

**INFORME DE TASACIÓN DE INMUEBLE EN LUGAR DE
IGLESIA, Nº 12, TREMOEDO, 36620, VILANOVA DE AROUSA,
PONTEVEDRA**

Solicitante: JORGE BORRAJO DIOS

CARLOS JOSÉ PALACIOS SUÁREZ, ARQUITECTO COLEGIADO Nº 4296

TABLAS RESUMEN DE VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

VALORACIÓN DE FINCA CON BODEGA PARA ELABORACIÓN DE VINO DE MESA SITUADA EN LUGAR DE IGLESIA, 12, TREMOEDO, 36620, VILANOVA DE AROUSA, PONTEVEDRA	
MÉTODOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS	Métodos de mercado, residual y coste
SUPERFICIE EDIFICADA COMPUTABLE A EFECTOS DE LA TASACIÓN	503,19 m² construidos
SUPERFICIE DE LA FINCA DE CARÁCTER URBANO CONSIDERADA COMPUTABLE A EFECTOS DE LA TASACIÓN	657 m²
VALOR TOTAL DE TASACIÓN DEL INMUEBLE	286.751,50 €

PARTE 1 . INFORME DE TASACIÓN DE FINCA CON BODEGA PARA ELABORACIÓN DE VINO DE MESA EN VILANOVA DE AROUSA

1.1__SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA TASACIÓN:

Se realiza la misma a solicitud de Don Jorge Borrajo Dios, en calidad de administrador concursal de Don Luciano Núñez Villanueva, con la finalidad de obtener la valoración del inmueble a fecha actual para su incorporación al procedimiento de concurso de acreedores abreviado nº 202/2012-P que se sigue en el Juzgado de lo Mercantil nº2 de Pontevedra.

1.2__IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN S DEL INMUEBLE:

El objeto de tasación del presente informe es la finca situada en la ubicación Lugar de Iglesia, nº 12, en la parroquia de Tremoedo, del municipio de Vilanova de Arousa, con código postal 36620, provincia de Pontevedra.

Se identifica la finca del inmueble por su referencia catastral 36061A212000010000FY. Esta referencia se refiere sin embargo únicamente a la parcela, no contemplando el catastro que existe una edificación, la bodega, en dicha parcela, lo cual es un error en la información catastral.

Datos de registro: No se ha tenido acceso a información que demuestre que la finca esté registrada. Según administrador concursal, la finca pertenece a Don Luciano Núñez Villanueva, de DNI 35397664C aunque no se ha podido tener acceso a escritura o título de propiedad.

1.3__COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN:

Se ha realizado visita y comprobación in situ del inmueble. Se ha realizado la medición del mismo y un levantamiento de planos básico.

No se ha tenido acceso a datos registrales, escrituras, o Certificación de Fin de Obra. Se ha tenido acceso a proyecto de legalización de la bodega solicitado por Bodegas Núñez S.L., visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas y Peritos Agrícolas de A Coruña, a fecha de 12 de mayo de 1999, con número de visado 155/99. Se han consultado el estado de la propiedad según Plan General de Ordenación Municipal vigente y los datos e informaciones y catastrales existentes de la misma.

1.4__LOCALIDAD Y ENTORNO:

El inmueble se localiza en el Concello de Vilanova de Arousa, que tiene una superficie de 36,6 km2, una población censada de 10590 habitantes (Fuente: INE 2012) nivel de renta media por habitante de 13500 €, un saldo vegetativo

negativo, y un decrecimiento de población moderado, causado sobre todo por la existencia de una fuerte emigración, que supera a la inmigración local.

Vilanova de Arousa forma parte de la Comarca do Salnés, tiene una extensión de 36,6 Km cuadrados, y sus habitantes están distribuidos en las parroquias que lo conforman: Andrés, Baión, Caleiro, Deiro, Salobeira, Tremeoedo, Vilanova de Arousa. Vilanova dista 27 km. de la capital provincial, Pontevedra. Pertenece a la diócesis de Santiago de Compostela y está adscrito al partido judicial de Vilagarcía de Arousa. Vilanova de Arousa se localiza en la plataforma litoral que muy suavemente llega hasta el borde marino del "Mar de Arousa", con predominio de arenales y playas. La altitud se incrementa según nos alejamos de la costa pero de forma discontinua, con pequeños montes que adquieren importancia cuanto más al norte, con altitudes que sobrepasan los 200 metros como el monte Renza (211 metros) o Rabuñade (216 metros).

El clima, como en toda la costa atlántica gallega, pertenece al dominio oceánico húmedo, con elevadas precipitaciones (1250 mm anuales) que tienen su máximo exponente en invierno y primavera, y temperaturas suaves todo el año (14º - 15º de temperatura media anual), aunque en el verano se presentan ya elevadas, siendo la amplitud térmica de unos 10ºC. Los veranos cálidos y secos han atraído un creciente turismo.

El Umia es el río más importante del municipio, aunque solo lo bordea por su extremo oriental, pero en él desembocan gran parte de los pequeños riachuelos que lo recorren. El resto lo hacen directamente en la ría de Arousa.

Vilanova tiene un extenso litoral de 20 km. Desde la entrada a Vilanova por la C-550 en As Sinas se puede seguir un recorrido costero que llevará hasta el centro de la villa y desde allí a las playas de O Terrón.

A la Vilanova marinera hay que añadir la Vilanova interior, un territorio que ofrece una interesante diversidad de paisajes y de posibilidades para el ocio. El río Umia es el eje natural para acercarse al paisaje rural.

El paisaje rural de Vilanova se caracteriza por la presencia de extensas zonas rurales dedicadas a los cultivos de huerta y al viñedo, este último en plena expansión. La "Ruta del vino" de la denominación de origen "Rias Baixas" tiene su paso por Vilanova de Arousa.

La parroquia de San Esteban de Tremeoedo tiene prevista una concentración parcelaria con una zona de actuación de 576 hectáreas y cuenta con 6.811 parcelas pertenecientes a 1.345 propietarios. La concentración parcelaria permitirá contar con fincas más grandes que van a tener una media de entre 4.000 y 5.000 metros cuadrados de superficie. Destaca en dicha parroquia la existencia de un polígono industrial, y una economía agraria donde cabe destacar una importante cantidad de viñedos.

1.5__DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO:

El inmueble tasado se sitúa sobre una parcela calificada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vilanova de Arousa del 14 de marzo de 1997 como **Suelo de Nucleo Rural Tradicional**. Al no estar registrada la finca y no poder accederse a escrituras de propiedad se desconoce cuál es la superficie reflejada en las mismas, que sería la que habría que utilizar para la actual tasación, ya que la superficie catastral no siempre es fiable ni actualizada. La parcela en cuestión tiene, **657 m2 según ficha catastral**. Se ha calculado a partir de las mediciones efectuadas una superficie de parcela de aproximadamente 677 m2. Teniendo en cuenta que existe un pequeño margen de error en dichas mediciones, se considera, por el principio de prudencia, que es más apropiado tomar en este caso el dato catastral, por ser menor, y por tener origen seguramente en informaciones registrales o documentales. La edificación se encuentra adosada a los frentes este y sur, siendo la edificación la que define los límites de la misma. Dispone de infraestructura de electricidad, y abastecimiento de agua, con instalación para agua caliente pero no calefacción, cubriéndose esta necesidad mediante aparatos eléctricos. Saneamiento supuestamente recogido por red urbana y asfaltado de la calle con la que linda al oeste.

La finca se encuentra rodeada en todo su perímetro por un cerramiento o muro aplacado con cantería, de unos 2 m de altura media.

La finca tiene forma irregular, aunque de carácter aproximadamente rectangular, y no tiene pendiente apreciable, estando la zona del patio oeste inmediato nivelado y pavimentada mediante recocado de hormigón. Limita al norte y oeste con la vía pública, con un frente a ésta de unos 40 m, y limita al sur y este con fincas particulares.

Como vegetación existen pequeños ajardinamientos puntuales en la zona norte de la parcela.

La superficie construida ocupada por la edificación en parcela es de 399,25 m2. La superficie total construida de la bodega (sumando plantas) es de 503,19 m2.

1.6__DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN:

1.6.1_Localización en la parcela:

La edificación de la bodega se encuentra alineada con los lindes este y sur de la parcela. El acceso al interior de la parcela se encuentra en el linde oeste de la parcela, a través de vía pública.

1.6.2_Antigüedad de la edificación:

La documentación consultada, se refiere a un **primer proyecto técnico** realizado por el arquitecto D. Xosé X. Martínez Costa, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia en fecha del 22 de diciembre de 1993. En dicho proyecto la superficie original de las instalaciones se establece en 150 m2. Posteriormente, se produce una **ampliación a posteriori** de la cual se desconoce fecha exacta. Lo que se conoce es la fecha de la legalización de dicha ampliación, que es abril de 1999.

Se tomará en cuenta para la presente tasación, una antigüedad correspondiente a dicha reforma y ampliación, estimada tras estudiar la documentación a la que se ha tenido acceso, entre los años 1993 y 1999, es decir, **entre 20 y 14 años de antigüedad**.

1.6.3_Tipología de la edificación:

La bodega consta de un volumen edificado en forma de L, con una configuración siempre longitudinal, estructura porticada y cubierta a dos aguas.

La superficie ocupada en parcela por la edificación es de 399,25 m2 construidos, con un total, sumando plantas de 431,99 m2 útiles y 503,19 m2 construidos, cifras obtenidas de la medición directa por parte del técnico firmante de este documento.

1.6.4_Descripción, superficies y usos del edificio:

En la parte norte del volumen edificado se encuentran las oficinas, y la parte comercial de la bodega, quedando el resto del volumen utilizado para la actividad agrícola-industrial.

La **zona comercial y de oficinas** consta de dos plantas. En planta baja se encuentra un vestíbulo de acceso que hace funciones a su vez de comedor o espacio de recepción, complementado con una estancia para catas y degustación, que dispone de una pequeña barra de servicio, y un aseo que sirve a la zona orientada al público. A través de unas escaleras situadas en el vestíbulo se accede a las oficinas de la planta superior, servidas por un aseo y una pequeña zona de almacenaje.

La **zona industrial** se desarrolla en una única planta, diferenciándose áreas para embotellado y almacenaje, para conservación, y para recepción y elaboración. Dichas áreas tienen acceso independizado de la zona comercial, con portalones de gran tamaño que permiten el movimiento de maquinaria y de pequeños vehículos auxiliares. Existe una pequeña entreplanta auxiliar para instalaciones, con estructura metálica.

Existen diferencias entre las superficies indicadas en el proyecto de legalización y las arrojadas por las mediciones de la presente tasación. Según el proyecto técnico de 1993 la superficie de las instalaciones originales era de 150 m². **Según el proyecto de legalización**, la superficie útil total es de 389,55 m² y la superficie total construida es de 365 m², lo cual **es absurdo**, pues **la superficie útil nunca puede ser mayor que la construida**.

Los datos arrojados por la medición de la presente tasación dan valores que **difieren notablemente** de las superficies establecidas en el proyecto de legalización de 1999, como se podrá comprobar en las tablas siguientes. Se presupondrá que el error es debido al uso por anteriores técnicos de métodos de medición más anticuados y menos precisos y fiables que los actuales.

Se toman para el cómputo del valor del inmueble **las mediciones realizadas in situ** por el técnico autor del presente informe de tasación.

BODEGA PARA ELABORACIÓN DE VINO DE MESA SUPERFICIES ÚTILES COMPROBADAS		
SUPERFICIES ÚTILES	COMPROBADAS MEDICIÓN IN SITU	SEGÚN PROYECTO DE LEGALIZACIÓN
PLANTA BAJA		
- VESTÍBULO	38,01 m2	33,40 m2
- SALA DEGUSTACIÓN	33,64 m2	32,75 m2
- ASEO	4,38 m2	3,80 m2
- LABORATORIO	7,50 m2	7,45 m2
- ÁREA DE EMBOTELLADO Y ALMACENAJE	90,01 m2	83,10 m2
- ÁREA DE CONSERVACIÓN	75,33 m2	70,10 m2
- ÁREA DE RECEPCIÓN Y ELABORACIÓN	102,39 m2	95,20 m2
TOTAL PLANTA BAJA	351,26 m2	325,80 m2
PLANTA PRIMERA		
- OFICINA	37,18 m2	32,75 m2
- OFICINA	26,89 m2	19,10 m2
- ASEO	2,98 m2	4,00 m2
- ALMACÉN	13,68 m2	7,90 m2
TOTAL PLANTA PRIMERA	80,73 m2	63,75 m2
SUPERFICIES CONSTRUIDAS		
	COMPROBADAS MEDICIÓN IN SITU	SEGÚN PROYECTO DE LEGALIZACIÓN
TOTAL PLANTA BAJA	399,25 m2	---
TOTAL PLANTA PRIMERA	103,94 m2	---
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	431,99 m2	389,55 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	503,19 m2	365,00 m2

1.7__CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN:

1.7.1_Estructura:

La estructura principal, según proyecto de legalización, está realizada a base de pilares de hormigón armado y cerchas de hormigón prefabricadas. Forjado unidireccional, de viguetas prefabricadas de hormigón armado y bovedillas cerámicas.

La solera, según proyecto de legalización, es de hormigón en masa sobre encachado de piedra en rama, con malla electrosoldada incorporada.

1.7.2_Cubierta:

La cubierta es a dos aguas en toda la longitud de la nave, a base de teja cerámica curva, sobre planchas de fibrocemento ancladas a correas de hormigón que apoyan en las cerchas de hormigón.

Dispone de canalones y bajantes adecuados de aguas pluviales.

1.7.3_Cerramientos:

El cerramiento exterior está formado por muros de manpostería granítica, en parte y de muros de ladrillo hueco.

1.7.4_Acabados.

1.7.4.1_Pavimentos:

El pavimento, en toda la edificación está acabado con baldosa cerámica.

1.7.4.2_Acabados. Techos:

Los techos son acabados pintados, en las estancias de planta baja, es decir, vestíbulo, sala de catas, aseo y laboratorio. En el resto, los techos están revestidos por paneles acabados en madera.

1.7.4.3_Acabados. Paramentos:

En zona de degustación el paramento está acabado mediante enfoscado y pintado.

En los aseos el paramento consiste en un alicatado.

En el resto de estancias el paramento está rematado mediante aplacado de granito con acabado en bruto, tanto al interior como al exterior.

1.7.4.4_Acabados. Carpinterías:

Las carpinterías son de aluminio lacado color rojo en puertas y ventanas. En ocasiones de simple aglomerado o derivado de la madera.

La carpintería de los portales, consiste en una carpintería de hierro fundido trabajado con esmero en varias hojas.

1.7.5_Instalaciones:

El saneamiento en zona de recepción y conservación está ejecutado mediante canaleta comunicada con arquetas de registro circulares, con tapa enrejillada de acero inoxidable.

En el local de embotellado, ejecutado con arquetas de registro circulares, con tapa enrejillada de acero inoxidable.

Tuberías de PVC para evacuación. El saneamiento desemboca en la red pública. No existe separación ni tratamiento de aguas fecales y/o industriales, con lo cual todo vierte a una única red.

Calefacción en oficinas por radiadores o aparatos calefactores eléctricos. Existe abastecimiento de agua y electricidad.

La fontanería se abastece de pozo de captación propio. La instalación general es de polietileno rígido, excepto la de agua caliente, que es de cobre.

Instalación eléctrica con caja de protección, contadores, cuadro de protección, con toma de tierra. Iluminación interior a base de sistemas de luz incandescente.

Existe una importante instalación industrial en uso relacionada con la actividad que se desarrolla en la bodega, consistente según proyecto de legalización en una prensa neumática horizontal, una estrujadora-despalilladora, dos depósitos maceradores de 7000 kg de capacidad, un filtro de placas, un equipo de frío, depósitos de acero inoxidable de capacidades, según proyecto de legalización, 9 de 8000 litros, 2 de 4000 litros, 2 de 4000 litros isoterms y 1 de 2000 litros, y una encorchadora manual de palanca.

1.7.6_Estado de conservación del edificio:

El estado de conservación actual del edificio es bueno. La edificación está actualmente en uso, por la empresa Bodegas Núñez S.L.

1.8__DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA:

El inmueble tasado se sitúa sobre una parcela calificada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vilanova de Arousa del 14 de marzo de 1997 como **Suelo de Nucleo Rural Tradicional**. La parcela en cuestión tiene, **657 m2 según ficha catastral**.

La superficie construida ocupada por la edificación en parcela es de 399,25 m2. La superficie total construida de la bodega (sumando plantas) es de 503,19 m2.

Teniendo en cuenta que el máximo de ocupación de parcela según normativas del plan general es un 50%, y siendo la edificabilidad de 0,6 m2/m2, se considera la edificabilidad agotada e incluso sobrepasada. La superficie ocupada supera igualmente el límite establecido en la normativa. Se explica esto, habiendo consultado la documentación, viendo que en el momento de la construcción, (según indica el proyecto de legalización al que se ha tenido acceso), **la finca era mayor, de 2383 m2**, con lo que en su momento tanto la edificabilidad como la ocupación de parcela se encontraban acordes a normativa. Actualmente se observa en las fotos aéreas y en información catastral que la zona sur es ahora otra parcela diferenciada, así que **se entiende que la finca ha sido segregada**. Tampoco han sido proporcionadas escrituras o documento alguno que reflejen esta segregación.

Existe error en la información catastral pues en ésta no se contempla construcción alguna.

Se desconoce si la ampliación fue realizada conforme a la legalidad en su momento, aunque se intuye que no, pues debe ser este el motivo de la necesidad de legalización de la misma.

Igualmente se desconocen las condiciones y licencias existentes para la segregación de la parcela, pues no se ha tenido acceso a documentación sobre ésta.

El inmueble no está sujeto a ningún tipo de protección urbanística o histórica individualizada.

El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vilanova de Arousa aprobadas a 14 de marzo de 1997.

1.9__RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN:

El inmueble está siendo utilizado actualmente por Bodegas Núñez S.L., si bien no consta que exista contrato de arrendamiento alguno con el propietario, Luciano Núñez Villanueva.

1.10__ MÉTODO DE VALORACIÓN. DATOS Y VALORES TÉCNICOS:

Se ha utilizado para la presente tasación una combinación de los **métodos de mercado, coste y residual**. Se utiliza esta metodología pues obtener un valor fiable por el método de mercado habitual, consistente en la selección de un determinado número de ofertas de testigos de similares características situados en el entorno inmediato, es poco menos que tarea imposible en este caso, debido esto a que no se encuentran en mercado inmuebles ofertados de cualidades y calidades mínimamente parecidos, por las especiales características, de este inmueble en particular. Si bien existe un polígono industrial cerca, el Polígono de Tremoedo, no se puede considerar la edificación de la bodega como una nave industrial al uso, por sus características particulares.

Según lo establecido en la legislación catastral (RD 1020/1993 de 25 de junio) e hipotecaria (Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, y orden EHA 3011/2007 de 4 de octubre), normativas fundamentales que se han tenido en cuenta para la elección de criterios de esta valoración, se considera el valor del inmueble atendiendo a sus elementos fundamentales, suelo, construcción, y gastos/beneficios de promoción. Para estos efectos, para obtener el valor del m2 de suelo y construcción se acude a los valores que ofrecen los estudios de mercado realizados por la Dirección Xeral de Tributos da Consellería de Facenda, que se pueden consultar en la *ORDE do 27 de decembro de 2012 pola que se desenvolve o medio de comprobación de valores de prezos medios de mercado aplicable a determinados inmobles rústicos e urbanos situados na Comunidade Autónoma de Galicia e se aproban os prezos medios no mercado aplicables no exercicio 2013* por considerarlos, además de oficializados por la administración, y sin lugar a duda, los más minuciosos, actualizados, amplios y objetivos que se pueden encontrar actualmente en la Comunidad Autónoma de Galicia.

El valor del suelo, se obtiene por tanto por el método residual, y el de la construcción por el de coste. Se considera en resumen el valor del inmueble como el valor del suelo más el de la edificación, corregidos por coeficientes que ponderen las características particulares y específicas de los mismos, así como la situación actual del mercado, en descenso acusado.

SUELO: El valor de repercusión del suelo se obtendrá partiendo de los valores correspondientes a la zona para el uso-referencia, calculados por el método residual y publicados en la citada Normativa Técnica (*ORDE do 27 de decembro de 2012*) en su Anexo III, aplicando un coeficiente de conversión a uso recogido en el mismo Anexo III, y un coeficiente de particularización para ese uso por calle o tramo publicado en el Anexo IV.

_Valor del suelo de zona (Vilanova de Arousa) : **300,00 €/m2**

_Coeficiente de particularización para ese uso por calle/tramo: Puesto que no se ha podido encontrar en las tablas el tramo particularizado, se aplicará un valor conservador de **0,6**, y encaminado a respetar el principio de prudencia (cuando varias hipótesis fueran posibles, se tendrá en cuenta la que arroje un menor valor)

_Edificabilidad máxima de parcela según normativa: **0,6 m2/m2**

_Coeficiente corrector del valor del suelo E (superficie distinta a la mínima):

Considerado pues que la superficie no llega a duplicar (según información catastral) la superficie mínima de parcela establecida por la normativa urbanística de 600 m2

(RD 1020/1993, 25 de junio - Norma 10) **1,00**

Obtenemos así el siguiente Valor unitario básico del suelo corregido:

$$\text{VUB} = 300 \times 0,6 \times 0,6 \times 1,00 = 108 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor inicial corregido del suelo} = 108 \text{ €/m}^2 \times 657 \text{ m}^2 = 70.956,00 \text{ €}$$

CONSTRUCCIÓN: El valor de construcción se obtendrá teniendo en cuenta lo estipulado en la Norma 3 de la citada Normativa Técnica (*ORDE do 27 de decembro de 2012*) partiendo de los valores correspondientes al municipio publicados en su Anexo II.

Por lo que respecta a la construcción se parte de un valor básico (de construcción para el uso estándar) correspondiente al Municipio de Vilanova de Arousa, de 650 €/m2 construido.

Este valor básico se matiza por medio de los correspondientes coeficientes, conforme a las siguientes peculiaridades constructivas:

_Coeficiente corrector de valor de la construcción (uso y clase)

Considerado según uso, clase de tipología y categoría
(RD 1020/1993, 25 de junio - Norma 20)

Para la superficie dedicada a oficinas y zona de público anexas a edificación industrial, categoría 4 (195,38 m2)

1,00

Para la superficie dedicada a uso industrial, fabricación en una planta, categoría 4 (307,81 m2)

0,60

_Coeficiente corrector de la construcción H (antigüedad)

Se tomará en cuenta para la presente tasación, una antigüedad correspondiente a dicha reforma y ampliación, estimada tras estudiar la documentación a la que se ha tenido acceso, entre los años 1993 y 1999, es decir, **entre 20 y 14 años de antigüedad**. Considerado según uso, calidad constructiva y años transcurridos desde construcción, y adaptándonos al intervalo que más se identifica con el real (15-19 años) de la norma:

(RD 1020/1993, 25 de junio - Norma 13)

Para la zona de oficinas y atención , categoría 4	0,79
Para la zona industrial, categoría 4	0,79

_Coeficiente corrector de la construcción I (estado de conservación)

(RD 1020/1993, 25 de junio - Norma 13)

Para la toda la edificación, normal	1,00
-------------------------------------	------

Valor inicial corregido de la construcción

Para la zona de oficinas y atención

= 650 x 1,00 x 0,79 x 195,38 m2 (construidos computables) = 100.327,63 €

Para la zona industrial

= 650 x 0,60 x 0,79 x 307,81 m2 (construidos computables) = 94.836,26 €

Valor inicial corregido de la construcción (suma de valores anteriores)

= 100.327,63 m2 + 94.836,26 € = **195.163,89 €**

Coeficientes de corrección del valor del suelo y la construcción:

_Coeficiente corrector N de apreciación o depreciación económica

_Se hace obligada la aplicación de un **coeficiente de depreciación económica** de 0,85 (-15%) a todo el conjunto, por considerar que la **situación del mercado** actualmente está en brutal descenso, descenso agravado los últimos años por la oferta a precios muy bajos de inmuebles pertenecientes a entidades bancarias , observándose un **infraprecio** generalizado en todas las ofertas. (RD 1020/1993, 25 de junio - Norma 14)

_Se aplicará dentro de este apartado el **coeficiente de gastos y beneficios de promoción** (coeficiente de mercado corregido según la Orden de 27 de diciembre del 2012) = 1,3. Este coeficiente no se aplicará sin embargo al valor del suelo, por considerarlo implícito en el mismo.

_Se aplicará también un **coeficiente de apreciación económica** de 1,05 (+5%) al valor de la construcción, por la buena calidad y cantidad de sus acabados, tanto en paramentos, como en suelos y techos.

VALOR FINAL CORREGIDO DEL INMUEBLE

(Valor del suelo x 0,85) + (Valor de la construcción x (1,3) x (1,05) x 0,85)

Valor final del suelo
70.956,00 € x 0,85 = 60.312,60 €

Valor final de la construcción
195.163,89 € x 0,85 x 1,3 x 1,05 = 226.438,90 €

Valor final total del inmueble = 286.751,50 €

La presente tasación, genera un **VALOR DE MERCADO** del inmueble de **286.751,50 €**

El **valor total de tasación** del inmueble objeto de la tasación es de **DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS.**

1.11__CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS:

Condicionantes:

No se ha podido acceder a escrituras de propiedad o información registral del inmueble, así como tampoco a certificación de final de obra alguna, pues no han sido proporcionados. Esta tasación queda condicionada a que dicha información sea contrastada y coincida con los valores estimados, pudiendo variar el valor de la misma en relación, por ejemplo, a una diferente superficie del terreno considerada en documentación. Tampoco se ha podido acceder a una hipotética documentación de segregación de la parcela, no sabiendo cómo se ha realizado ésta exactamente. Así mismo no se dispone de información escrita sobre las cargas que pueda tener el inmueble, que en principio y mientras no aparezca información que lo contradiga, se considera libre de cargas.

Advertencias:

Las superficies indicadas en el citado proyecto de legalización, son erróneas, estando la superficie real por encima de la estimada por dicha legalización.

1.12__FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS:

_Fecha de la última visita al inmueble: 27 de febrero de 2013

_Fecha de emisión del informe: 18 de abril de 2013

_Fecha de caducidad del informe: 18 de octubre de 2013

El presente informe es emitido por D. CARLOS JOSÉ PALACIOS SUÁREZ, arquitecto superior, miembro del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, colegiado en ejercicio nº 4296, de N.I.F. 46916369-A.

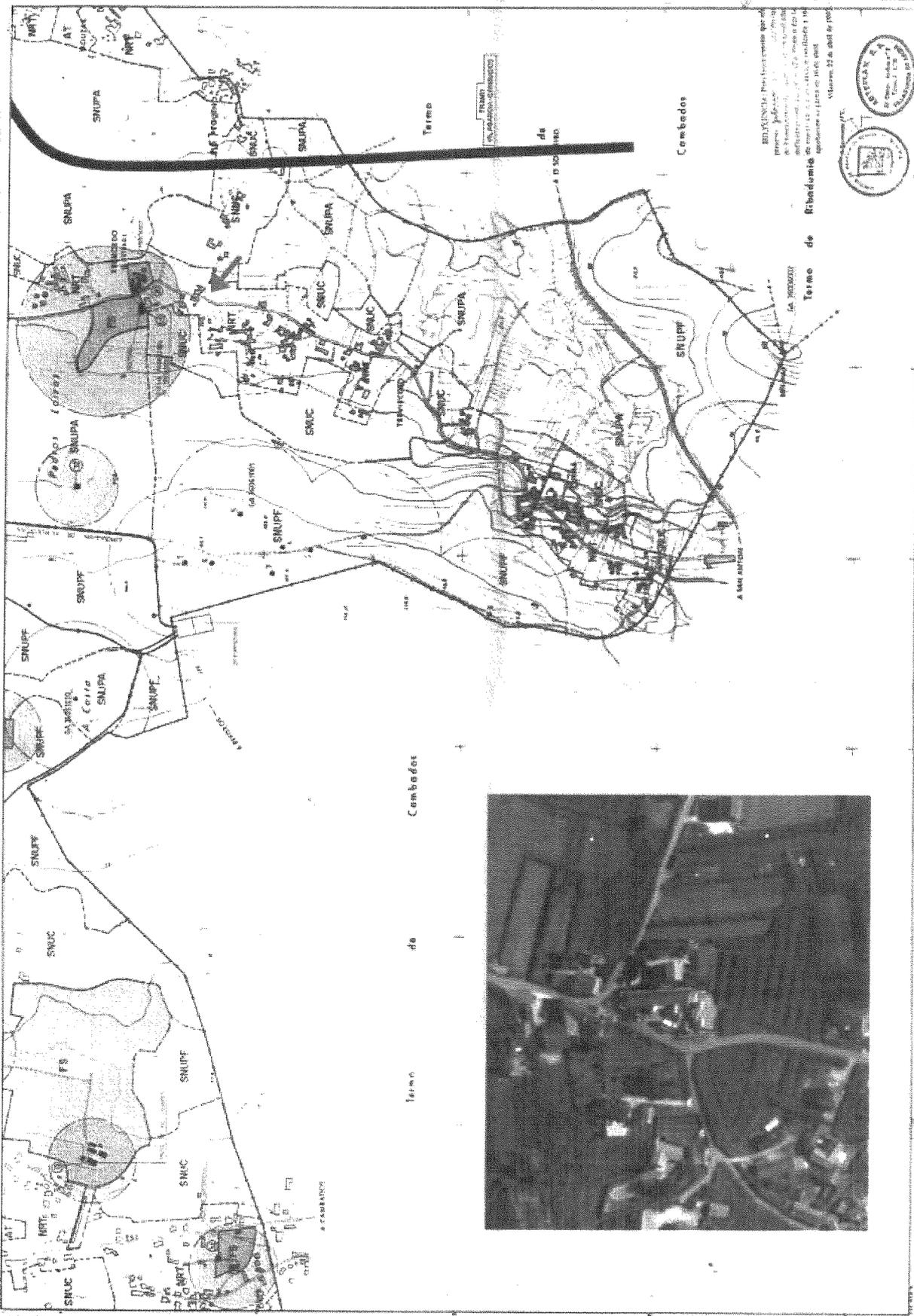
Firmado en A Coruña, a 18 de abril de 2013:

El arquitecto



PARTE 2 . DOCUMENTACIÓN DE LAS PROPIEDADES TASADAS

2.1__PLANOS Y FOTOS AÉREAS DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



REUNION: Para los efectos que el presente informe tiene por objeto, se ha efectuado un reconocimiento de terreno en el sector de Rindume, departamento de Ica, a fin de determinar el terreno que ocupa el terreno que se muestra en el plano adjunto.

Visados el 24 de abril de 1960



ARTERPLAN S.A.
 COMERCIO DE MATERIALES Y MAQUINARIAS MILITARES S.A.
 C/ ALMAGRO - CHIMBOTE - P. ICA

CONSEJO DE ALABADOS DE ICA
 COMANDO EN JEFE FUERZAS ARMADAS PERUANAS
 COMANDO EN JEFE FUERZAS ARMADAS PERUANAS
 COMANDO EN JEFE FUERZAS ARMADAS PERUANAS

CONSEJO DE ALABADOS DE ICA
 COMANDO EN JEFE FUERZAS ARMADAS PERUANAS
 COMANDO EN JEFE FUERZAS ARMADAS PERUANAS
 COMANDO EN JEFE FUERZAS ARMADAS PERUANAS

PLAN N.º 1-13
 TITULO: PLAN N.º 1-13
 FECHA: MARZO DE 1960

ESQUEMA DE PORTAL

1-1	1-2	1-3	1-4	1-5
1-6	1-7	1-8	1-9	1-10
1-11	1-12	1-13	1-14	1-15

LEGENDA

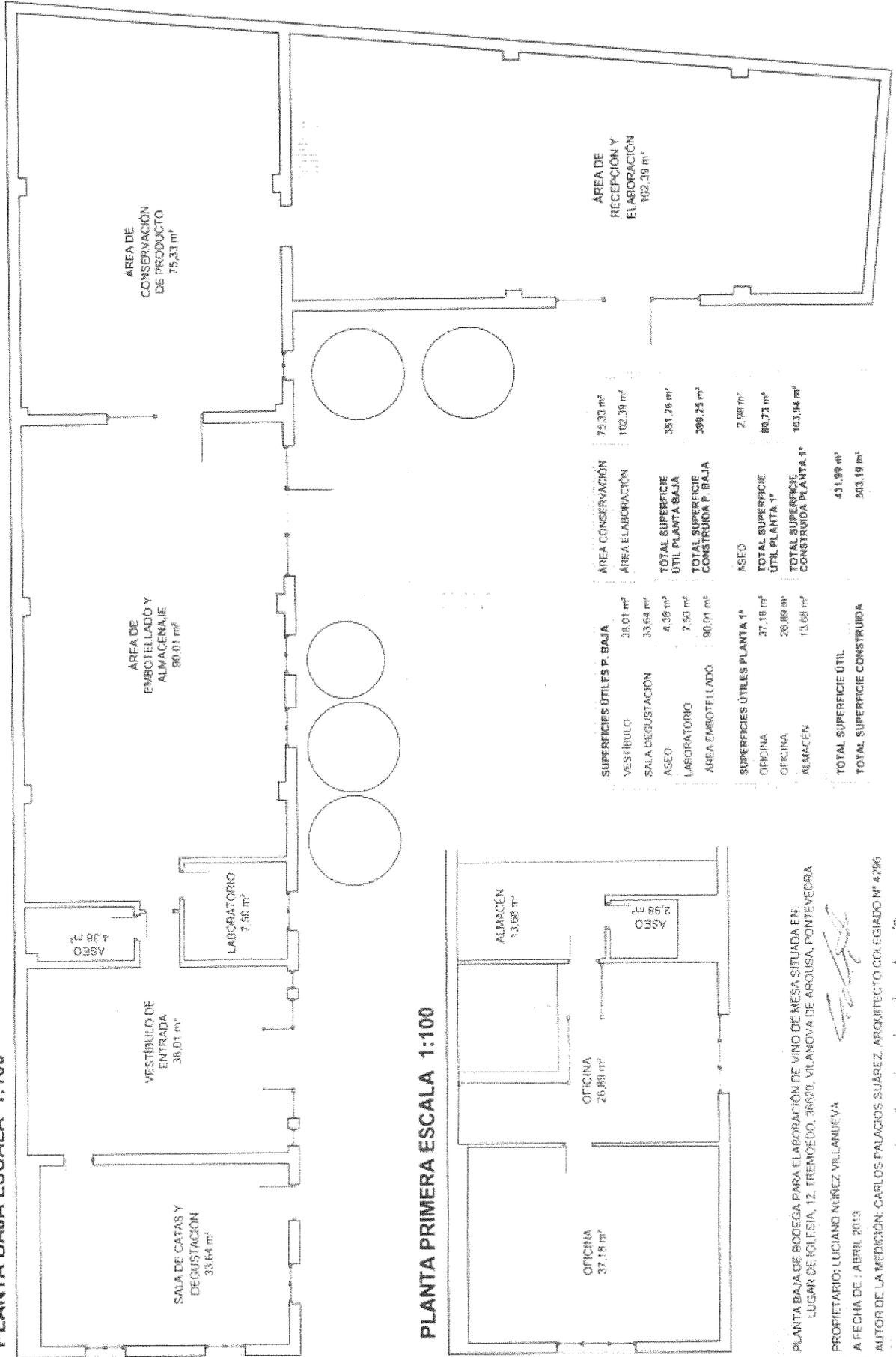
1-1	TERMINO DE COMBATES
1-2	TERMINO DE RINDUME
1-3	TERMINO DE SAN ANTONIO
1-4	TERMINO DE ICA
1-5	TERMINO DE TACNA
1-6	TERMINO DE AYACUCHO
1-7	TERMINO DE HUANUCO
1-8	TERMINO DE PASCO
1-9	TERMINO DE URUBAMBA
1-10	TERMINO DE CUSCO
1-11	TERMINO DE MORALES
1-12	TERMINO DE AREQUIPA
1-13	TERMINO DE TACNA
1-14	TERMINO DE AYACUCHO
1-15	TERMINO DE HUANUCO

EXPLICACIONES

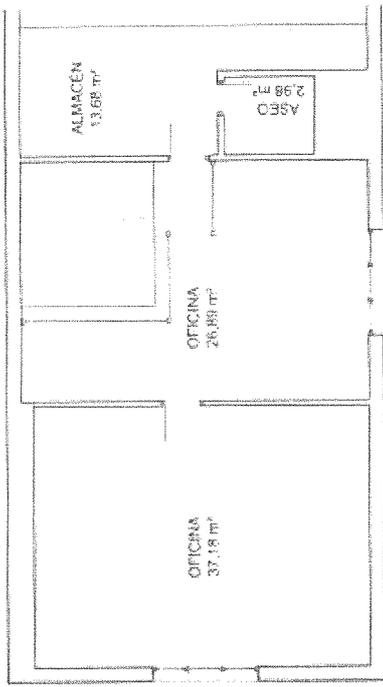
1-1	TERMINO DE COMBATES
1-2	TERMINO DE RINDUME
1-3	TERMINO DE SAN ANTONIO
1-4	TERMINO DE ICA
1-5	TERMINO DE TACNA
1-6	TERMINO DE AYACUCHO
1-7	TERMINO DE HUANUCO
1-8	TERMINO DE PASCO
1-9	TERMINO DE URUBAMBA
1-10	TERMINO DE CUSCO
1-11	TERMINO DE MORALES
1-12	TERMINO DE AREQUIPA
1-13	TERMINO DE TACNA
1-14	TERMINO DE AYACUCHO
1-15	TERMINO DE HUANUCO

2.2_CROQUIS DE LAS EDIFICACIONES DEL INMUEBLE

PLANTA BAJA ESCALA 1:100



PLANTA PRIMERA ESCALA 1:100



SUPERFICIES ÚTILES P. BAJA	38,01 m ²	ÁREA CONSERVACIÓN	75,33 m ²
VESTIBULO	38,01 m ²	ÁREA ELABORACIÓN	102,39 m ²
SALA DE CATAS Y DEGUSTACIÓN	33,64 m ²	TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PLANTA BAJA	351,26 m ²
ASEO	4,38 m ²	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA P. BAJA	399,25 m ²
LABORATORIO	7,50 m ²	ASEO	2,98 m ²
ÁREA EMBOTELLADO	90,01 m ²	TOTAL SUPERFICIE ÚTIL PLANTA 1ª	80,73 m ²
SUPERFICIES ÚTILES PLANTA 1ª		TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA 1ª	183,94 m ²
OFICINA	37,18 m ²		
OFICINA	26,89 m ²		
ALMACÉN	13,68 m ²		
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL			431,99 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA			503,19 m ²

PLANTA BAJA DE BODEGA PARA ELABORACIÓN DE VINO DE MESA SITUADA EN:
LUGAR DE IGLESIA, 12, TREMOZO, 36920, VILANOVA DE AROUSA, POINTEVEDRA

PROPIETARIO: LUCIANO NUÑEZ VILLAMUEVA

A FECHA DE: ABRIL 2013

AUTOR DE LA MEDICIÓN: CARLOS PALACIOS SUÁREZ, ARQUITECTO COLEGADO Nº 42706

ESCALA: 1:100

2.3__DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL INMUEBLE



Izquierda: Vista del acceso a la parcela de la bodega



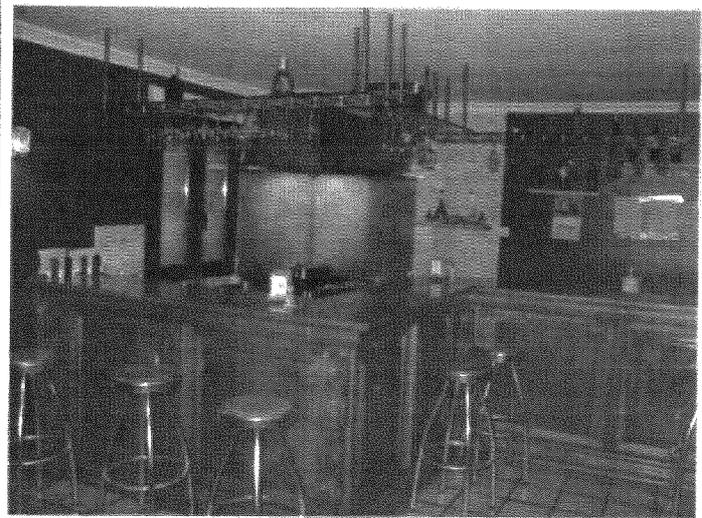
Abajo: Vista del acceso a la zona de venta y oficinas

Abajo: Vista del acceso a la zona industrial





Izquierda y abajo: Vistas de la zona de deustación y catas



Izquierda: Vista del aseo abierto al público

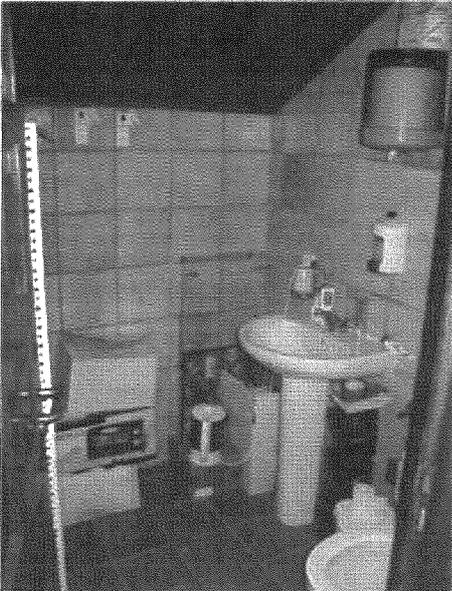


Abajo y derecha: Vistas de vestibulo de acceso y escaleras

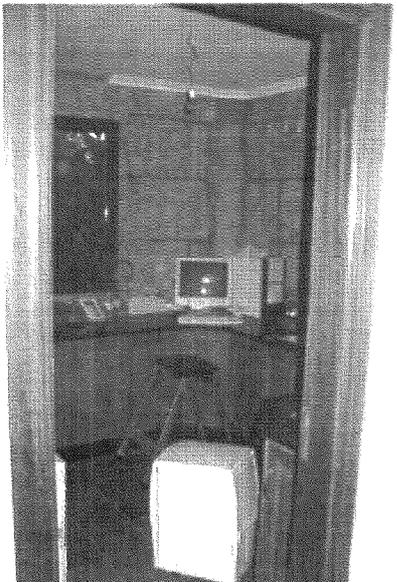




Izquierda y abajo: Vistas de zona de oficinas en planta primera

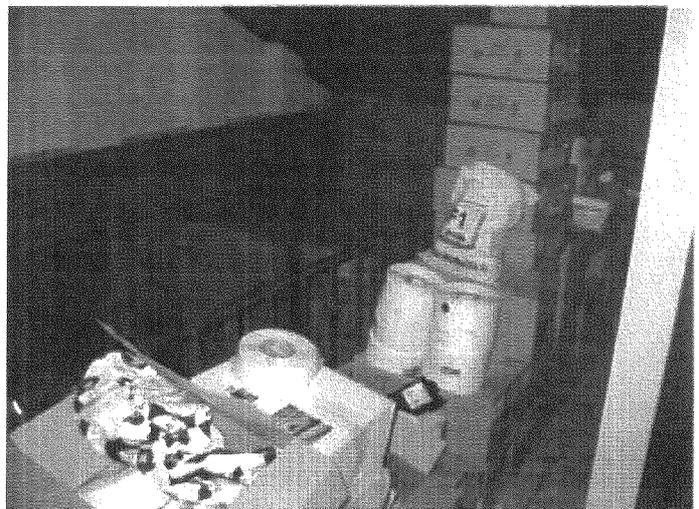


Izquierda: Aseo de zona de oficinas



Izquierda: Laboratorio

Abajo: Vista de zona de almacén en primera planta



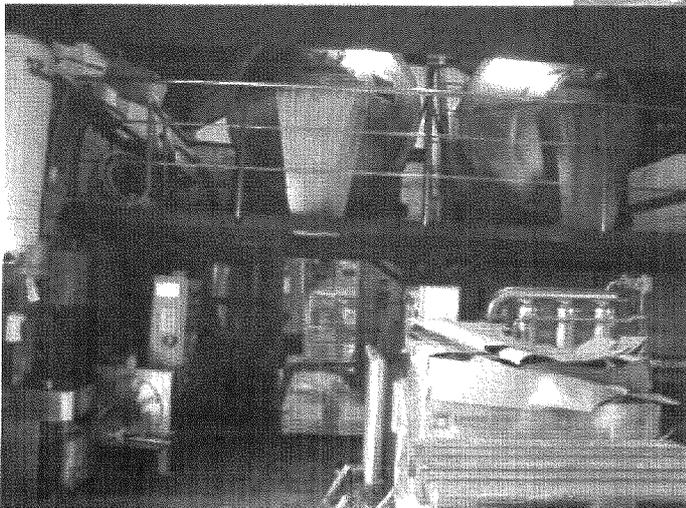


Abajo e izquierda: Vista de zona de embotellado y almacenaje

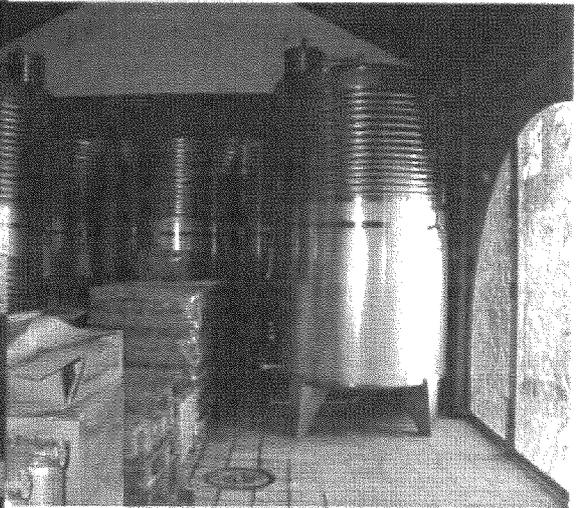
Abajo: Vista de uno de los grandes portales de hierro fundido



Abajo: Vista del área de conservación



Izquierda: Vista de entreplanta auxiliar y zona de elaboración



2.4__DOCUMENTACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL