

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

### CERTIFICA que:

Según el informe de tasación 2019-078301-00-01, realizado a petición de RAMOS ALIDIS, S.L., con la finalidad de GARANTÍA HIPOTECARIA, relativo a inmueble NAVE INDUSTRIAL, situado en Polígono EMPRESARIAL O ALLO, N° S/N, Finca 14, 15150, de Zas, de Coruña (la), en función de los datos aportados por el solicitante, los recabados en la visita al inmueble, realizada el 30/11/2019, y los recabados por el técnico redactor del informe, el inmueble tiene un:

**VALOR DE TASACIÓN** **1.804.599,83 €**

ASCIENDE EL VALOR DE TASACIÓN A LA EXPRESADA CANTIDAD DE UN MILLON OCHOCIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y TRES CENT.

Según:

### Datos registrales y catastrales

Registro de la Propiedad de CORCUBION-MUROS Nº1

Finca	Denominación	Libro	Tomo	Folio	Inscripción	Referencia Catastral	Valor Tasación (€)
16413	Nave industrial	131	1076	73	3	5179202NH0757N0000TR	1.804.599,83

### Idufir

DENOMINACIÓN	FINCA	Nº IDENTIFICACIÓN
Nave industrial	16413	15004001050080

### Resumen por unidades funcionales

FINCA REG.	Denominación	Sup. Adopt. (m <sup>2</sup> )	Uso del inmueble	Tenencia y ocupación	Valor de tasación (€)
16413	Nave industrial	3.714,85	Nave	Propietario	1.804.599,83
<b>TOTAL:</b>		<b>3.714,85</b>			<b>1.804.599,83</b>

Valor del seguro (ECO/805/2003): 1.706.082,01 €

Valor del seguro (RD 716/2009): 1.518.630,68 €

#### Resumen de valores y métodos (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN (1)	VALOR TASACIÓN
16413	Nave industrial	1.753.186,31	1.804.599,83	1.804.599,83

(1) Valor de comparación ajustado igual al valor de comparación.

#### Otros valores (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	SUELO	VUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
16413	Nave industrial	285.969,15	1.518.630,68	1.706.082,01	1.518.630,68

#### Metodología utilizada:

La presente tasación se realiza utilizando el método de Comparación.

#### CONDICIONANTES

No consta inscrita la declaración de obra nueva de la totalidad de la edificación valorada. El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de Certificado Final de obra y/o Licencia de Primera ocupación o documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, en la que la descripción registral se adecúe a la realidad física actual del inmueble y sea acorde con la normativa urbanística aplicable.

#### ADVERTENCIAS GENERALES

Se **ADVIERTE** que no se ha dispuesto de Licencia de Actividad.

Se **ADVIERTE** que la denominación catastral no coincide con la registral y de policía, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003.

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

EXPTE: 2019-078301-00-01  
RAMOS ALIDIS, S.L.  
ZAS/CORUÑA (LA)  
S/REF:

Y, para que conste a los efectos oportunos, se firma en representación de **CE**, y se emite el presente certificado de informe el 7 de Enero de 2020, compuesto de 3 hojas, siendo valido hasta el 7 de Julio de 2020

Tasador

Representante de la Sociedad

EXPTE: 2019-078301-00-01  
RAMOS ALIDIS, S.L.  
ZAS/CORUÑA (LA)  
S/REF:



## INFORME DE TASACIÓN

---

INMUEBLE      NAVE INDUSTRIAL

LOCALIZACIÓN Polígono EMPRESARIAL O ALLO, N° S/N, Finca  
14,  
15150 - ZAS  
CORUÑA (LA)

SOLICITANTE      RAMOS ALIDIS, S.L.

S/REF:

---

## ÍNDICE:

---

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
4. LOCALIDAD Y ENTORNO
5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
6. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
7. DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO
8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
10. ANÁLISIS DE MERCADO
11. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
12. VALORES DE TASACIÓN
13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS
14. OBSERVACIONES
15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS
16. CAUTELAS
17. ÍNDICE DE ANEXOS

## INFORME DE TASACIÓN DE NAVE INDUSTRIAL

---

El presente informe ha sido realizado por

inscrita en el registro oficial del Banco de

España con el número 4.630, el día 14 de abril de 2.011.

### 1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

---

#### 1.1. SOLICITANTE

RAMOS ALIDIS, S.L.  
15150 - Coruña (la) (ZAS)

#### 1.2. FINALIDAD

GARANTÍA HIPOTECARIA

La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003.

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

#### 1.3. ENTIDAD SOLICITANTE

RAMOS ALIDIS, S.L. (SUC. 0770)

### 2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

---

#### 2.1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

NAVE INDUSTRIAL

#### 2.2. ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

#### 2.3. LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN: Polígono EMPRESARIAL O ALLO, Nº S/N, Finca 14

Municipio: ZAS

Código postal: 15150

Provincia: Coruña (la)

Referencia catastral: 5179202NH0757N0000TR

## 2.4. DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 1 de CORCUBION-MUROS.

FINCA	ELEMENTO	LIBRO	FOLIO	TOMO	INSCRIPCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
16413	Finca	131	73	1076	3	5179202NH0757N0000TR

- **Idufir**

Denominación	Finca Registral	Nº Identificación
Finca	0000016413	15004001050080

## 3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

- **Comprobaciones realizadas**

Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico  
Comprobación Planeamiento Urbanístico  
Identificación física inspección ocular  
Comprobación de superficies  
Estado de conservación aparente  
No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación  
Régimen protección pública  
Correspondencia con finca catastral  
No existe Plan o Proyecto de expropiación  
No existe procedimiento de expropiación  
Servidumbres visibles  
No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación  
Estado de ocupación, uso y explotación  
Correspondencia con finca registral

- **Documentación utilizada**

Plano urbanístico  
Plano de situación  
Nota Simple  
Planeamiento urbanístico vigente  
Croquis del inmueble  
Documentación catastral  
Documentación catastral  
Plano urbanístico  
Reportaje fotográfico

## 4. LOCALIDAD Y ENTORNO

---

### 4.1. LOCALIDAD

- **Tipo de núcleo**

El municipio de Zas ocupa un estrecha franja de terreno muy alargada en el sentido norte sur, entre Baio y el embalse de Ferverza. La distancia en línea recta entre ambos extremos es de 22 kilómetros. Por el norte, por Baio, pasa la carretera C-552 de A Coruña a Fisterra, a 60 kilómetros de la ciudad de la Torre de Hércules. Por el sur es la LC-441 de Santiago a Muxía por Negreira, la que atraviesa el término de Zas.

- **Ocupación laboral y nivel de renta**

Las fuentes de riqueza provienen en su gran mayoría de la ganadería y la agricultura. En Baio hay una importante actividad del comercio y se celebra una feria todos los meses.

- **Población**

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2014: 4.902 habitantes de derecho.  
La tendencia, respecto al padrón de 2013, es: Decreciente

- **Evolución y densidad de la población**

Los 6.905 habitantes del ayuntamiento se reparten por los 132 kilómetros cuadrados de superficie, con una densidad de 52,3 habitantes por kilómetro cuadrado, muy inferior a la media provincial, aunque tiene una importante aglomeración en Baio (681 habitantes) y en la capital municipal, Zas (462).

### 4.2. ENTORNO

- **Delimitación y rasgos urbanos**

ENTORNO GENERAL: El inmueble se ubica en el polígono de O Allo en Baio.

CARÁCTER DEL ENTORNO: Se caracteriza por ser predominantemente industrial

GRADO DE CONSOLIDACIÓN: Se estima entre un 40-50%

ANTIGÜEDAD EDIFICACIONES: la antigüedad aproximada de las edificaciones es entre 15 y 25 años.

RELACIÓN INMUEBLE/ENTORNO: La calidad del inmueble con respecto a su entorno se considera media.

RELACIÓN CALLE / DISTRITO POSTAL: La calle en la cual se ubica el inmueble se considera de primer orden dentro de su distrito postal.

- **Conservación de la infraestructura**

EXISTENCIA DE INFRAESTRUCTURAS: El entorno próximo dispone de todas las infraestructuras urbanas.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: En general las infraestructuras existentes se consideran en buen estado de conservación.

- **Equipamiento**

APARCAMIENTOS PÚBLICOS: No existen aparcamientos públicos en el entorno.

APARCAMIENTOS PRIVADOS: No existen aparcamientos privados significativos.

EQUIPAMIENTO DOCENTE: No existen equipamientos docentes significativos.

EQUIPAMIENTO SANITARIO: No existen equipamientos sanitarios significativos

EQUIPAMIENTO RELIGIOSO: No existen equipamientos religiosos significativos.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: No existen equipamientos deportivos significativos.

EQUIPAMIENTO LÚDICO: No existen equipamientos de tipo lúdico significativos.

NIVEL DE EQUIPAMIENTO GLOBAL: Se considera que en general, no existen dotaciones ni equipamientos significativos en el entorno.

- **Comunicaciones**

AEROPUERTO: No existe aeropuerto ni en el propio municipio ni otros cercanos.

PUERTO: No existe puerto ni en el propio municipio ni otros cercanos.

RED DE FERROCARRIL: No existe red de ferrocarril ni en el propio municipio ni otros cercanos.

RED VIARIA: El acceso al municipio y al entorno se realiza mediante carreteras convencionales de 2º y 3er orden.

RED DE METRO: No existe red de metro en el municipio.

AUTOBUSES PÚBLICOS: No existe servicio de transporte mediante autobuses.

MEDIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO: Se considera que no existen servicios de transporte públicos.

## 5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

### 5.1. SUPERFICIE DEL TERRENO

DENOMINACIÓN	SUPERF.(m <sup>2</sup> ) MEDICIÓN	SUPERF.(m <sup>2</sup> ) REGISTRAL	SUPERF.(m <sup>2</sup> ) CATASTRAL	SUPERF.(m <sup>2</sup> ) PROYECTO	SUPERF.(m <sup>2</sup> ) ADOPTADA
Finca	- - -	4.984,69	4.894	- - -	4.894

### 5.2. DESCRIPCIÓN

Comentarios sobre la superficie. Se trata de una parcela de forma rectangular con frente a dos calle del poligono. A efectos de valoración se toma en consideración la superficie catastral, inferior a la registral.

### 5.3. INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

Pavimentación de viales. En buen estado

Alumbrado público. Dispone

Suministro de Agua. Dispone de red municipal

Alcantarillado. Dispone de red municipal

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### 6.1. CONJUNTO/EDIFICIO

- **Descripción del conjunto o edificio**

Se trata de una nave industrial, edificada en el año 2000. Actualmente la nave se ha ampliado y se ha duplicado la superficie.

Consta de planta semisotano, planta baja y entreplanta

- **Características del edificio**

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Secundaria	Alta	No

ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	2014	0	1

ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 10 A 20 AÑOS	0	x: 505132.4849888628000 y: 4777982.113035260000	2

## 6.2. ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

CIMENTACIÓN: De hormigon armaro

ESTRUCTURA: Pilares y vigas de hormigon armado con forjado unidireccionales.

CERRAMIENTOS EXTERIORES: De ladrillo hueco doble

FACHADA: Fachada exteriores con paneles sandwich

CUBIERTA: Inclinada con paneles

## 7. DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO

### 7.1. DISTRIBUCIÓN

Semisotano

Planta Baja

Muelles, cuatro camara, sala trabajo, oficina, aseos y vestuarios local.

Planta alta

Oficinas, despacho y aseo.

#### • Superficies (m<sup>2</sup>)

USO	Parcela Registral	Constru Registral	Parcela Catastral	Constru Catastral	Parcela Comprob.	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	Adoptada
Nave industrial	4.984,79	1.482,40	4.894,00	3.332,00	4.894,00	3.383,68	3.714,85	3.714,85	3.714,85

Planta semisotano:

Superficie util: 1.317,60m<sup>2</sup>

Superficie construida: 1.423,29m<sup>2</sup>

Planta baja:

Superficie util: 1.617,04m<sup>2</sup>

Superficie construida: 1.811,08m<sup>2</sup>

Planta alta

Superficie util: 449,04m<sup>2</sup>

Superficie construida: 480,48m<sup>2</sup>

TOTAL

Superficie util: 3.383,68m<sup>2</sup>

Superficie construida: 3.714,85m<sup>2</sup>

### 7.2. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS (m)

USO CONSIDERADO	Altura.L	Fachada.P	Fachada.S	L.Fondo	Fch/Fdo	Luz Libre
Nave industrial	3,7	23,4	31	31	1,75	6

### 7.3. TERMINACIONES Y ACABADOS DEL ELEMENTO

#### INDUSTRIAL NAVE

SEMISOTANO	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Almacen.	-hormigon	-Pintura	-Pintura
Sala maquinas	Hormigon	-Pintura	-Falso techo
Instalaciones.	Hormigon	-Pintura	-Falso techo

PLANTA BAJA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
muelles	-hormigon	-Pintura	-Pintura
Camara	-hormigon	-Paneles frigorificos	-Paneles frigorificos
Sala trabajo	-hormigon	-Pintura	-Falso techo
Oficina	-CERAMICOS	-Pintura	-Falso techo
Aseos	-CERAMICOS	-Alicatado	-Falso techo
Vestuarios Local	-CERAMICOS	-Pintura	-Falso techo

PLANTA ALTA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Oficinas	-CERAMICOS	-Pintura	-Falso techo
Despacho	-CERAMICOS	-Pintura	-Falso techo
Aseo	-CERAMICOS	-Pintura	-Falso techo

Carpinteria metalica

De madera y metalicas

### 7.4. INSTALACIONES ESPECÍFICAS DEL ELEMENTO

Otras. Se trata de una nave destinada a sala de despiece y central de distribucion avicola. Dispone de grandes camaras frigorificas, por lo que dispone de todas las instalaciones necesarias para el mantenimiento de estas camaras Montacargas. Dispone  
Aparatos Sanitarios. De gama media  
Agua Caliente. Dispone  
Climatización. No dispone  
Calefacción. No dispone

### 7.5. ESTADO ACTUAL

#### ● Situación actual

El estado actual de la nave es bueno. Despues de la construccion de la nave industrial en el año 2000, posteriormente se hizo una ampliacion y reestructuracion de la misma en el año 2014

#### ● Antigüedad

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Nave industrial	2.014	- - -	Industrial/35

## 8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

---

Planeamiento vigente.

Plan General de Ordenación aprobado el 05/04/2001.

Clasificación del suelo.

Suelo urbano

Calificación del suelo.

Suelo industrial

Uso: industrial

Tipología: nave industrial aislada, adosada

Condiciones en ordenanza.

-parcela mínima: 500m<sup>2</sup>

-frente mínimo: 8m

-forma: se debe poder describir un círculo de 8m de diámetro

-ocupación máxima: 70%

-retranqueos: no existen a excepción de los marcados en plano

-altura máxima: 9m

-edificabilidad: resultante de aplicar los límites de ocupación y altura

-sótanos y semisótanos: permitidos

Observaciones generales. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA:

Se adapta

Según información obtenida: La información urbanística ha sido obtenida de manera verbal por lo que se recomienda la obtención de cédula urbanística que confirme los supuestos contemplados en el informe

## 9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

---

### 9.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : RAMOS ALIDIS S.L.

Ocupante: RAMOS ALIDIS S.L.

Título de ocupación: Propietario

## 10. ANÁLISIS DE MERCADO

---

### 10.1. OFERTA

EXISTENCIA DE OFERTA Se ha detectado que existe oferta de propiedades similares en el entorno próximo.

VOLUMEN OFERTA (VENTA): El volumen de dicha oferta para operaciones de venta se considera bajo. Se trata de polígonos donde se existe predomina la autoconstrucción

VOLUMEN OFERTA (RENTA): El volumen de dicha oferta para operaciones de alquiler se considera bajo.

### 10.2. DEMANDA

La demanda de este tipo de inmuebles es media-baja. Son naves muy específicas y con instalaciones con finalidad muy concreta

### 10.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El intervalo de naves similares esta entre 400-650€/m2. El precio del suelo industrial en poligonos cercanos y similares esta entre 50-70€/m2

### 10.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

Las expectativas de revaloracion estan estancadas

## 11. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

### 11.1. CALCULO DEL VR €/m<sup>2</sup>

- Calculo de repercusion del suelo por comparacion de parcelas del grupo de terreno

#### COMPARABLES REPERCUSIÓN DEL SUELO (€/m<sup>2</sup>)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.
T01	SIGUEIRO	15129	Nave	○	3.279	49,00	1,07
T02	BERTOIA	15105	Nave	○	2.319	62,90	0,93
T03	VIMIANZO	15129	Nave	○	9.324	64,35	0,92
T04	BERTOIA	15105	Nave	○	3.127	70,30	0,85
T05	LARACHA	15145	Nave	○	1.200	65,00	0,92
T06	CEE	15270	Nave	○	2.143	59,73	1,02

Precio homogeneizado por m<sup>2</sup>, Suelo Valor . . . .

**58,43 €/m<sup>2</sup>**

USO CONSIDERADO	SUP.PARCELA	VAL PARCELA	SUP.CONST	REPERC.
Nave industrial	4.894,00	285.956,42	3.714,85	76,98

### 11.2. CÁLCULO DEL VR (€/m<sup>2</sup>)

- Método del coste

USO CONSIDERADO	REPERC.(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Nave industrial	76,98	382,72	76,54	- - -	14,0	- - -	471,94

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método de Comparación de parcelas.

Segun la base de datos de CYPE, para el uso industrial con calidad media el presupuesto de ejecucion material es de 321,61€/m2. A este PEM, se le suma un 13% de beneficio industrial y un 6% de gastos, para obtener el presupuesto por contrata. Este presupuesto es de 382,72€/m2

Desglose de gastos necesarios de construcción:

- Coste de Construcción: PEC
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble: 1,50% PEC
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios: 7% PEC
- Coste de licencias y tasas de la construcción: 4% PEC
- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas: 1,50% PEC
- Gastos de administración del promotor: 4% PEC
- Gastos debidos a otros estudios necesarios: 2,50% PEC
- Total de gastos de construcción: 20% PEC

• **Observaciones sobre la antigüedad y conservación**

Se han revisado los coeficientes de depreciación por antigüedad en función del estado actual de conservación del inmueble valorado.

**11.3. MÉTODO DE COMPARACIÓN**

**COMPARABLES (€/m<sup>2</sup>)**

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.
T01	COBRE, Nº 12	15105	Nave	○	824	406,55	1,12
T02	PRAIA (DA), Nº 133	15141	Nave	○	5.500	518,18	1,00
T03	ALVEDRO, Nº 10	15180	Nave	○	2.354	662,70	0,75
T04	REPUBLICA CHECA (DA), Nº 16	15707	Nave	○	1.033	600,19	0,83
T05	MARIA DE LOS ANGELES DE, Nº 6	15890	Nave	○	1.162	464,72	1,02
T06	ALCALDE RAMON AÑON, Nº 2	15199	Nave	○	3.623	524,43	0,90

Precio homogeneizado por m<sup>2</sup>, Industrial Nave . . . .

**485,78 €/m<sup>2</sup>**

**11.4. CUADRO RESUMEN UNITARIOS**

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Nave industrial	485,78	- - -	- - -	- - -	1,029	485,78

**11.5. VALORES TÉCNICOS METODO DE COMPARACIÓN (€/m<sup>2</sup>)**

USO	COMPARACIÓN (1)	Kh	COMPARACIÓN AJUSTADO (2)
Nave industrial	485,78	1	485,78

(1) Valor de mercado obtenido por el método de comparación.

(2) Valor hipotecario obtenido por el método de comparación ajustado.

**11.6. RESUMEN DE VALORES Y MÉTODOS (€)**

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACION (1)	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
16413	Nave industrial	1.753.186,31	1.804.599,83	285.969,15	1.706.082,01	1.518.630,68

(1) Valor de comparación ajustado igual al valor de comparación.

**12. VALORES DE TASACIÓN**

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m <sup>2</sup> )	V.ADOPTADO (€/m <sup>2</sup> )	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Nave industrial	M	3.714,85	485,78	1.804.599,83	1.804.599,83

**TOTAL**

**1.804.599,83 €**

Método (M):

(M): (Coste y Comparación)

**Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de UN MILLON OCHOCIENTOS CUATRO MIL**

QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y TRES CENT.

Valor del seguro (ECO/805/2003): 1.706.082,01 €

Valor del seguro (RD 716/2009): 1.518.630,68 €

### 13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

---

- **Condicionantes**

No consta inscrita la declaración de obra nueva de la totalidad de la edificación valorada. El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de Certificado Final de obra y/o Licencia de Primera ocupación o documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, en la que la descripción registral se adecúe a la realidad física actual del inmueble y sea acorde con la normativa urbanística aplicable.

- **Advertencias generales**

Se **ADVIERTE** que no se ha dispuesto de Licencia de Actividad.

Se **ADVIERTE** que la denominación catastral no coincide con la registral y de policía, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

### 14. OBSERVACIONES

---

- **Observaciones**

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 29-11-2019.

## 15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

---

El presente informe se emite con fecha 07/01/2020 y consta de 12 páginas  
Fecha límite de validez: 7 de Julio de 2020

## 16. CAUTELAS

---

emite el presente informe de valoración de acuerdo con la documentación aportada por el solicitante de la tasación, no se responsabiliza de la veracidad del contenido y datos de la misma. Asimismo no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante o por terceros. En aquellos casos en los que se han observado discrepancias entre la realidad y algunos documentos, o entre estos mismos, se han aceptado los datos que se han considerado más ajustados a la finalidad del informe, siempre que no ha sido posible conciliarlos entre sí.

El informe de tasación ha sido realizado con la finalidad concreta que se indica en el mismo.  
no se responsabiliza de la utilización de este informe con finalidad distinta de aquella para la que se emitió.

En el estudio y toma de datos para emitir el informe de tasación, el tasador se ha limitado a la inspección ocular del inmueble, no habiéndose realizado ninguna comprobación sobre el estado y capacidad portante de la estructura del mismo, ni sobre el estado de las instalaciones, impermeabilizaciones o cualquier otro elemento oculto, por lo que el informe de valoración no constituye un informe pericial sobre estos aspectos. La posible existencia de defectos o vicios ocultos de estos elementos, o su aparición posterior, alteraría el valor de tasación expresado.

La valoración se realiza a partir de la superficie construida, incluyendo - en función del tipo de inmueble - la parte proporcional de elementos comunes.

La valoración se realiza bajo el supuesto que se dispone de, o se pueden obtener, cuantas autorizaciones licencias o certificaciones - de Organismos y Entidades Públicos o Privados - sean necesarias para cuántos usos han sido considerados en el presente informe.

La valoración se ha realizado considerando que el inmueble se encuentra libre de cargas, arrendamientos o cualesquiera otras limitaciones en su precio de venta distintas de las consideradas en el informe. Del valor de tasación se deberán descontar todas las cargas y afecciones que no hayan sido reflejadas en el presente informe. No se han considerado limitaciones al dominio de la finca distintas de las señaladas en el informe, por lo que, en caso de existir alguna, deberá estudiarse su incidencia en el valor de la misma.

En la determinación del valor de tasación, se han tenido en cuenta las circunstancias actuales del mercado inmobiliario y sus precios de venta al contado, especialmente las referentes a la financiación habitualmente obtenible por los potenciales adquirentes del inmueble que se valora. La alteración de estas circunstancias debe incidir en los equilibrios del mercado y, en consecuencia, en los valores de tasación.

El desglose del valor del inmueble en los componentes que lo integran (suelo, construcción y gastos necesarios) tiene valor conjunto, no debiendo utilizarse parcialmente salvo autorización expresa. No se han considerado limitaciones al dominio de la finca distintas de las señaladas en el informe, por lo que, en caso de existir alguna, deberá estudiarse su incidencia en el valor de la misma.

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de datos de carácter personal. (B.O.E.14.12.1999), los datos de carácter personal contenidos en el presente informe y su certificado, así como todos los almacenados en la base de datos de CBRE Valuation Advisory, S.A. se dedican única y exclusivamente al soporte y conservación de las tasaciones de acuerdo con su normativa vigente : ECO/805/2003 de 27 de Marzo.

La Propiedad de dichos datos puede ejercitar la totalidad de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.

## 17. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

---

Ver anexos aportados en la documentación.

## ANEXOS

### DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Reportaje fotográfico

Plano de situación

Croquis del inmueble

Nota Simple

Documentación catastral

Documentación catastral

Plano urbanístico

Plano urbanístico

Planeamiento urbanístico vigente



## PLANO DE SITUACIÓN

---

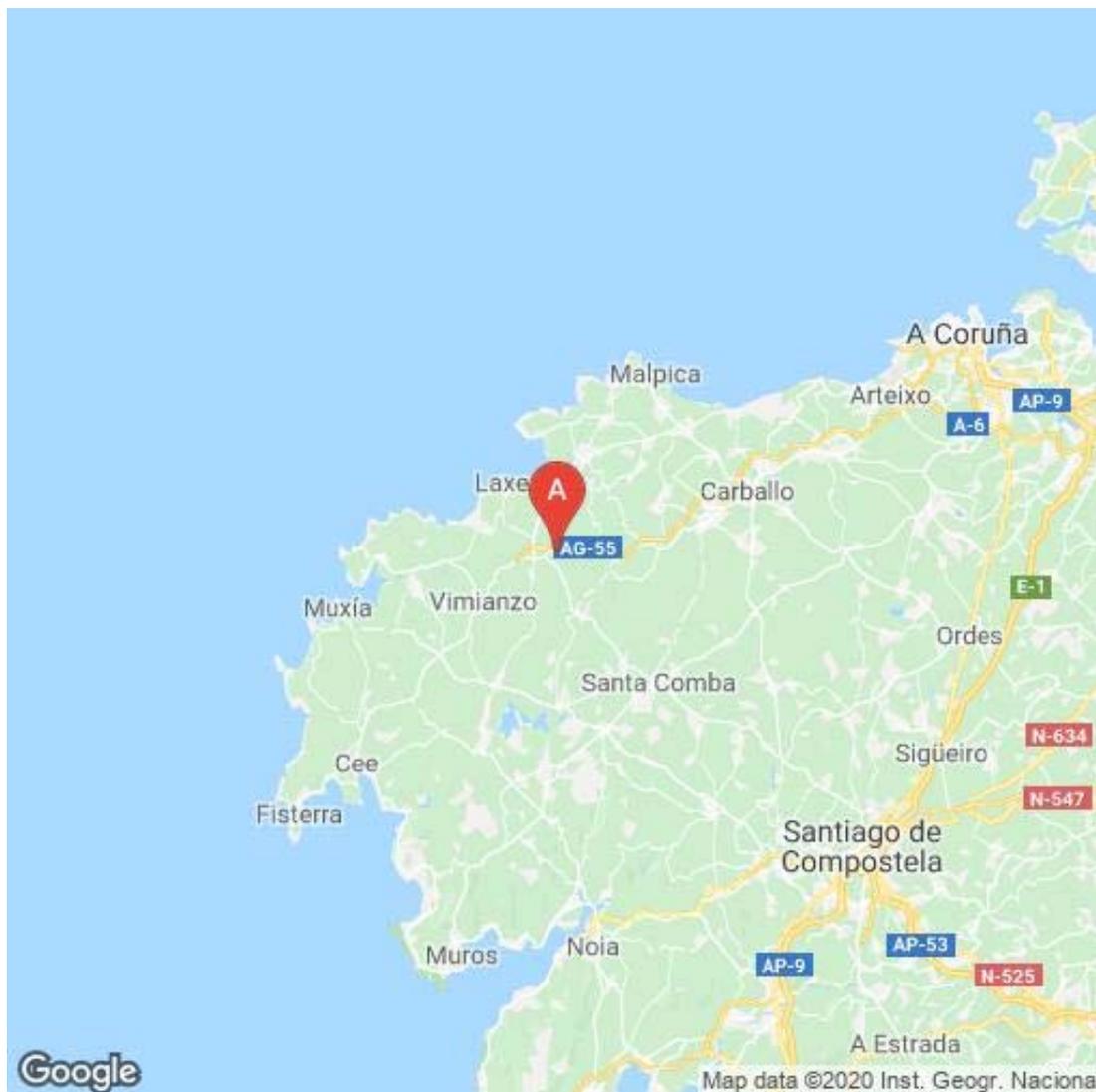
Fotografía aérea



## PLANO DE SITUACIÓN

---

### Plano de provincia



## PLANO DE SITUACIÓN

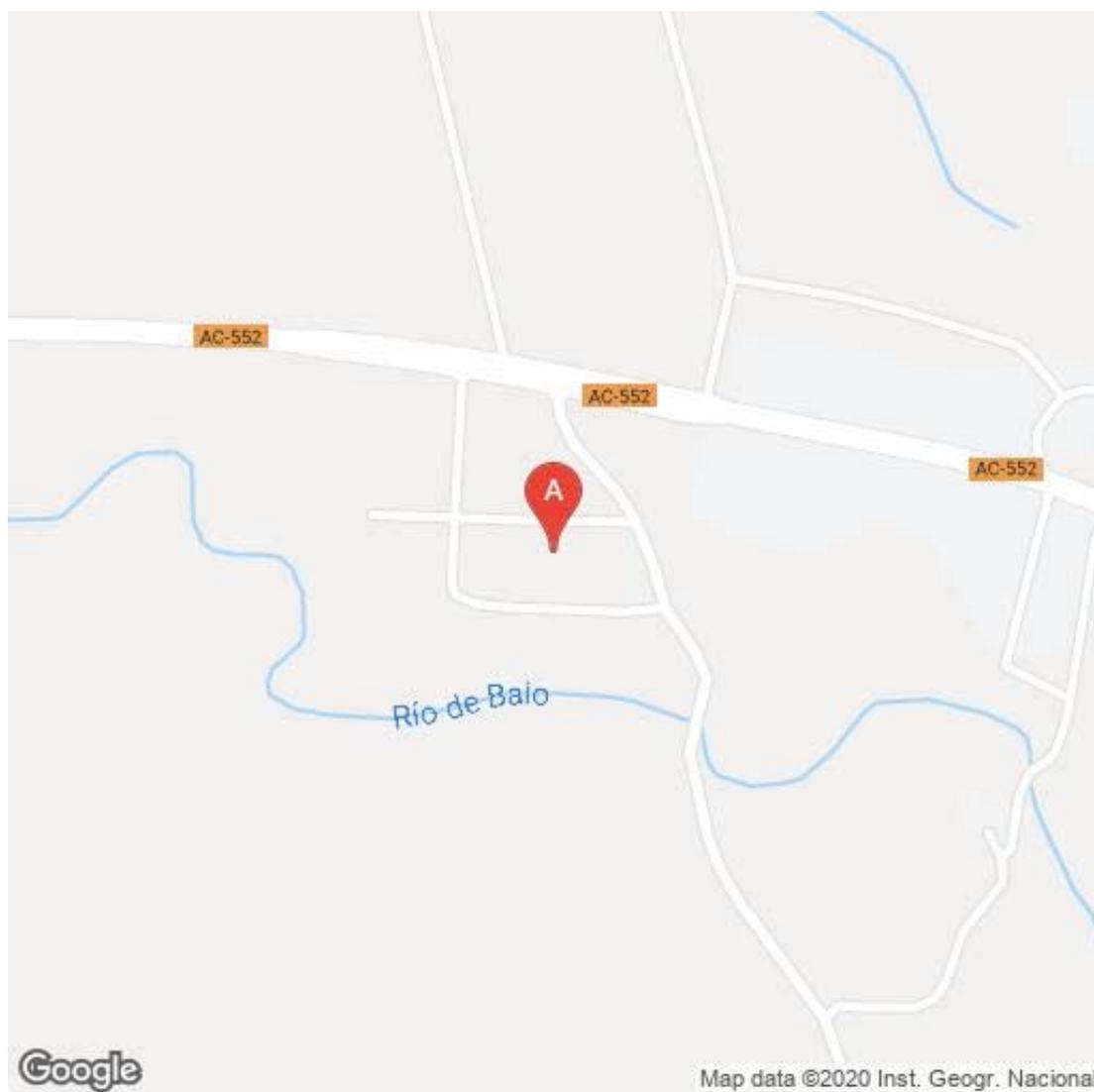
### Plano de municipio



## PLANO DE SITUACIÓN

---

### Plano de entorno



## DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---



Foto exterior 1/4



Foto exterior 2/4



## DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---



Foto exterior 3/4



Foto exterior 4/4



## DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---



Foto interior 1/17

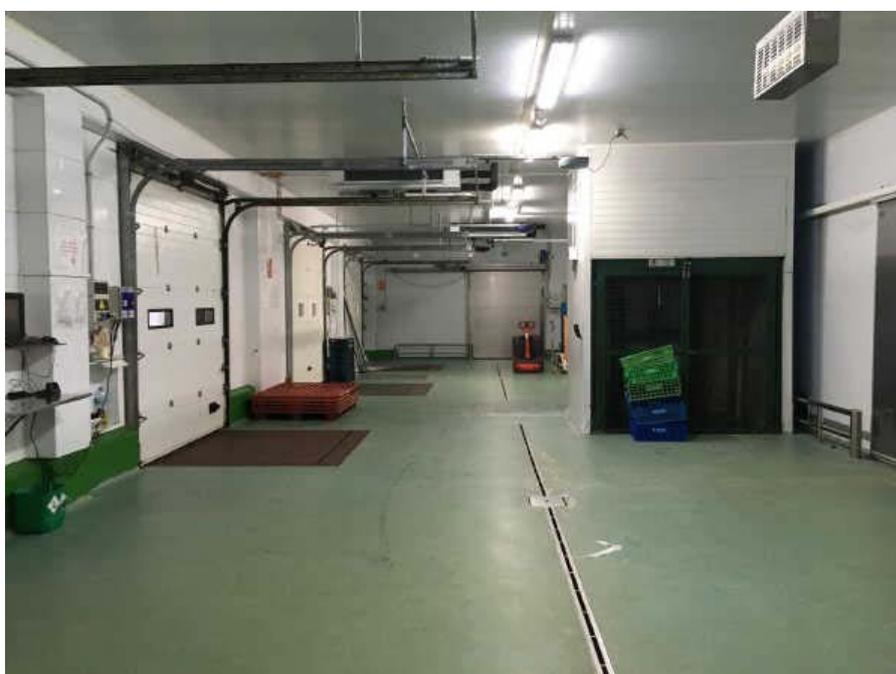


Foto interior 2/17



## DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---



Foto interior 3/17



Foto interior 4/17



## DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---



Foto interior 5/17



Foto interior 6/17

## DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---



Foto interior 7/17



Foto interior 8/17



## DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---



Foto interior 9/17



Foto interior 10/17



## DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---



Foto interior 11/17



Foto interior 12/17



## DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---



Foto interior 13/17



Foto interior 14/17



## DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---



Foto interior 15/17



Foto interior 16/17



## DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

---

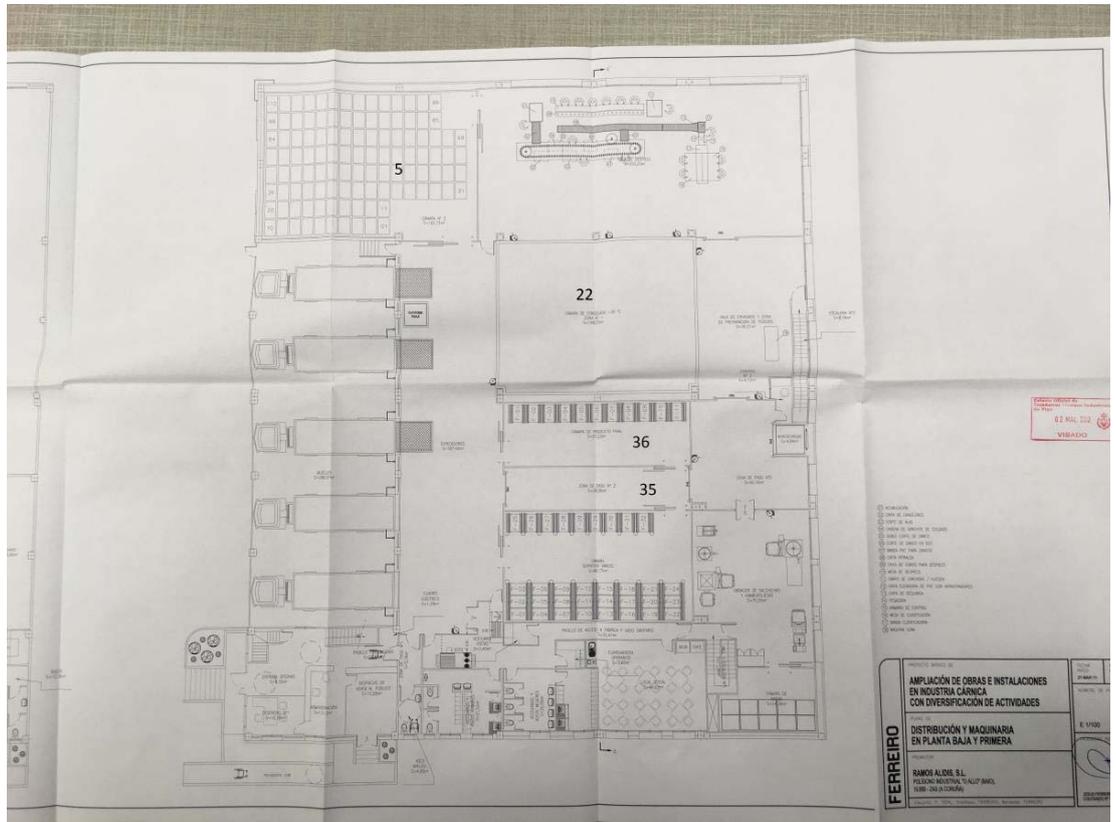


Foto interior 17/17



## CROQUIS DEL INMUEBLE

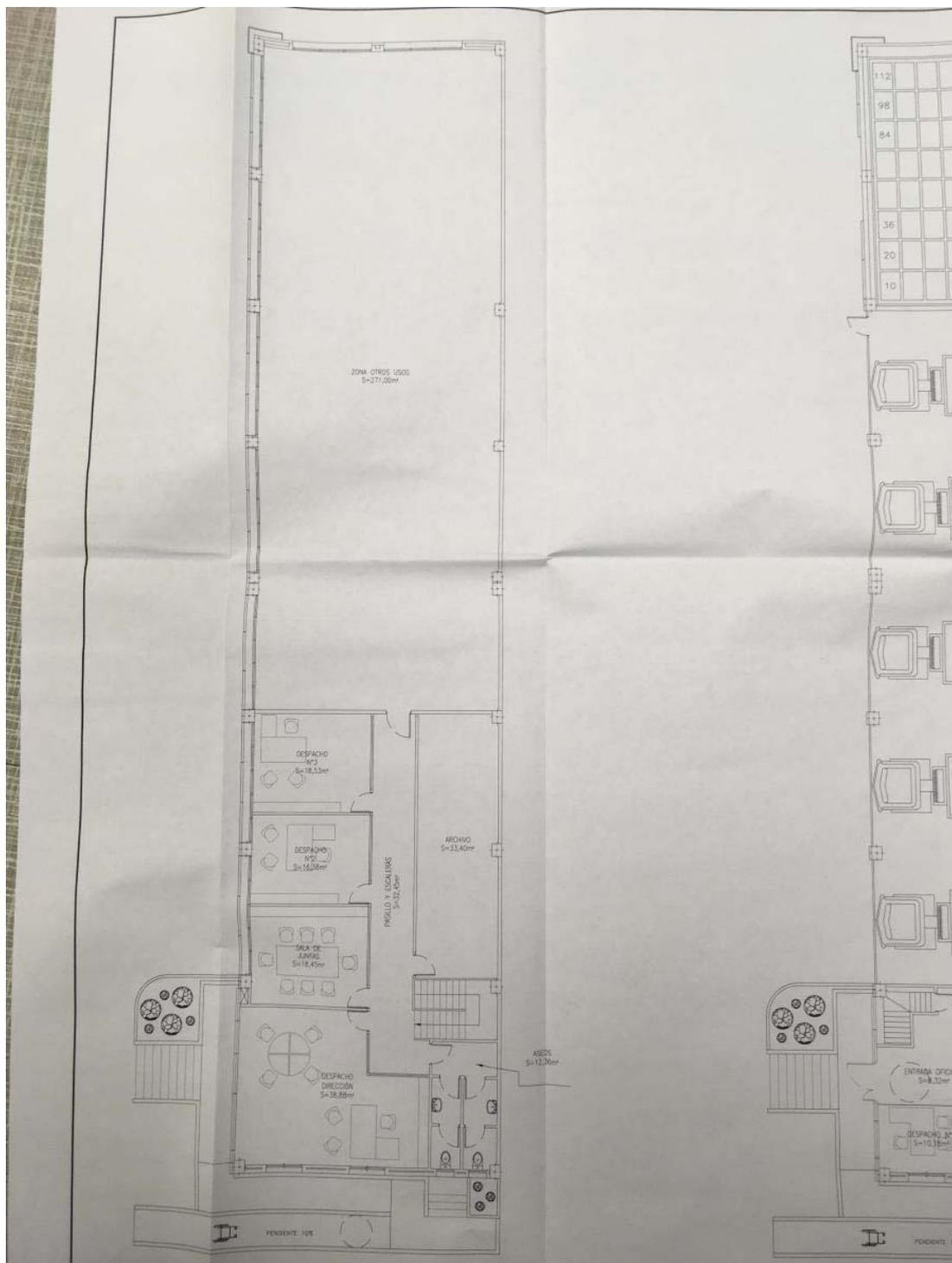
### PLANOS





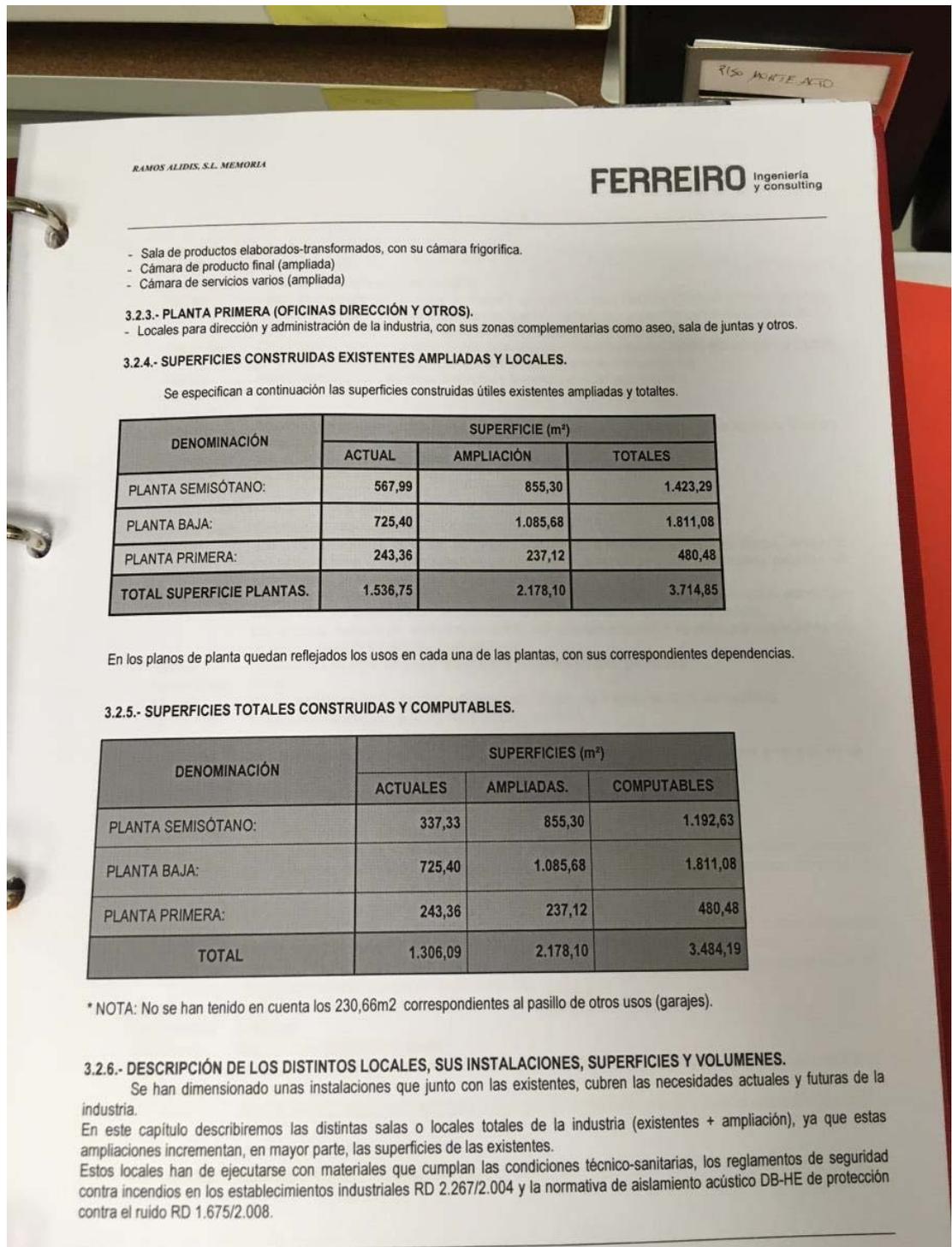
## CROQUIS DEL INMUEBLE

### PLANOS



## CROQUIS DEL INMUEBLE

### PLANOS



## DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

---

### NOTA SIMPLE REGISTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

---

Información Registral expedida por

Registrador de la Propiedad de CORCUBION-MUROS

La Viña, 12 - CORCUBION

tlfno: 0034 981 745448

correspondiente a la solicitud formulada por



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.



Identificador de la solicitud: F10ZC52H3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

---

Pág. 1

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE REGISTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

Solicitante: SE OANE A SE SORE S EMPRE SARIALE S SL N° Petición: 110905223  
 [FINCA DE ZAS N°: 16413]  
 CRU:15004001050080

DATOS DE LA

FINCA

Naturaleza URBANA: Nave industrial con terreno  
 Localización: PARROQUIA SAN PEDRO DO ALLO en Ayuntamiento de ZAS. Paraje: POLIGONO EMPRESARIAL O ALLO-FINCA 14. Lugar: AYUNTAMIENTO DE ZAS. Nombre de la finca: POLIGONO EMPRESARIAL O ALLO-FINCA 14.  
 Superficies: Construida: mil cuatrocientos ochenta y dos metros, veintidós decímetros cuadrados  
 Terreno: cuatro mil novecientos ochenta y cuatro metros, sesenta y nueve decímetros cuadrados  
 Edificada: setecientos cuarenta y un metros, veinte decímetros cuadrados

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: FINCA RESULTANTE NUMERO 14 del Proyecto de Equidistribución del área de reparto AR-Sector I.1, dentro del Suble I1, denominado &#8220;Poligono Empresarial O Allo&#8221;; del Plan General de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Zas, con una superficie de cuarenta y nueve áreas, ochenta y cuatro centiáreas, sesenta y nueve decímetros cuadrados, sobre la que existe la siguiente Edificación: NAVE industrial, de planta sótano destinada a garaje e instalaciones, con una superficie de setecientos cuarenta y un metros y dos centímetros cuadrados, planta baja destinada a oficinas y almacén, ocupando una superficie de setecientos cuarenta y un metros, doscientos centímetros cuadrados. Se le asigna una edificabilidad resultante de cinco mil ciento diez metros, cuarenta y dos decímetros cuadrados construibles. LÍNEA: Norte, con Finca N° 35, adjudicada al Concello de Zas, destinada a Sistema Local Viario, vía de comunicación del polígono denominada "Rúa G", de dieciséis metros de anchura; Sur, con Finca N° 35, adjudicada al Exmo. Concello de Zas, destinada a Sistema Local Viario, vía de comunicación del polígono denominada "Rúa I", de dieciséis metros de anchura; Este, en parte con Finca N° 15, adjudicada a Carpintería Carmial, S.L.L., y de otra parte con Finca N° 16, adjudicada a José Manuel Alvarellos Santos y Ana María Alvarellos Santos; y Oeste, con finca número 13 adjudicada en partes proindivisas a María-Pilar Facal Maroñas, Benigno Facal Leis y Ramón Rojo Landeira. Cuota de participación: Le corresponde un porcentaje de 12,32 % de los derechos adjudicados en este proyecto.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
RAMOS ALIDIS, SOCIEDAD LIMITADA	B15915911	1076	131	73	3

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de aumento capital.

CARGAS

Una HIPOTECA a favor de BANCO PASTOR, S.A. para responder de 500.000 euros de principal, 38.633,9 euros de intereses ordinarios, 117.267,8 euros de intereses de demora, 19.677,05 euros de gastos extrajudiciales y 78.708,2 euros para costas y gastos. Constituida en la inscripción 2ª de fecha 10 de Julio de 2012.

Autoliquidada como exenta la Transmisión Acto Jurídico de la inscripción 3ª de esta finca, queda afectada por cinco años, a partir de la fecha 20 de Febrero de 2.019 al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

COORDINACIÓN: No consta

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de

## DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

### NOTA SIMPLE REGISTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:  
NO hay documentos pendientes de despacho

#### OBSERVACIONES

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).  
Corcubión, 09:43 del 29 de Noviembre de 2019

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

#### ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

5179202NH0757N0000TR

5179202NH0757N0000TR



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**5179202NH0757N0000TR**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
LG ALLO  
15850 ZAS [A CORUÑA]

USO PRINCIPAL: Industrial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 2014

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.332

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
LG ALLO  
ZAS [A CORUÑA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 3.332      SUPERFICIE SÍMBOLO PARCELA (m²): 4.894      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OFICINA	1	00	A	213
OFICINA	1	01	A	213
INDUSTRIAL	1	00	B	640
INDUSTRIAL	1	01	B	640
INDUSTRIAL	1	00	C	813
INDUSTRIAL	1	01	C	813

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



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.

505,200      Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89      Miércoles , 4 de Diciembre de 2019

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

## OTROS DOCUMENTOS

---

### NORMATIVA

#### **Construcciones permitidas por encima da altura máxima.**

##### **Forma da cuberta:**

Por encima da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para Cubertas en Solo Urbano. Autorízase o aproveitamento do espazo baixo cuberta, computando edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 m.

#### **ARTIGO 6.2.7.- ACTIVIDADES INDUSTRIAIS. ORDENANZA SU-7**

##### **1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:**

###### **Definición.-**

Comprende os ámbitos destinados ás actividades industriais, en tipoloxía de edificación acaroada lateralmente.

###### **Usos.-**

O uso global é o industrial. Non se admite a industria nas categorías 4ª e 5ª, segundo o significado exposto no artigo 4.2.3. desta Normativa.

##### **2.- CONDICIÓN ESPECIAIS DA PARCELA:**

###### **Parcela mínima:**

500 m<sup>2</sup>.

###### **Fronte mínima:**

8 metros.

###### **Condición de forma:**

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 8 metros de diámetro.

##### **3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:**

###### **Ocupación máxima:**

Establécese unha ocupación máxima do 70% da parcela edificable, a non ser que nos Planos de Ordenación se fixe unha ocupación determinada a través da limitación de fondos e recuamentos.

###### **Recuamentos e separacións:**

Non se esixen, agás que sexan grafiados na planimetría.

## OTROS DOCUMENTOS

---

### NORMATIVA

#### 4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

**Altura máxima:**

9 metros.

**Edificabilidade:**

Virá dada como resultado de aplica-los límites máximos de ocupación e altura.

Para os sectores de Solo Urbanizable de uso industrial ordenados directamente polo Plan, a edificabilidade establécese en termos absolutos nas correspondentes fichas de área de reparto.

**Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas e cumprindo a limitación de ocupación expresada na presente Ordenanza.

**Construcións permitidas por encima da altura máxima.**

**Forma da cuberta:**

Por encima da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para Cubertas en ámbitos de uso industrial.

#### 5.- CONDICIÓN HIXIÉNICAS, DE SEGURIDADE E ESTÉTICAS:

Aplicaranse as normativas específicas en virtude da actividade de que se trate, ademais das expostas con carácter xeral no Título IV da Normativa.

Cumpriranse os valores de recepción de ruído para Zona C expostos no Decreto 320/2002, do 7 de novembro, polo que se aproba o Regulamento que establece as ordenanzas tipo sobre protección contra a contaminación acústica.

As industrias están obrigadas a resolver por si mesmas os procesos de predepuración e/ou refrixeración das augas residuais previamente ó seu vertido á rede pública de saneamento.

As parcelas con edificación illada estarán convenientemente cerradas e o seu cerramento cumprirá as condicións expresadas no artigo 3.2.15.

Tódolos elementos que forman parte das edificacións industriais estarán construídos e rematados dignamente e en condicións normais de mantemento.

