	4	5	6	7
Solar 1 - Piso	1080,95	0,00 %	0,00 %	0,00 %	30,00 %	70,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - VP	84,48	0,00 %	0,00 %	0,00 %	30,00 %	70,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Total Ventas</b>	<b>1165,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>349,63</b>	<b>815,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Cash-Flow</b>	<b>602,71</b>	<b>-3,10</b>	<b>-3,10</b>	<b>-24,10</b>	<b>83,42</b>	<b>549,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
------------------	---------------	--------------	--------------	---------------	--------------	---------------	-------------	-------------

Tasa de Actualización Anual (Cte)	20,00 %
Tasa de Actualización Periodo (Cte)	20,00 %
Valor Actual de Flujos de Caja	290,90 €/m <sup>2</sup> sb
<b>VALOR ACTUAL NETO (VAN)</b>	<b>290,89615</b> <b>€/m<sup>2</sup> sb</b>

Tasa Interna Retorno Anual (TIR)	242,71 %
Tasa Interna Retorno Periodo (TIR)	242,71 %

Deuda Pública	2,50 %
I.P.C.	-0,30 %
Tasa Libre de Riesgo(Cte)	2,81 %
Prima de Riesgo (Cte)	12,00 %
Tasa de Actualización Mínima	16,81 %
Plazo máximo estimado correspondiente a la construcción	0 meses
Plazo máximo estimado correspondiente a la comercialización	0 meses

De acuerdo a la formulación, el valor del solar lo obtendremos mediante la diferencia entre los ingresos actualizados y los pagos actualizados: (VAN)

**Valor de repercusión por metro cuadrado de techo: 375,83 €/m<sup>2</sup>**  
**Valor de unitario por metro cuadrado de suelo bruto: 290,89615 €/m<sup>2</sup>**  
**VALOR DEL TERRENO TOTAL: 3.298.471,46 €**

## 11. RESUMEN DE VALORES

### 11.01 Desglose de valores por fincas

A título informativo, se muestra el valor desglosado por fincas registrales para el reparto de cargas. No obstante el valor de las fincas por separado podría ser menor al valor de conjunto.

Fincas del elemento Solar:

Finca	Superficie Adop. (m <sup>2</sup> )	Valor Tasación (€)
35984	542,00	157.665,71
S/I	299,00	86.977,95
S/II	873,00	253.952,34
S/III	2.004,00	582.955,89
27958	3.854,70	1.121.317,39
40938	615,00	178.901,13
8514	2.341,00	680.987,89
28852	810,30	235.713,16

## 12. RESUMEN DEL INFORME

### 12.01 Valor del Inmueble

**TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (3.298.471,46 €)**

### 12.02 Advertencias Generales

Se advierte que no se ha aportado Nota Simple Registral, expedida dentro de los 3 meses anteriores a la fecha de valoración, como especifica el Art. 8.1 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.

Se advierte que existen discrepancias entre la dirección registral y la real del inmueble a tasar tras la inspección ocular del mismo. Sería pertinente una modificación de la dirección registral para que sea coincidente con la comprobada.

Se advierte que para los cálculos se adopta la superficie de suelo incluida en el ámbito considerado para cada una de las fincas.

Se advierte que sólo se ha dispuesto de la ficha urbanística del ámbito ya que no ha comenzado su desarrollo.

Se advierte que en el presente informe sólo se valora el terreno, y no se tienen en cuenta las edificaciones existentes.

Se advierte que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística o Certificación Municipal que permita determinar la clase de suelo y su aprovechamiento urbanístico. Cualquier alteración en los parámetros de cálculo adoptados modificaría notablemente el valor de tasación.

Se advierte que de los valores de tasación deberá deducirse, en su caso, cuantas cargas más puedan recaer sobre el inmueble.

Se advierte que no se ha dispuesto de la documentación oficial para el cálculo de los flujos de caja. Los cálculos utilizados en la presente tasación se han hecho en el supuesto del cumplimiento de los plazos establecidos en la hipótesis de cálculo. Cualquier alteración o posible incidencia que pudieran surgir llevaría consigo una dilatación del proceso y una alteración del valor de tasación.

Se advierte que en caso de incumplimiento de los plazos y ser expropiado, el terreno puede ser justipreciado de acuerdo a la Ley del Suelo 2/2008 de 20 de junio, en un valor menor del obtenido en esta tasación.

Se advierte que debido a la necesidad de calcular los gastos de urbanización a fin de descontar al beneficio de la urbanización/construcción nos basaremos en proposiciones jurídico/económicas de terrenos sobre los que se va a desarrollar urbanizaciones de similares características a la tasada, a fin de fijar un coste de urbanización sobre metros cuadrados de suelo bruto.

Se advierte el tipo de actualización adoptado en el presente informe representa la rentabilidad media que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Esta tasa de actualización se calcula sumando la Tasa Libre de Riesgo y la Prima de Riesgo, determinada en términos reales a partir de información sobre promociones inmobiliarias y mediante la evaluación del riesgo (en el que se ha tenido en cuenta el tipo de activo, ubicación, liquidez, plazo de ejecución y el volumen de inversión).

### 12.03 Condicionantes

*El presente informe de valoración no se ha realizado con fines hipotecarios, sino como asesoramiento de la propiedad*



## 13. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN FACILITADA

### 13.01 Comprobaciones Realizadas

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Inspección Ocular Interior del Inmueble | <input checked="" type="checkbox"/> Descripción Registral                       |
| <input type="checkbox"/> Superficie   | <input type="checkbox"/> Estado de Conservación                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estado de Ocupación y Tenencia          | <input type="checkbox"/> Régimen de Protección                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Adecuación Urbanística                  | <input checked="" type="checkbox"/> Consulta a la Documentación de Planeamiento |

### 13.02 Documentación Facilitada

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Proyecto Visado                          | <input type="checkbox"/> Licencia de Obra                                      |
| <input type="checkbox"/> Cédula Urbanística                       | <input type="checkbox"/> Calificación Provisional                              |
| <input type="checkbox"/> Calificación Definitiva                  | <input type="checkbox"/> Contrato de Arrendamiento                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Escritura                     | <input type="checkbox"/> Nota Simple   |
| <input type="checkbox"/> Estatuto de la Comunidad                 | <input type="checkbox"/> Recibo última Renta                                   |
| <input type="checkbox"/> Certificado Catastral                    | <input type="checkbox"/> Certificado del régimen de ocupación y tenencia       |
| <input type="checkbox"/> Certificado del Registro de la Propiedad | <input type="checkbox"/> Certificado de las reformas realizadas en el inmueble |
| <input type="checkbox"/> Derechos de Riego                        | <input checked="" type="checkbox"/> Otros                                      |

## 14. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

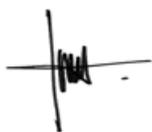
Fecha de la Visita: 03/09/2014

Fecha de caducidad del informe: 15/03/2015

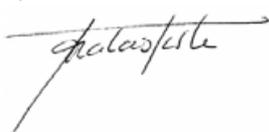
**POR LA SOCIEDAD**  
Arco Valoraciones S.A.

**Departamento de Control**  
Arquitecto

**Tasador**  
Arquitecto



Luis Tourón-Figueroa Porto



María Jesús Palacios Sastre



Natalia Fernández Molinos

15 de Septiembre de 2014