

**INFORME DE VALORACIÓN DE LOCAL COMERCIAL SITUADO  
EN RONDA DO LOURO, EDIFICIO LOS OLIVOS, BAJO 2E, O  
PORRIÑO, PONTEVEDRA**

**SOLICITANTE:**



**Carlos José Palacios Suárez  
Arquitecto colegiado 4.296  
DICIEMBRE 2018**

# ÍNDICE

## **PARTE 1. INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE**

- 1.1\_\_ SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA VALORACIÓN:
- 1.2\_\_ IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE:
- 1.3\_\_ COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN:
- 1.4\_\_ LOCALIDAD Y ENTORNO:
- 1.5\_\_ DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DEL TERRENO:
- 1.6\_\_ DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN:
- 1.7\_\_ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN:
- 1.8\_\_ DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA:
- 1.9\_\_ RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN:
- 1.10\_\_ MÉTODO DE VALORACIÓN. ANÁLISIS DE MERCADO. DATOS Y VALORES TÉCNICOS:
- 1.11\_\_ CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS:
- 1.12\_\_ FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS:

## **PARTE 2 . ANEXO DOCUMENTAL**

- 2.1\_\_ PLANOS DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2.2\_\_ DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA DEL INMUEBLE
- 2.3\_\_ DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

## **PARTE 1 . INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE**

### **1.1\_\_ SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA VALORACIÓN:**

Se realiza la misma a solicitud de D. Jorge Borrajo Prego, en calidad de administrador concursal de Dña. María Dolores Martínez Novas La finalidad de esta valoración es obtener el valor de mercado del inmueble a fecha actual, independientemente de las cargas que sobre él puedan recaer.

No siendo esta finalidad encuadrada en ninguno de los casos recogidos en el artículo 2 de la ORDEN ECO/805/2003 de 27 de marzo, el presente informe trata, sin embargo de ajustarse a la misma para obtener una valoración lo más profesional y fundamentada posible.

Esta tasación no es apta para el mercado hipotecario.

### **1.2\_\_ IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES:**

El objeto de valoración del presente informe es el inmueble situado en Ronda do Louro, Edificio Los Olivos, Bajo 2E, en la población de O Porriño.

#### **Datos registrales:**

C.R.U.: 36010001183195

Localización: Calle Ronda do Louro, Planta: 0

Superficies: Construida: Doscientos nueve metros, diecisiete decímetros cuadrados.

Descripción: Obra nueva terminada. Linderos: Frente, calle Ronda do Louro y local destinado a transformador 2G. Derecha, departamento 2F, portal uno y local a transformador 2G. Izquierda, departamento 2D. Fondo, Salvador Manuel Martínez Alfaya. Local comercial 2-E en la planta baja del Edificio Los Olivos. Titular: Martínez Novas, María Dolores, 100%

Finca de O Porriño nº: 37.118

Tomo: 1154

Libro: 231

Folio: 58

Alta: 3

## **Datos catastrales:**

Los datos catastrales no están actualizados y la referencia catastral 001708000NG36G0002QF engloba a todos los bajos comerciales del edificio en la planta baja, no existiendo una referencia particularizada para la división del bajo en cuestión.

### **1.3\_\_COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN:**

No ha sido posible realizar visita y comprobación in situ del inmueble por no disponer el propietario de llaves para el acceso, según se ha comunicado.

No se ha podido por lo tanto realizar medición ni un levantamiento de planos básico.

Se ha tenido acceso a documentación registral, e información catastral del inmueble. Se ha consultado el estado de la propiedad según Plan General de Ordenación Municipal vigente y los datos e informaciones existentes de la misma.

Al ser la finalidad la que es, se realiza el cálculo del valor del inmueble, independientemente de las cargas que sobre él pueden recaer, si bien se advierte de la existencia de cargas hipotecarias sobre el inmueble.

### **1.4\_\_LOCALIDAD Y ENTORNO:**

El inmueble se localiza en la Ronda do Louro, siendo una calle que marca la frontera entre el municipio de Porriño y el de Mos, comunicados por la Avenida Buenos Aires, con la que hace esquina el inmueble. El inmueble se halla situado frente al paseo fluvial que acompaña al río Louro. Dicha calle tiene un acceso casi inmediato a la autovía A-55

Porriño es una villa de la provincia de Pontevedra y está integrada en el Área Metropolitana de Vigo, en el noroeste de España. Limita al norte con el municipio de Mos, al noroeste con el de Vigo, al oeste con el de Gondomar, al sur con el ayuntamiento de Tuy, al sureste con el municipio de Salceda de Caselas y al este con el de Puentearreas. Forma parte de la comarca de Vigo. Está atravesado por el río Louro, tributario del río Miño. Ocupa el centro de un amplio valle llamado valle de la Louriña.

Este municipio está formado por ocho parroquias: Atios (Santa Eulalia), Cans (San Esteban), Chenlo (San Juan), Mosende (San Jorge), Pontellas (Santiago), Porriño (Santa María), Budiño (San Salvador), Torneiros (San Salvador).

O Porriño tiene un carácter eminentemente industrial merced a sus dos polígonos industriales y a sus canteras de granito, las mayores del mundo de este mineral.[cita requerida] El característico y "granito rosa Porriño", utilizado

incluso en edificaciones de los Estados Unidos. Asimismo, es un nudo de comunicaciones viarias importante.

Los dos grandes parques empresariales, As Gándaras y A Granxa, con empresas del sector del automóvil, construcción, tratamiento del granito, concesionarios de marcas industriales, maquinaria y servicios varios, están separados por la principal vía de comunicación entre Porriño y Tuy, por la autovía Porriño-Vigo, que es un nexo de unión vital para el Sur de Pontevedra y el puerto vigués.

## **1.5\_\_DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA:**

El edificio se encuentra en una parcela de 1.887 m<sup>2</sup>, situada en Suelo Urbano, bajo la Ordenanza 2.Alta densidad, Grado 1, según clasificación del PXOM de O Porriño aprobado el 26 de junio de 2003.

## **1.6\_\_DESCRIPCIÓN, SUPERFICIES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN:**

### **1.6.1\_Antigüedad del edificio:**

La antigüedad del edificio según datos catastrales consultados data del 2006.

### **1.6.2\_Tipología de la edificación:**

La tipología de la edificación es del tipo bloque de vivienda colectiva, con sótano, planta baja dedicada a usos comerciales y 4-5 alturas dedicadas a uso residencial principal.

### **1.6.3\_Descripción, superficies y usos del inmueble:**

El inmueble a estudio es un bajo comercial de obra al cual no se ha podido acceder. Por tanto no se ha podido efectuar medición in situ, y la superficie que se toma por tanto es aquella considerada en escrituras e información registral, 209,17 m<sup>2</sup> construidos.

## **1.7\_\_CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN:**

### **1.7.1\_Estructura:**

Se trata de una edificación típica de estructura porticada de hormigón armado, con vigas planas y jácenas de hormigón armado, y forjados unidireccionales. El estado de conservación de la estructura se intuye el normal para su edad.

### **1.7.2\_Acabados.**

#### **1.7.2.1\_Pavimentos:**

No hay acabados, ni pavimentos, ni techos, ni paramentos ni carpinterías. El local está de obra según las informaciones aportadas.

### **1.7.3\_Instalaciones:**

El edificio dispone de calefacción y ACS centralizadas. La instalación eléctrica, de fontanería y de saneamiento están disponibles para conexión en el momento de reforma pero en el local no hay instalación alguna.

### **1.7.4\_Estado de conservación y calidad constructiva del inmueble:**

El estado de conservación actual del edificio es bueno. El inmueble está de obra.

## **1.8\_\_DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA:**

El edificio se encuentra en una parcela de 1.887 m<sup>2</sup>, situada en Suelo Urbano, bajo la Ordenanza 2.Alta densidad, Grado 1, según clasificación del PXOM de O Porriño aprobado el 26 de junio de 2003.

La parcela dispone de acceso directo a las infraestructuras de electricidad, saneamiento y abastecimiento de agua. Está completamente urbanizada. Existe alumbrado público, recogida de basuras, y servicios municipales varios.

## **1.9\_\_RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN:**

El inmueble está sujeto a régimen de división horizontal. No está ocupado. El 100% de la propiedad consta a nombre de María Dolores Martínez Novas, según información registral actualizada.

## **1.10\_\_ MÉTODO DE VALORACIÓN. ANÁLISIS DE MERCADO. DATOS Y VALORES TÉCNICOS:**

Se ha utilizado para la presente valoración el **método de comparación**, por ser la finalidad indicada por el solicitante del informe obtener un valor de mercado de los inmuebles. Se incluye un resumen de los testigos utilizados en la comparativa. Para la selección de los mismos se han filtrado, tras un estudio de mercado, aquellos inmuebles de tipología y características similares, localizados en las cercanías, en el mismo municipio y zona, de similares características.

Se ha calculado el Valor Unitario inicial (€/m<sup>2</sup>) teniendo en cuenta la oferta en relación a la superficie. Una vez obtenidos estos Valores Unitarios se procede a la homogeneización de los mismos, cuando tienen los inmuebles, dentro de la misma tipología, características diferenciables importantes, aplicando coeficientes de homogeneización para conseguir un valor convergente acorde a la realidad. Al introducir los elementos de homogeneización, obtenemos ya unos valores unitarios homogeneizados coherentes, de los cuales podemos deducir qué ofertas apuntan al sobreprecio y cuáles al infraprecio. Cuando se aplican coeficientes de homogeneización atendiendo a cualidades particulares, se toma como base de partida un valor normal de 1,00, correspondiente al inmueble objeto de esta tasación. En el caso presente, puesto que los inmuebles están de obra, y todos los comparables de obra se encuentran en igualdad de condiciones (necesidad de reforma completa) se considera que las cualidades particulares son en su mayor parte, coincidentes.

Se tiene en cuenta también que la oferta de mercado es bastante superior a la demanda, siendo que el poder adquisitivo general se ha reducido en los últimos años, siendo por otro lado más difícil conseguir financiación por parte de los demandantes, lo que lastra el mercado inmobiliario, que sigue una línea continua de bajada, y nos da expectativas de bajada o a lo sumo de mantenimiento del valor a corto-medio plazo en el mercado. La difícil situación de las promotoras en general, y la tardanza en vender los inmuebles, provocan que la financiación pese sobre los mismos y se convierta en una carga que obliga a bajar los precios continuamente. Por otro lado, la acumulación de inmuebles por parte de los bancos, distorsiona a su vez a la baja el mercado inmobiliario.

En este caso los inmuebles a estudio son locales de obra. Ello significa que todos tienen una misma situación desde la óptica de que es precisa una reforma constructiva de los mismos según normativas vigentes. No aplicaremos por tanto homogeneizaciones por situaciones particulares que no existen o bien no causan influencia sobre el valor del inmueble (antigüedades, calidades constructivas, estado de conservación, adaptación a normativas, etc. El hecho de que sean inmuebles pendientes de reforma integral es un aliciente negativo a la hora de decidirse en el mercado por este tipo de inmuebles, que parten en

desventaja ante inmuebles que no precisen obra o si la precisan, es de poca importancia.

Se depreciará por tanto un 15% el valor final obtenido para el inmueble a estudio por estos motivos.

No se ha podido comprobar la adecuación al planeamiento urbanístico vigente, ni el estado de cargas fiscales o patrimoniales de los testigos comparados, por lo que, se considerará para estos una situación normal de cumplimiento.

En caso de duda en un dato, se considerará dicho dato de modo que el coeficiente de homogeneización correspondiente se tome de modo conservador, es decir, acercándose lo más posible al coeficiente neutro.

A continuación se expone un **listado de los testigos** seleccionados para la valoración, una vez se han descartado aquellos que por ser considerados valores extremos, a la baja y al alza, y por tanto atípicos, podrían desvirtuar el resultado:

				<b>VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)</b>
--	--	--	--	--

<b>BAJO DE OBRA</b>				
<b>FECHA DE OFERTA</b>	Febrero 2018			
<b>DIRECCIÓN</b>	Ronda do Louro, Edificio Los Olivos, Porriño, Bajo 2E			
<b>ESTADO</b>	De obra		<b>75.098,62 €</b>	<b>359,03 €/m2.</b>
<b>USO</b>	COMERCIAL			
<b>PLANTA</b>	BAJA			
<b>SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA</b>	209,17 m2 const			



		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 1		454,64 €/m2			454,64 €/m2
FECHA DE OFERTA	Noviembre 2018				
DIRECCIÓN	Av/ Buenos Aires, Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	1012 m2				
OTROS					
FUENTE	Inmobiliaria amigo 886982491				
OFERTA	460.100 €				

TESTIGO Nº 2		599,07 €/m2			599,07 €/m2
FECHA DE OFERTA	Agosto 2018				
DIRECCIÓN	Local en Domingo Bueno, Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	217 m2				
OTROS					
FUENTE	Inmobiliaria Amigo 886982491				
OFERTA	130.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 3		495,75 €/m2			495,75 €/m2
FECHA DE OFERTA	Marzo 2018				
DIRECCIÓN	Domingo Bueno, Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	706 m2 CONSTRUIDOS				
OTROS					
FUENTE	Inmobiliaria Amigo 886982491				
OFERTA	350.000 €				

TESTIGO Nº 4		326,83 €/m2			326,83 €/m2
FECHA DE OFERTA	Octubre 2018				
DIRECCIÓN	Salceda de Caselas				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	436 m2				
OTROS					
FUENTE	Inmobiliaria Amigo 886982491				
OFERTA	142.500 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

<b>TESTIGO Nº 5</b>		396,09 €/m2			396,09 €/m2
FECHA DE OFERTA	Octubre 2018				
DIRECCIÓN	Calle Pontevedra, Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	205 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	LM Inversiones 986931517				
OFERTA	81.200 €				

<b>TESTIGO Nº 6</b>		418,32 €/m2			418,32 €/m2
FECHA DE OFERTA	Noviembre 2018				
DIRECCIÓN	Local en Rúa Rosalía de Castro, Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	191 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Gía Inmobiliaria 886984173				
OFERTA	79.900 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

<b>TESTIGO Nº 7</b>		331,76 €/m2			331,76 €/m2
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018				
DIRECCIÓN	Local en Rúa Manuel Rodríguez, Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	148 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Gía Inmobiliaria 886984173				
OFERTA	49.100 €				

<b>TESTIGO Nº 8</b>		313,81 €/m2			313,81 €/m2
FECHA DE OFERTA	Marzo 2018				
DIRECCIÓN	Local en Rúa Doadores de Sangue, Porriño				
ESTADO	De obra / Requiere reforma completa				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	181 m2				
OTROS					
FUENTE	Gía Inmobiliaria 886984173				
OFERTA	56.800 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

<b>TESTIGO Nº 9</b>		571,53 €/m2			571,53 €/m2
FECHA DE OFERTA	Marzo 2018				
DIRECCIÓN	Local en Manuel Rodríguez				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	144 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Servihabitat 932998657				
OFERTA	82.300 €				

<b>TESTIGO Nº 10</b>		495,22 €/m2			495,22 €/m2
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018				
DIRECCIÓN	Local en Rúa Pontenova				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	251 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Servihabitat 935434158				
OFERTA	124.300 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

<b>TESTIGO Nº 11</b>		448,05 €/m2			448,05 €/m2
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018				
DIRECCIÓN	Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	154 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Particular 986932360				
OFERTA	69.000 €				

<b>TESTIGO Nº 12</b>		662,43 €/m2			662,43 €/m2
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018				
DIRECCIÓN	Local en Doantes de Sangue				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	181 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Servihabitat 932998657				
OFERTA	119.900 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 13		543,42 €/m2			543,42 €/m2
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018				
DIRECCIÓN	Local en Centro comercial				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL OFICINAS				
PLANTA	BAJO				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	228 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Taurus 910754581				
OFERTA	123.900 €				

Aplicando los coeficientes de homogeneización correspondientes a cada testigo, al Valor Unitario Inicial (de oferta), obtendremos el Valor Unitario Homogeneizado para cada testigo.

	VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
TESTIGO Nº 1	454,64 €/m2	-	454,64 €/m2
<b>TESTIGO Nº 2</b>	<b>599,07 €/m2</b>	-	<b>599,07 €/m2</b>
TESTIGO Nº 3	495,75 €/m2	-	495,75 €/m2
TESTIGO Nº 4	326,83 €/m2	-	326,83 €/m2
TESTIGO Nº 5	396,09 €/m2	-	396,09 €/m2
TESTIGO Nº 6	418,32 €/m2	-	418,32 €/m2
TESTIGO Nº 7	331,76 €/m2	-	331,76 €/m2
TESTIGO Nº 8	313,81 €/m2	-	313,81 €/m2
<b>TESTIGO Nº 9</b>	<b>571,53 €/m2</b>	-	<b>571,53 €/m2</b>
TESTIGO Nº 10	495,22 €/m2	-	495,22 €/m2
TESTIGO Nº 11	448,05 €/m2	-	448,05 €/m2
<b>TESTIGO Nº 12</b>	<b>662,43 €/m2</b>	-	<b>662,43 €/m2</b>
TESTIGO Nº 13	543,42 €/m2	-	543,42 €/m2
<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>			<b>422,389 €/m2</b>

Analizando el cuadro inferior se observa cuáles son los valores atípicos, por sobreprecio (en rojo) y se excluyen a la hora de calcular el valor unitario ponderado medio.

Se obtiene a continuación, haciendo la media aritmética de los valores unitarios homogeneizados obtenidos, un **valor medio ponderado de 422,39 €/m2**.

**VALOR COMPROBADO** \_\_\_\_\_

Los valores unitarios por m2 finales, multiplicados por los coeficientes de depreciación y aplicados a la superficie construida, generan un VALOR COMPROBADO TOTAL de:

$$422,39 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 209,17 \text{ m}^2 \text{ const} = \mathbf{75.098,62 \text{ €}}$$

El valor del inmueble, a fecha actual es de **SETENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS**.



## **1.11\_\_CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS:**

### **Condicionantes:**

Por ser la finalidad de esta valoración la que es, desvinculado del estado de cargas del inmueble, no se tiene en cuenta el importe de las distintas cargas o hipotecas que sobre el inmueble pesan. Sí se tiene en cuenta sin embargo la complejización que sobre el proceso de compra causa la existencia de dichas cargas.

### **Advertencias:**

Se toma para el cálculo la superficie construida considerada en la información registral.

Ésta no es una valoración de tipo hipotecario o de garantía.

## **1.12\_\_FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS:**

\_Fecha de la última visita al inmueble: No fue posible acceder al inmueble

\_Fecha de emisión del informe: 28 de diciembre 2018

\_Fecha de caducidad del informe: 28 de junio de 2019

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.

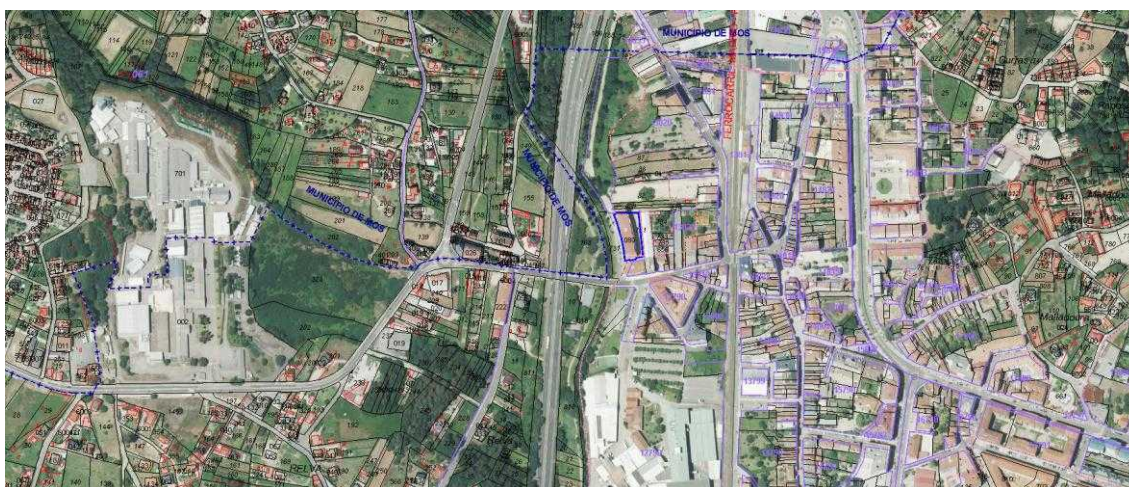
Firmado en A Coruña, a 28 de diciembre de 2018:

El arquitecto

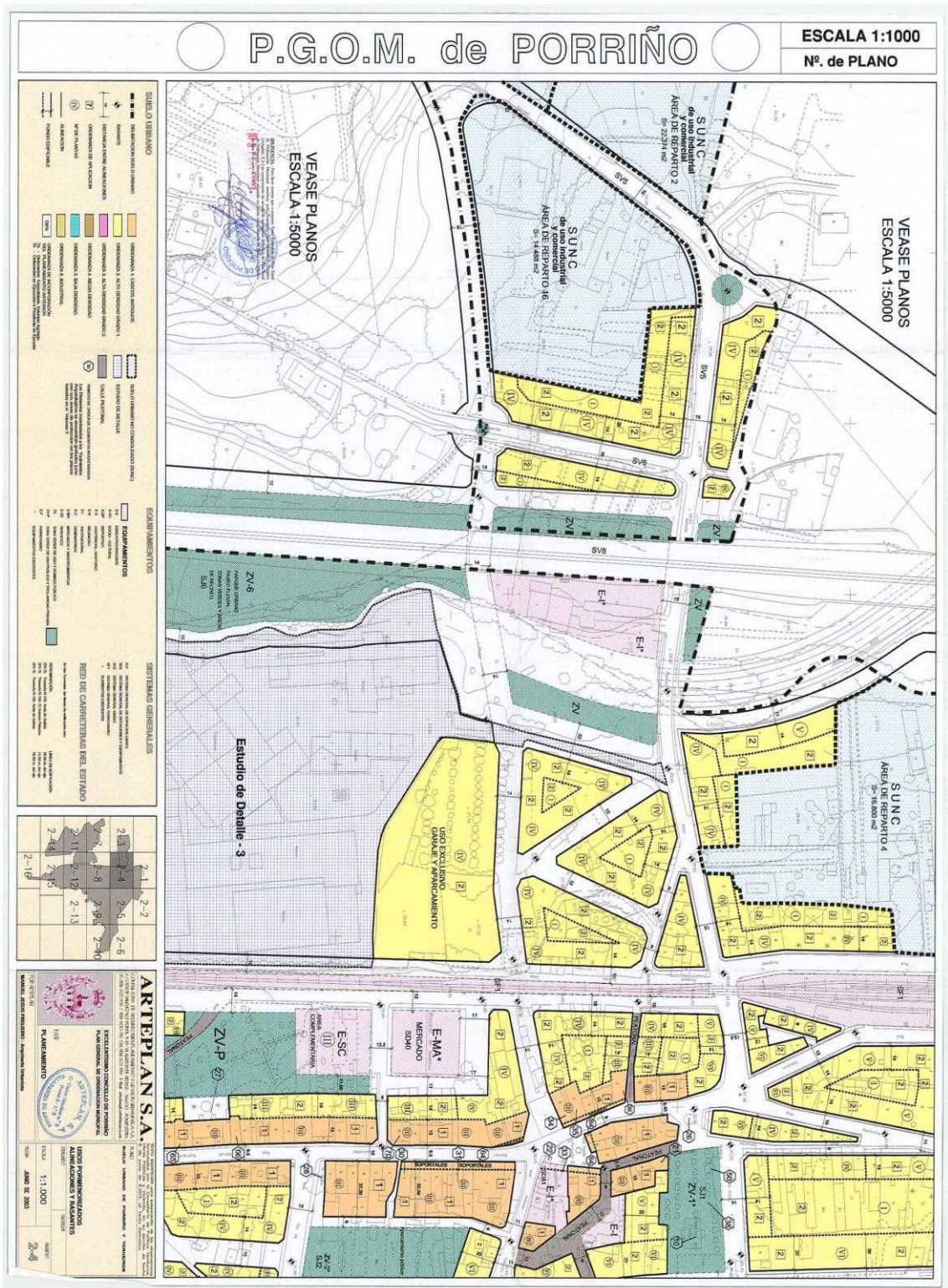


## PARTE 2 . ANEXO DOCUMENTAL

### 2.1\_\_PLANOS DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



Situación del inmueble. Plano catastral y ortofoto



Plan General de Ordenación Municipal donde se recoge la clasificación de la parcela

## 2.2\_\_DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL INMUEBLE





## 2.3 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

MINISTERIO  
DE HACIENDA

GOBIERNO  
DE ESPAÑA

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
001708000NG36G0002QF

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
RU PASEO DO LOURO 2 Es:E Pl:00 Pt:01  
36400 O PORRINO [PONTEVEDRA]

USO PRINCIPAL  
Comercial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
24,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
2006

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>)  
1.489

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
RU PASEO DO LOURO 2 N2.4  
O PORRINO [PONTEVEDRA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>)  
8.564

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M<sup>2</sup>) TIPO DE FINCA  
1.887 [division horizontal]

Jueves, 27 de Diciembre de 2018

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

531.100 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



IN  
AN

R

corre:

P

EL SOLICITANTE I

Citar este identi

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante  
CSV: 9211800102532752  
Huella: 1144b54f-abb196c0-01f3fae0-9daf2b7f-2bfb



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD**  
**CALLE FOXO 20 BAJO - 3º**  
**TELEFONO:986600715 - FAX:**  
**Fecha de Emisión: DIECINUEVE**  
**Nº Petición: 102532752**  
**FINCA DE O PORRIÑO Nº:**

**Naturaleza: URBANA: Local**  
**Municipio: O PORRIÑO**  
**Localización: CALLE RON**  
**Cuota: tres enteros, cuat**  
**Referencia catastral: NO C**  
**Superficies:**  
**Construida: doscientos nu**  
**Obra nueva terminada**

**LINDEROS:**  
**Frente, calle Ronda do Lo**  
**Derecha, departamento 2º**  
**Izquierda, departamento 2º**  
**Fondo, Salvador Manuel N**  
**DESCRIPCIÓN: Local Com**

**NOMBRE TITULAR**

**MARTINEZ NOVAS, MARI**  
**100% (TOTALIDAD) del p**  
**escritura con fecha 22/11/**  
**protocolo 2.411. Con fecha:**

**- HIPOTECA.**

**A favor de: BANCO BIL**

**La autenticidad de este documento se puede compro**  
**CSV: 9211800102532752**  
**Huella: 1144b54f-abb198c0-01f3fae0-9daf2b7f-2bfb**





**Capital Principal:** 11.  
**Int. Ordinar. Anual:** 13.  
**Inter.Demora Anual:** 2.  
**Costas / Gastos:** 18.  
**Gast. Extrajudicial:** 3.  
**Valor de Subasta:** 172.  
**Respondiendo Por:** 1.

con un plazo de amortiza

Formalizada en escritura c  
NÚÑEZ, nº de protocolo 2.

Según Inscripción: 2ª T

**- NOVACIÓN Y AMPLIACION**

**NOVACIÓN Y AMPLIACION**

A favor de: BANCO BIL

**Capital Principal:** 316.

**Int. Ordinar. Anual:** 39.

**Inter.Demora Anual:** 6

**Costas / Gastos:** 53.

**Gast. Extrajudicial:** 9.

**Valor de Subasta:** 320

**Respondiendo Por:** 4

con un plazo de amortiza  
escritura con fecha 22/11/  
protocolo 2.412.

Según Inscripción: 4ª T

**- ANOTACIÓN PREVENTIVA**

Doña Maria Dolores Marl  
Mercantil numero 1 de Po  
dictado el tres de Mayo de  
siguientes circunstancias  
patrimonio, quedando int  
conformidad ; se nombra  
con D.N.I. 44.025.067 P , c  
Junio de dos mil once.

En sentencia de catorce d  
cargo el administrador co  
veintiocho de Junio de do

La autenticidad de este documento se puede compro  
CSV: 9211800102532752  
Huella: 1144b54f-abb198c0-01f3fae0-9daf2b7f-2bft



En Sentencia de 21 de Oct  
lo Mercantil nº 1 de Pontev  
aprobado por sentencia de  
siguientes pronunciamien  
misma quedan en suspens  
patrimonio; se repone a la  
que presentará un plan de  
declaran vencidos los cré  
en otras prestaciones. Tui,  
**JUZGADO DE LO MERCAN**

**Anotación Letra: A Tomo:**

**- AFECCIÓN. EXENTA DE**

**Plazo: 5 años. Nota Número  
27/01/2015**

**Documentos relativos a la  
presentación, al cierre del**

**NO hay documentos pend**

**BASE Nº2-2º, Inciso 2ºD. A**

**Esta información registral  
gravamen de los bienes in  
(Art. 225 de la Ley Hipotec  
Reglamento Hipotecario.**

**AVISO: Los datos consign  
del diario.**

## **ADVERTENCIAS**

**- Esta información regis  
gravamen de los bien  
certificación del Registr**

**- Queda prohibida la in  
ficheros o bases inform  
expresando la fuente de**

**- Esta información regis**

**La autenticidad de este documento se puede compro  
CSV: 9211800102532752  
Huella: 1144b54f-abb198c0-01f3fae0-9daf2b7f-2bfb**



- El usuario receptor de  
expresadas en la web de  
Muebles de  
<https://www.registradordemuebles.com>

La autenticidad de este documento se puede comprobar en el Registro de Muebles de España  
CSV: 9211800102532752  
Huella: 1144b54f-abb198c0-01f3fae0-9daf2b7f-2bfb

**INFORME DE VALORACIÓN DE LOCAL COMERCIAL SITUADO  
EN RONDA DO LOURO, EDIFICIO LOS OLIVOS, BAJO 2F, O  
PORRIÑO, PONTEVEDRA**

**SOLICITANTE:**



**Carlos José Palacios Suárez  
Arquitecto colegiado 4.296  
DICIEMBRE 2018**

# ÍNDICE

## **PARTE 1. INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE**

- 1.1\_\_ SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA VALORACIÓN:
- 1.2\_\_ IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE:
- 1.3\_\_ COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN:
- 1.4\_\_ LOCALIDAD Y ENTORNO:
- 1.5\_\_ DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DEL TERRENO:
- 1.6\_\_ DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN:
- 1.7\_\_ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN:
- 1.8\_\_ DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA:
- 1.9\_\_ RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN:
- 1.10\_\_ MÉTODO DE VALORACIÓN. ANÁLISIS DE MERCADO. DATOS Y VALORES TÉCNICOS:
- 1.11\_\_ CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS:
- 1.12\_\_ FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS:

## **PARTE 2 . ANEXO DOCUMENTAL**

- 2.1\_\_ PLANOS DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2.2\_\_ DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA DEL INMUEBLE
- 2.3\_\_ DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

## **PARTE 1 . INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE**

### **1.1\_\_ SOLICITANTE Y FINALIDAD DE LA VALORACIÓN:**

Se realiza la misma a solicitud de D. Jorge Borrajo Prego, en calidad de administrador concursal de Dña. María Dolores Martínez Novas La finalidad de esta valoración es obtener el valor de mercado del inmueble a fecha actual, independientemente de las cargas que sobre él puedan recaer.

No siendo esta finalidad encuadrada en ninguno de los casos recogidos en el artículo 2 de la ORDEN ECO/805/2003 de 27 de marzo, el presente informe trata, sin embargo de ajustarse a la misma para obtener una valoración lo más profesional y fundamentada posible.

Esta tasación no es apta para el mercado hipotecario.

### **1.2\_\_ IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES:**

El objeto de valoración del presente informe es el inmueble situado en Ronda do Louro, Edificio Los Olivos, Bajo 2F, en la población de O Porriño.

#### **Datos registrales:**

C.R.U.: 36010001183201

Localización: Calle Ronda do Louro, Planta: 0

Superficies: Construida: Doscientos veinte metros, sesenta y dos decímetros cuadrados.

Descripción: Obra nueva terminada. Linderos: Frente, calle Ronda do Louro. Derecha, muro de cierre. Izquierda, departamento 2E y portal uno de acceso a viviendas. Fondo, Salvador Manuel Martínez Alfaya. Local comercial 2-F en la planta baja del Edificio Los Olivos.

Titular: Martínez Novas, María Dolores, 100%

Finca de O Porriño nº: 37.119

Tomo: 1154

Libro: 231

Folio: 59

Alta: 3

## **Datos catastrales:**

Los datos catastrales no están actualizados y la referencia catastral 001708000NG36G0002QF engloba a todos los bajos comerciales del edificio en la planta baja, no existiendo una referencia particularizada para la división del bajo en cuestión.

### **1.3\_\_COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN:**

No ha sido posible realizar visita y comprobación in situ del inmueble por no disponer el propietario de llaves para el acceso, según se ha comunicado.

No se ha podido por lo tanto realizar medición ni un levantamiento de planos básico.

Se ha tenido acceso a documentación registral, e información catastral del inmueble. Se ha consultado el estado de la propiedad según Plan General de Ordenación Municipal vigente y los datos e informaciones existentes de la misma.

Al ser la finalidad la que es, se realiza el cálculo del valor del inmueble, independientemente de las cargas que sobre él pueden recaer, si bien se advierte de la existencia de cargas hipotecarias sobre el inmueble.

### **1.4\_\_LOCALIDAD Y ENTORNO:**

El inmueble se localiza en la Ronda do Louro, siendo una calle que marca la frontera entre el municipio de Porriño y el de Mos, comunicados por la Avenida Buenos Aires, con la que hace esquina el inmueble. El inmueble se halla situado frente al paseo fluvial que acompaña al río Louro. Dicha calle tiene un acceso casi inmediato a la autovía A-55

Porriño es una villa de la provincia de Pontevedra y está integrada en el Área Metropolitana de Vigo, en el noroeste de España. Limita al norte con el municipio de Mos, al noroeste con el de Vigo, al oeste con el de Gondomar, al sur con el ayuntamiento de Tuy, al sureste con el municipio de Salceda de Caselas y al este con el de Puentearreas. Forma parte de la comarca de Vigo. Está atravesado por el río Louro, tributario del río Miño. Ocupa el centro de un amplio valle llamado valle de la Louriña.

Este municipio está formado por ocho parroquias: Atios (Santa Eulalia), Cans (San Esteban), Chenlo (San Juan), Mosende (San Jorge), Pontellas (Santiago), Porriño (Santa María), Budiño (San Salvador), Torneiros (San Salvador).

O Porriño tiene un carácter eminentemente industrial merced a sus dos polígonos industriales y a sus canteras de granito, las mayores del mundo de este mineral.[cita requerida] El característico y "granito rosa Porriño", utilizado

incluso en edificaciones de los Estados Unidos. Asimismo, es un nudo de comunicaciones viarias importante.

Los dos grandes parques empresariales, As Gándaras y A Granxa, con empresas del sector del automóvil, construcción, tratamiento del granito, concesionarios de marcas industriales, maquinaria y servicios varios, están separados por la principal vía de comunicación entre Porriño y Tuy, por la autovía Porriño-Vigo, que es un nexo de unión vital para el Sur de Pontevedra y el puerto vigués.

## **1.5\_\_DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA:**

El edificio se encuentra en una parcela de 1.887 m<sup>2</sup>, situada en Suelo Urbano, bajo la Ordenanza 2.Alta densidad, Grado 1, según clasificación del PXOM de O Porriño aprobado el 26 de junio de 2003.

## **1.6\_\_DESCRIPCIÓN, SUPERFICIES Y USOS DE LA EDIFICACIÓN:**

### **1.6.1\_Antigüedad del edificio:**

La antigüedad del edificio según datos catastrales consultados data del 2006.

### **1.6.2\_Tipología de la edificación:**

La tipología de la edificación es del tipo bloque de vivienda colectiva, con sótano, planta baja dedicada a usos comerciales y 4-5 alturas dedicadas a uso residencial principal.

### **1.6.3\_Descripción, superficies y usos del inmueble:**

El inmueble a estudio es un bajo comercial de obra al cual no se ha podido acceder. Por tanto no se ha podido efectuar medición in situ, y la superficie que se toma por tanto es aquella considerada en escrituras e información registral, 220,62 m<sup>2</sup> construidos.



## **1.7\_\_CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN:**

### **1.7.1\_Estructura:**

Se trata de una edificación típica de estructura porticada de hormigón armado, con vigas planas y jácenas de hormigón armado, y forjados unidireccionales. El estado de conservación de la estructura se intuye el normal para su edad.

### **1.7.2\_Acabados.**

#### **1.7.2.1\_Pavimentos:**

No hay acabados, ni pavimentos, ni techos, ni paramentos ni carpinterías. El local está de obra según las informaciones aportadas.

### **1.7.3\_Instalaciones:**

El edificio dispone de calefacción y ACS centralizadas. La instalación eléctrica, de fontanería y de saneamiento están disponibles para conexión en el momento de reforma pero en el local no hay instalación alguna.

### **1.7.4\_Estado de conservación y calidad constructiva del inmueble:**

El estado de conservación actual del edificio es bueno. El inmueble está de obra.

## **1.8\_\_DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA:**

El edificio se encuentra en una parcela de 1.887 m<sup>2</sup>, situada en Suelo Urbano, bajo la Ordenanza 2.Alta densidad, Grado 1, según clasificación del PXOM de O Porriño aprobado el 26 de junio de 2003.

La parcela dispone de acceso directo a las infraestructuras de electricidad, saneamiento y abastecimiento de agua. Está completamente urbanizada. Existe alumbrado público, recogida de basuras, y servicios municipales varios.

## **1.9\_\_RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN:**

El inmueble está sujeto a régimen de división horizontal. No está ocupado. El 100% de la propiedad consta a nombre de María Dolores Martínez Novas, según información registral actualizada.

## **1.10\_\_ MÉTODO DE VALORACIÓN. ANÁLISIS DE MERCADO. DATOS Y VALORES TÉCNICOS:**

Se ha utilizado para la presente valoración el **método de comparación**, por ser la finalidad indicada por el solicitante del informe obtener un valor de mercado de los inmuebles. Se incluye un resumen de los testigos utilizados en la comparativa. Para la selección de los mismos se han filtrado, tras un estudio de mercado, aquellos inmuebles de tipología y características similares, localizados en las cercanías, en el mismo municipio y zona, de similares características.

Se ha calculado el Valor Unitario inicial (€/m<sup>2</sup>) teniendo en cuenta la oferta en relación a la superficie. Una vez obtenidos estos Valores Unitarios se procede a la homogeneización de los mismos, cuando tienen los inmuebles, dentro de la misma tipología, características diferenciables importantes, aplicando coeficientes de homogeneización para conseguir un valor convergente acorde a la realidad. Al introducir los elementos de homogeneización, obtenemos ya unos valores unitarios homogeneizados coherentes, de los cuales podemos deducir qué ofertas apuntan al sobreprecio y cuáles al infraprecio. Cuando se aplican coeficientes de homogeneización atendiendo a cualidades particulares, se toma como base de partida un valor normal de 1,00, correspondiente al inmueble objeto de esta tasación. En el caso presente, puesto que los inmuebles están de obra, y todos los comparables de obra se encuentran en igualdad de condiciones (necesidad de reforma completa) se considera que las cualidades particulares son en su mayor parte, coincidentes.

Se tiene en cuenta también que la oferta de mercado es bastante superior a la demanda, siendo que el poder adquisitivo general se ha reducido en los últimos años, siendo por otro lado más difícil conseguir financiación por parte de los demandantes, lo que lastra el mercado inmobiliario, que sigue una línea continua de bajada, y nos da expectativas de bajada o a lo sumo de mantenimiento del valor a corto-medio plazo en el mercado. La difícil situación de las promotoras en general, y la tardanza en vender los inmuebles, provocan que la financiación pese sobre los mismos y se convierta en una carga que obliga a bajar los precios continuamente. Por otro lado, la acumulación de inmuebles por parte de los bancos, distorsiona a su vez a la baja el mercado inmobiliario.

En este caso los inmuebles a estudio son locales de obra. Ello significa que todos tienen una misma situación desde la óptica de que es precisa una reforma constructiva de los mismos según normativas vigentes. No aplicaremos por tanto homogeneizaciones por situaciones particulares que no existen o bien no causan influencia sobre el valor del inmueble (antigüedades, calidades constructivas, estado de conservación, adaptación a normativas, etc. El hecho de que sean inmuebles pendientes de reforma integral es un aliciente negativo a la hora de decidirse en el mercado por este tipo de inmuebles, que parten en

desventaja ante inmuebles que no precisen obra o si la precisan, es de poca importancia.

Se depreciará por tanto un 15% el valor final obtenido para el inmueble a estudio por estos motivos.

No se ha podido comprobar la adecuación al planeamiento urbanístico vigente, ni el estado de cargas fiscales o patrimoniales de los testigos comparados, por lo que, se considerará para estos una situación normal de cumplimiento.

En caso de duda en un dato, se considerará dicho dato de modo que el coeficiente de homogeneización correspondiente se tome de modo conservador, es decir, acercándose lo más posible al coeficiente neutro.

A continuación se expone un **listado de los testigos** seleccionados para la valoración, una vez se han descartado aquellos que por ser considerados valores extremos, a la baja y al alza, y por tanto atípicos, podrían desvirtuar el resultado:

				<b>VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)</b>
--	--	--	--	--

<b>BAJO DE OBRA</b>				
<b>FECHA DE OFERTA</b>	Febrero 2018			
<b>DIRECCIÓN</b>	Ronda do Louro, Edificio Los Olivos, Porriño, Bajo 2F			
<b>ESTADO</b>	De obra		<b>79.209,53 €.</b>	<b>359,03 €/m2.</b>
<b>USO</b>	COMERCIAL			
<b>PLANTA</b>	BAJA			
<b>SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA</b>	220,62 m2 const			

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 1		454,64 €/m2			454,64 €/m2
FECHA DE OFERTA	Noviembre 2018				
DIRECCIÓN	Av/ Buenos Aires, Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	1012 m2				
OTROS					
FUENTE	Inmobiliaria amigo 886982491				
OFERTA	460.100 €				

TESTIGO Nº 2		599,07 €/m2			599,07 €/m2
FECHA DE OFERTA	Agosto 2018				
DIRECCIÓN	Local en Domingo Bueno, Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	217 m2				
OTROS					
FUENTE	Inmobiliaria Amigo 886982491				
OFERTA	130.000 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

<b>TESTIGO Nº 3</b>		495,75 €/m2			495,75 €/m2
FECHA DE OFERTA	Marzo 2018				
DIRECCIÓN	Domingo Bueno, Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	706 m2 CONSTRUIDOS				
OTROS					
FUENTE	Inmobiliaria Amigo 886982491				
OFERTA	350.000 €				

<b>TESTIGO Nº 4</b>		326,83 €/m2			326,83 €/m2
FECHA DE OFERTA	Octubre 2018				
DIRECCIÓN	Salceda de Caselas				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	436 m2				
OTROS					
FUENTE	Inmobiliaria Amigo 886982491				
OFERTA	142.500 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

<b>TESTIGO Nº 5</b>		396,09 €/m2			396,09 €/m2
FECHA DE OFERTA	Octubre 2018				
DIRECCIÓN	Calle Pontevedra, Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	205 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	LM Inversiones 986931517				
OFERTA	81.200 €				

<b>TESTIGO Nº 6</b>		418,32 €/m2			418,32 €/m2
FECHA DE OFERTA	Noviembre 2018				
DIRECCIÓN	Local en Rúa Rosalía de Castro, Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	191 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Gía Inmobiliaria 886984173				
OFERTA	79.900 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

<b>TESTIGO Nº 7</b>		331,76 €/m2			331,76 €/m2
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018				
DIRECCIÓN	Local en Rúa Manuel Rodríguez, Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	148 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Gía Inmobiliaria 886984173				
OFERTA	49.100 €				

<b>TESTIGO Nº 8</b>		313,81 €/m2			313,81 €/m2
FECHA DE OFERTA	Marzo 2018				
DIRECCIÓN	Local en Rúa Doadores de Sangue, Porriño				
ESTADO	De obra / Requiere reforma completa				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	181 m2				
OTROS					
FUENTE	Gía Inmobiliaria 886984173				
OFERTA	56.800 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

<b>TESTIGO Nº 9</b>		571,53 €/m2			571,53 €/m2
FECHA DE OFERTA	Marzo 2018				
DIRECCIÓN	Local en Manuel Rodríguez				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	144 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Servihabitat 932998657				
OFERTA	82.300 €				

<b>TESTIGO Nº 10</b>		495,22 €/m2			495,22 €/m2
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018				
DIRECCIÓN	Local en Rúa Pontenova				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	251 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Servihabitat 935434158				
OFERTA	124.300 €				



		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

<b>TESTIGO Nº 11</b>		448,05 €/m2			448,05 €/m2
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018				
DIRECCIÓN	Porriño				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	154 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Particular 986932360				
OFERTA	69.000 €				

<b>TESTIGO Nº 12</b>		662,43 €/m2			662,43 €/m2
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018				
DIRECCIÓN	Local en Doantes de Sangue				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL				
PLANTA	BAJA				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	181 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Servihabitat 932998657				
OFERTA	119.900 €				

		VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
			PARCIAL	TOTAL	

TESTIGO Nº 13		543,42 €/m2			543,42 €/m2
FECHA DE OFERTA	Diciembre 2018				
DIRECCIÓN	Local en Centro comercial				
ESTADO	De obra				
USO	COMERCIAL OFICINAS				
PLANTA	BAJO				
SUPERFICIE ÚTIL / CONSTRUIDA	228 m2 construidos				
OTROS					
FUENTE	Taurus 910754581				
OFERTA	123.900 €				

Aplicando los coeficientes de homogeneización correspondientes a cada testigo, al Valor Unitario Inicial (de oferta), obtendremos el Valor Unitario Homogeneizado para cada testigo.

	VALOR UNITARIO INICIAL (€/m2)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m2)
TESTIGO Nº 1	454,64 €/m2	-	454,64 €/m2
<b>TESTIGO Nº 2</b>	<b>599,07 €/m2</b>	-	<b>599,07 €/m2</b>
TESTIGO Nº 3	495,75 €/m2	-	495,75 €/m2
TESTIGO Nº 4	326,83 €/m2	-	326,83 €/m2
TESTIGO Nº 5	396,09 €/m2	-	396,09 €/m2
TESTIGO Nº 6	418,32 €/m2	-	418,32 €/m2
TESTIGO Nº 7	331,76 €/m2	-	331,76 €/m2
TESTIGO Nº 8	313,81 €/m2	-	313,81 €/m2
<b>TESTIGO Nº 9</b>	<b>571,53 €/m2</b>	-	<b>571,53 €/m2</b>
TESTIGO Nº 10	495,22 €/m2	-	495,22 €/m2
TESTIGO Nº 11	448,05 €/m2	-	448,05 €/m2
<b>TESTIGO Nº 12</b>	<b>662,43 €/m2</b>	-	<b>662,43 €/m2</b>
TESTIGO Nº 13	543,42 €/m2	-	543,42 €/m2
<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>			<b>422,389 €/m2</b>

Analizando el cuadro inferior se observa cuáles son los valores atípicos, por sobreprecio (en rojo) y se excluyen a la hora de calcular el valor unitario ponderado medio.

Se obtiene a continuación, haciendo la media aritmética de los valores unitarios homogeneizados obtenidos, un **valor medio ponderado de 422,39 €/m2**.

**VALOR COMPROBADO** \_\_\_\_\_

Los valores unitarios por m2 finales, multiplicados por los coeficientes de depreciación y aplicados a la superficie construida, generan un VALOR COMPROBADO TOTAL de:

$$422,39 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 220,62 \text{ m}^2 \text{ const} = \mathbf{79.209,53 \text{ €}}$$

El valor del inmueble, a fecha actual es de **SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS**.

## **1.11\_\_CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS:**

### **Condicionantes:**

Por ser la finalidad de esta valoración la que es, desvinculado del estado de cargas del inmueble, no se tiene en cuenta el importe de las distintas cargas o hipotecas que sobre el inmueble pesan. Sí se tiene en cuenta sin embargo la complejización que sobre el proceso de compra causa la existencia de dichas cargas.

### **Advertencias:**

Se toma para el cálculo la superficie construida considerada en la información registral.

Ésta no es una valoración de tipo hipotecario o de garantía.

## **1.12\_\_FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS:**

\_Fecha de la última visita al inmueble: No fue posible acceder al inmueble

\_Fecha de emisión del informe: 28 de diciembre 2018

\_Fecha de caducidad del informe: 28 de junio de 2019

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.

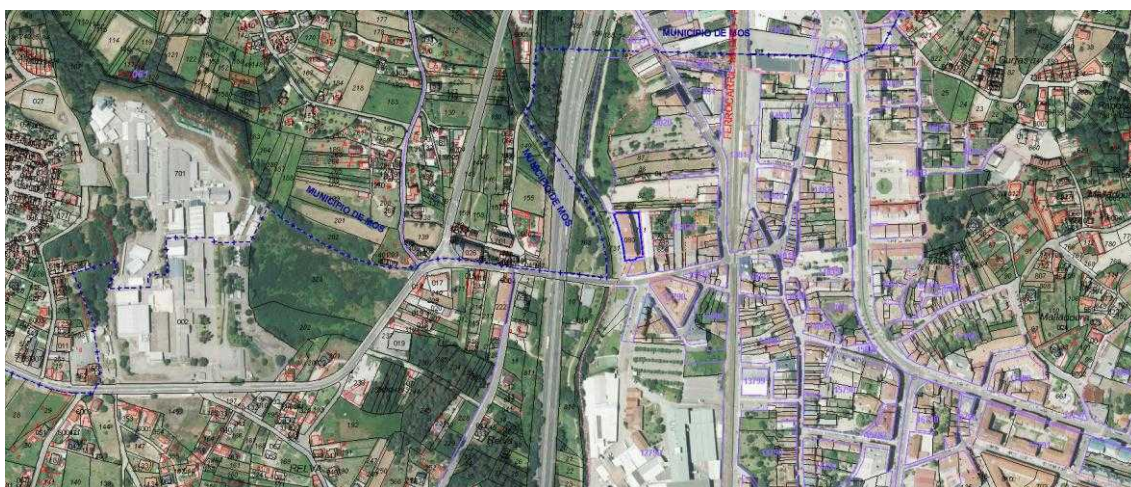
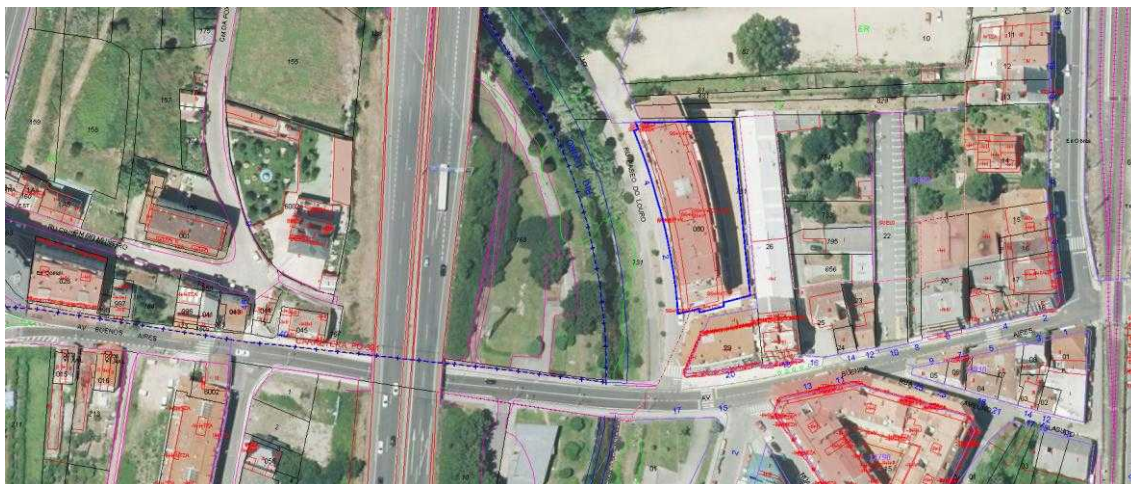
Firmado en A Coruña, a 28 de diciembre de 2018:

El arquitecto

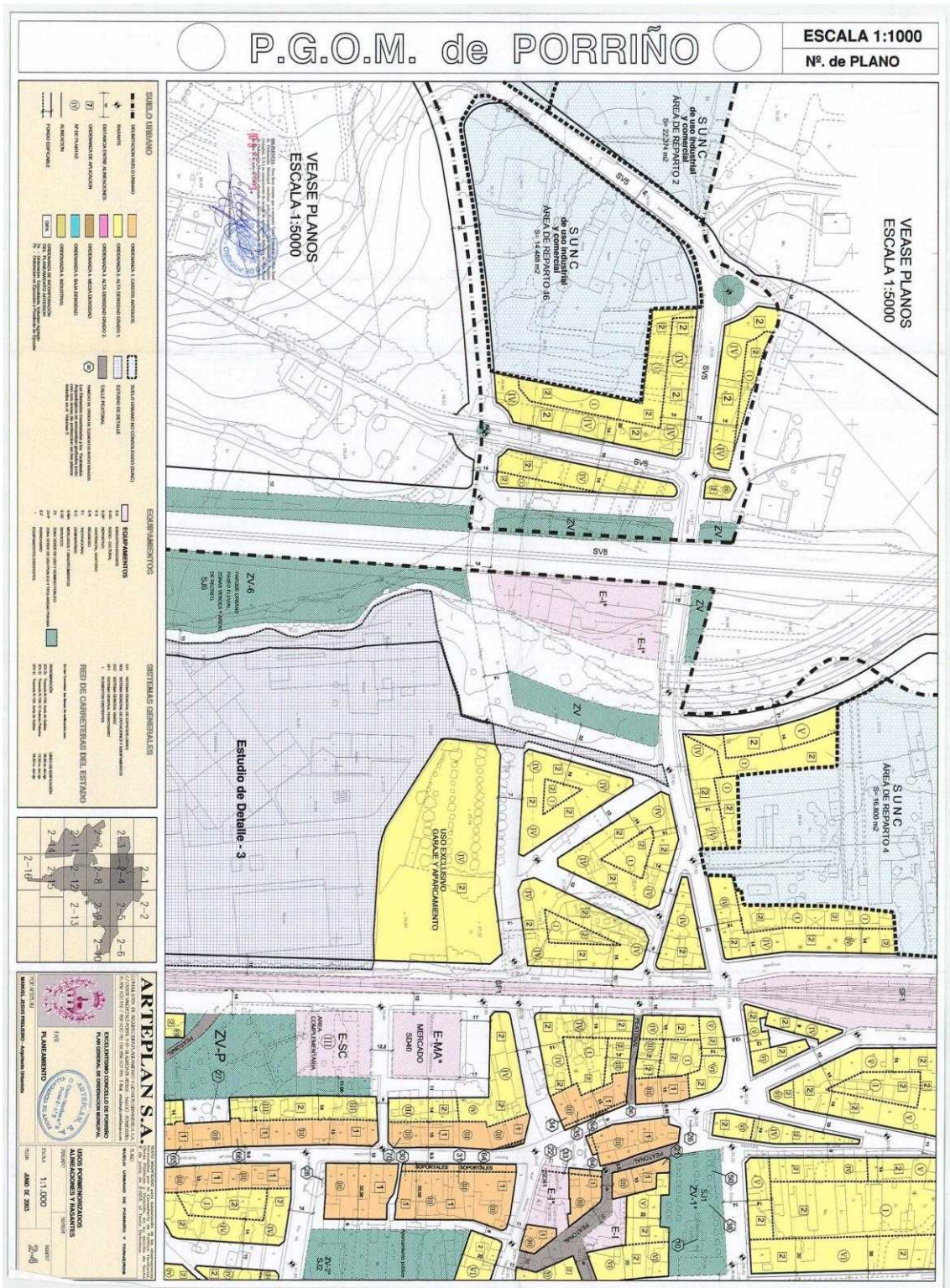


## PARTE 2 . ANEXO DOCUMENTAL

### 2.1\_\_PLANOS DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

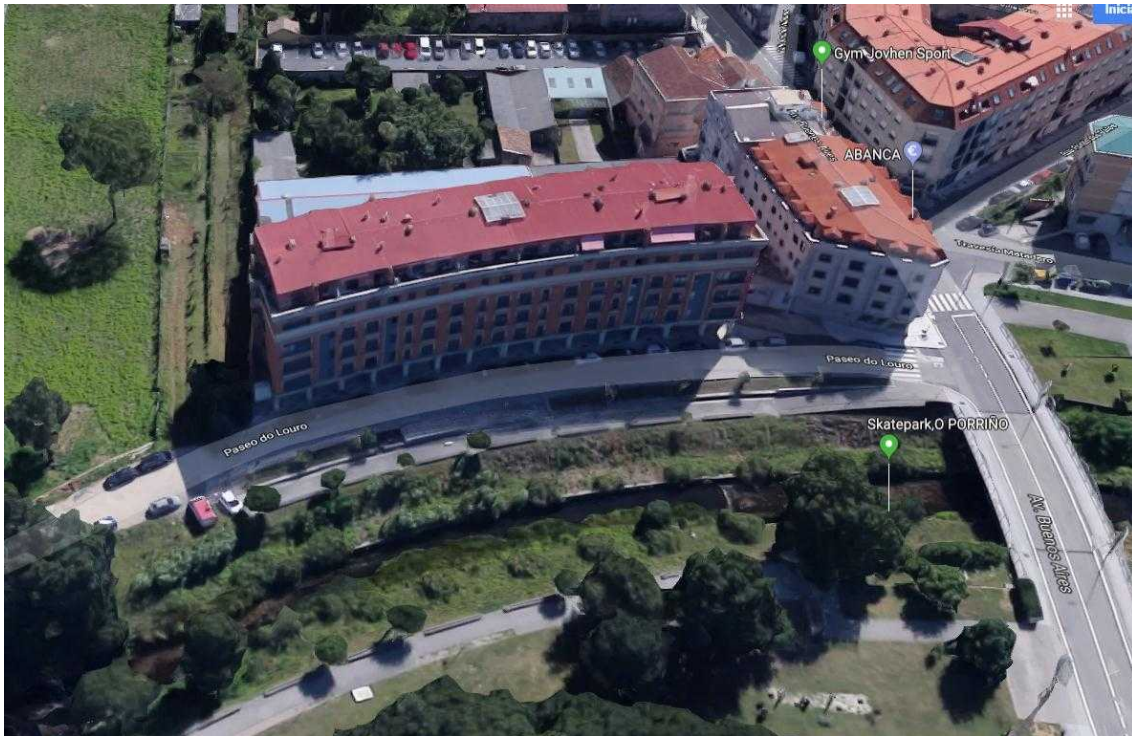


Situación del inmueble. Plano catastral y ortofoto



Plan General de Ordenación Municipal donde se recoge la clasificación de la parcela

## 2.2\_\_DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL INMUEBLE







## 2.3 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

MINISTERIO  
DE HACIENDA

GOBIERNO  
DE ESPAÑA

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
001708000NG36G0002QF

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
RU PASEO DO LOURO 2 Es:E Pl:00 Pt:01  
36400 O PORRINO [PONTEVEDRA]

USO PRINCIPAL  
Comercial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
24,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
2006

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>)  
1.489

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
RU PASEO DO LOURO 2 NZ-4  
O PORRINO [PONTEVEDRA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>)  
8.564

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M<sup>2</sup>) TIPO DE FINCA  
1.887 [division horizontal]

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

631.100 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aeras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Jueves, 27 de Diciembre de 2018

Ir  
AN

R

corres

R

EL SOLICITANTE E

Citar este ident

La autenticidad de este documento se puede comprobar medi  
CSV: 9211800102545938  
Huella: d9ce1c1b-7daff251-baa799c9-948b2fe0-66a

---

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
CALLE FOXO 20 BAJO - 30010  
TELEFONO:986600715 - FAX:986600716  
Fecha de Emisión: DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DE 2011  
Nº Petición: 102545938  
FINCA DE O PORRIÑO Nº:

Naturaleza: URBANA: Local  
Municipio: O PORRIÑO  
Localización: CALLE RONDA DO LOBO Nº 20  
Cuota: tres enteros, sesenta y cinco centésimas  
Referencia catastral: NO CATASTRADA  
Superficies:

Construida: doscientos veintidós metros cuadrados  
Obra nueva terminada

**LINDEROS:**

Frente, calle Ronda do Lobo nº 20  
Derecha, muro de cierre  
Izquierda, departamento 2º  
Fondo, Salvador Manuel Martínez  
DESCRIPCIÓN: Local comercial

**NOMBRE TITULAR**

---

MARTINEZ NOVAS, MARIA DOLORES

100% (TOTALIDAD) del presente documento  
escritura con fecha 22/11/2011  
protocolo 2.411. Con fecha 22/11/2011

---

- HIPOTECA.

A favor de: BANCO BILBAO

---

La autenticidad de este documento se puede comprobar en Internet a través del  
CSV: 9211800102545938  
Huella: d9ce1c1b-7daff251-baa799c9-948b2fe0-6666

---

**Capital Principal:** 11.  
**Int. Ordinar. Anual:** 14.  
**Inter.Demora Anual:** 2.  
**Costas / Gastos:** 20.  
**Gast. Extrajudicial:** 3.5  
**Valor de Subasta:** 182  
**Respondiendo Por:** 11  
con un plazo de amortizac

Formalizada en escritura c  
NÚÑEZ, nº de protocolo 2.

Según Inscripción: 2ª T

**- NOVACIÓN Y AMPLIACIÓN  
NOVACIÓN Y AMPLIACIÓN**

**A favor de: BANCO BIL**

**Capital Principal:** 333.  
**Int. Ordinar. Anual:** 41.  
**Inter.Demora Anual:** 7  
**Costas / Gastos:** 56.  
**Gast. Extrajudicial:** 10.  
**Valor de Subasta:** 337  
**Respondiendo Por:** 5

con un plazo de amortizac  
escritura con fecha 22/11/  
protocolo 2.412.

Según Inscripción: 4ª T

**- ANOTACIÓN PREVENTIVA**

Doña Maria Dolores Mart  
Mercantil numero 1 de Po  
dictado el tres de Mayo de  
siguientes circunstancias:  
patrimonio, quedando int  
conformidad; se nombra  
con D.N.I. 44.025.067 P, c  
Junio de dos mil once.

En sentencia de catorce d  
cargo el administrador co  
veintiocho de Junio de do

En Sentencia de 21 de Oct  
lo Mercantil nº 1 de Pontevedra  
aprobado por sentencia de  
siguientes pronunciamien  
misma quedan en suspens  
patrimonio; se repone a la  
que presentará un plan de  
declaran vencidos los cré  
en otras prestaciones. Tui  
**JUZGADO DE LO MERCANTIL**

**Anotación Letra: A Tomo:**

**- AFECCIÓN. EXENTA DE**

**Plazo: 5 años. Nota Número  
27/01/2015**

**Documentos relativos a la  
presentación, al cierre del  
NO hay documentos pend**

**BASE Nº2-2º, Inciso 2ºD. A**

**Esta información registral  
gravamen de los bienes in  
(Art. 225 de la Ley Hipotecaria)  
Reglamento Hipotecario.**

**AVISO: Los datos consignados  
del diario.**

## **ADVERTENCIAS**

**- Esta información registral  
gravamen de los bienes in  
certificación del Registrador**

**- Queda prohibida la in  
ficheros o bases inform  
expresando la fuente de**

**- Esta información registral**

**La autenticidad de este documento se puede comprobar  
CSV: 9211800102545938  
Huella: d9ce1c1b-7daff251-baa799c9-948b2fe0-66a**

---

- El usuario receptor de  
expresadas en la web de  
Muebles de  
<https://www.registradores.es>

---

La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
CSV: 9211800102545938  
Huella: d9ce1c1b-7daff251-baa799c9-948b2fe0-66a