

CERTIFICADO DE TASACIÓN

CERTIFICA

Que con fecha 14-01-2019 ha emitido el informe de tasación realizado por --- OMISSIS ---, ARQUITECTO TÉCNICO colegiado con el número --- omissis --- en el Colegio C.O.A.A.T de A Coruña como técnico facultativo, solicitado por PARTICULAR PERSONA JURIDICA a instancias de CONVENIA PROFESIONAL, S.L.P., referenciado con nº 2018-000071-18-02 ha sido efectuada en base a los criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, pero sin atender estrictamente a sus exigencias y por tanto no podrá ser utilizada para finalidad hipotecaria ni de garantía. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007. El Valor de tasación del terreno Solar de Uso Industrial situado en Avenida Arrieiros - Poligono Industrial Rio Pozo Sector Ili, Parcela F2-f3-f4, Nº S/n de Naron, Coruña (la) con núcleo postal RIO DO POZO, ha sido obtenido como resultado de aplicar el método residual estático establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como DETERMINAR SU VALOR DE MERCADO, correspondiendo los datos registrales a los siguientes:

ELEMENTO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	INSCRIPCIÓN
F2	2670	679	158	--- omissis ---	1
F3	2670	679	158	--- omissis ---	1
F4	2670	679	158	--- omissis ---	1

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Industrial Nave	
PARCELA F2	4509608/NJ6240N/0001/HT
PARCELA F3	4509609/NJ6240N/001W/T
PARCELA F4	4509611/NJ6240N/0001/HT

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
F2	4509608/NJ6240N/0001/HT
F3	4509609/NJ6240N/0001/WT
F4	4509611/NJ6240N/0001/HT

El titular registral en el momento de la tasación es --- OMISSIS ---, S.L., NIF:B--- omissis ---, 100% de propiedad., todo ello según la documentación registral de la que se ha dispuesto para realizar la valoración.

Visitado el terreno por --- OMISSIS --- - ARQUITECTO TECNICO por última vez el día 4 de Enero de 2019, se encuentra actualmente en desuso, y que a la fecha que se indica en el informe tiene un VALOR DE TASACIÓN que asciende a la cantidad de:

14 de Julio de 2019 Fdo. Lorena Saavedra Fdo. Nuria Maria Moreno
Fdo. Octavio Claro Izaguirre

CERTIFICADO DE TASACIÓN

702.921,27 € (SETECIENTOS DOS MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON VEINTISIETE CENT.)

FINCA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	V. TOTAL (€)
	AGRUPACIÓN 1	11.525	
	Suelo. Industrial Nave		
--- omissis ---	PARCELA F2	2.690,8	234.449,40
--- omissis ---	PARCELA F3	2.688	234.205,44
--- omissis ---	PARCELA F4	2.688,7	234.266,43
TOTAL			702.921,27 €

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	R. ESTÁTICO
--- omissis ---	PARCELA F2	702.921,28

CONDICIONANTES

Se **CONDICIONA** el presente informe a la aportación de la documentación registral actualizada (Nota Simple Registral o Certificación Registral con antigüedad inferiora tres meses) o Escritura de Propiedad registrada y que ésta, confirme los supuestos adoptados en el presente informe.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se **ADVIERTE** que la finalidad es el asesoramiento del valor de mercado del activo inmobiliario a partir de los datos aportados, el informe no se ajusta en su realización a la Orden ECO 805/2003, de fecha 27 de marzo (BOE nº 85, del 09-04-2003) y modificada por la EHA/3011/2007, de fecha 04 de Octubre y EHA/564/2008, de fecha 28 de febrero, a pesar de ser su finalidad distinta a las dispuestas en el art. 2, de la misma.

Se **ADVIERTE** que esta tasación es sólo válida para la finalidad para la que se ha realizado y que el valor de tasación podría variar, en el caso de realizarse el presente informe para cualquiera de las finalidades que contempla la ECO 805/2003 sobre valoración de inmuebles, modificada por la EHA 3011/2007.

Se **ADVIERTE** que en la Nota Simple aportada se describe registralmente una nave en construcción la cual en la actualidad no existe ya que no se llevó a cabo su ejecución, sobre la finca registral formada como resultado de la agrupación de las parcelas F2, F3 y F4. A efectos de valoración se ha considerado la segregación en tres parcelas tal y



Este certificado de tasación carece de validez sin el sello y la firma de TASALIA S.A. Queda prohibida la reproducción total o parcial del Certificado y/o del Informe de Valoración

CERTIFICADO DE TASACIÓN

ADVERTENCIAS GENERALES

como era originariamente. Urbanísticamente constan descritas tres parcelas, debería por tanto llevarse a cabo la segregación de las parcelas conforme a las hipótesis de valoración adoptadas en el presente informe.

Se **ADVIERTE** que en la documentación registral utilizada para la redacción del presente informe de tasación, se reflejan cargas que gravan la finca valorada. Del valor obtenido no se ha deducido ninguna cantidad debido a estas cargas.

Registralmente, parcela de 11.511,47m². Se adopta la superficie catastral ya que consta desglosada por parcelas, siendo el sumatorio de las tres parcelas, 11.525m², prácticamente coincidente con lo registrado.

Se **ADVIERTE**, que no se puede informar sobre el estado de cargas y limitaciones al dominio del inmueble objeto de tasación al no disponer de Nota Simple Registral actualizada.

Se **ADVIERTE** que no se ha dispuesto de Cédula urbanística o Certificación Municipal para determinar la clasificación y el aprovechamiento urbanístico que corresponde al suelo tasado aunque, no obstante, se ha dispuesto de otra documentación que tiene la misma fiabilidad.

Se **ADVIERTE** De la documentación aportada por el cliente o terceros y con la que se ha contado para realizar esta valoración, se considera fidedigna, no obstante TASALIA no asume responsabilidad sobre la veracidad de sus datos y las consecuencias que se dimanen de esta.

Se **ADVIERTE** que el uso de este informe se halla restringido única y exclusivamente para uso del solicitante, sus representantes o terceros interesados, (supuesto que la finalidad sea garantía hipotecaria de créditos o préstamos, respecto de las entidades a las que se dirija) y para la finalidad indicada en el informe, no pudiendo ser objeto total o parcial de reproducción, transmisión, otro uso o tratamiento sin la autorización de TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Certificado emitido por TASALIA S.A., inscrita en el Registro de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el Nº 4.383 en fecha 18 de Abril de 1990, asociada a TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) y miembro de ATASA (Asociación Profesional de sociedades de Valoración Españolas).

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Este certificado consta de 4 páginas y debe presentarse conjuntamente para que tenga validez

TEO a 14 de Enero de 2019.

(La validez de este certificado expira el 14 de Julio de 2019)



Este certificado de tasación carece de validez sin el sello y la firma de TASALIA S.A. Queda prohibida la reproducción total o parcial del Certificado y/o del Informe de Valoración



INFORME DE TASACIÓN

Exp. nº 2018-000071-18-02

ELEMENTO: SOLAR DE USO INDUSTRIAL

Emplazamiento

Avenida ARRIEROS - POLIGONO INDUSTRIAL RIO POZO -
SECTOR III, Parcela F2-F3-F4, Nº S/N

Término Municipal

15573 - NARON

Provincia: Coruña (la)

Pais: España

Solicitante: PARTICULAR PERSONA JURIDICA (SUC. 9990)



**INFORME DE TASACIÓN DE SOLARES Y OTROS TERRENOS
SOLAR DE USO INDUSTRIAL**

Ref. 2018-000071-18-02

pag 1/14

Indice

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

- 0. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
 - 0. 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN
 - 0.2.- DATOS DEL SOLICITANTE
 - 0.3.- FINALIDAD

- 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
 - 1. 1.- LOCALIZACIÓN

- 2. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

- 3. LOCALIDAD Y ENTORNO
 - 3.1.- LOCALIDAD
 - 3.2.- ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

- 4. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
 - 4.1.- SUPERFICIES
 - 4.2.- DESCRIPCIÓN

- 5. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

- 6. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

- 7. NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

- 8. ANÁLISIS DE MERCADO
 - 8.1.- OFERTA
 - 8.2.- DEMANDA
 - 8.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER
 - 8.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

- 9. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
 - 9.1.- MÉTODO A EMPLEAR
 - 9.2.- RESIDUAL

- 10. VALORES DE TASACIÓN

- 11. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

- 12. OBSERVACIONES

DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

- FOTOGRAFIA AEREA
- PLANO DE PROVINCIA
- PLANO DE MUNICIPIO
- PLANO DE ENTORNO
- PLANO DE EMPLAZAMIENTO CATASTRAL
- FACHADA
- VISTA EXTERIOR DE LAS PARCELAS
- VISTA EXTERIOR DEL ENTORNO
- VISTA EXTERIOR DEL ENTORNO Y ACCESOS
- VISTA DE LA PLACA CALLE

0 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

0.1.-IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN

Informe emitido por TASALIA S.A., inscrita en el Registro de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el N° 4.383 en fecha 18 de Abril de 1990, asociada a TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) y miembro de ATASA (Asociación Profesional de sociedades de Valoración Españolas).

0.2.-DATOS DEL SOLICITANTE

--- OMISSIS ---, S.L.P. con domicilio en --- OMISSIS ---, 18 - PI
1º - PT DCHA, 15004 - Coruña (la) (CORUÑA (A)), CIF: --- OMISSIS ---

0.3.-FINALIDAD

La finalidad del presente informe es la de valorar un SOLAR DE USO INDUSTRIAL para DETERMINAR SU VALOR DE MERCADO.

Siendo la Entidad Solicitante : PARTICULAR PERSONA JURIDICA (Suc. 9990)

La presente tasación se ha realizado en desacuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007.

Esta valoración no cumple con la Normativa ECO al no tener por objeto ni finalidad ninguna de las contempladas en el Art. 2.a. de la Orden ECO/805/2003, realizándose con la metodología aplicada y aceptada habitualmente en la práctica profesional para este tipo de valoraciones.

1 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

1.1.-LOCALIZACIÓN

Descripción del inmueble: SOLAR DE USO INDUSTRIAL Avenida ARRIEIRO S - POLIGONO INDUSTRIAL RIO POZO - SECTOR III, Parcela F2-F3-F4, N° S/N

MUNICIPIO

15573 NARON

PROVINCIA

Coruña (la)

La referencia catastral consta en la nota simple.

Se describe registralmente una nave en construcción la cual en la actualidad no existe ya que no se llevó a cabo su ejecución, sobre la finca registral formada como resultado de la agrupación de las parcelas F2, F3 y F4.

A efectos de valoración se ha considerado la segregación en tres parcelas tal y como era originariamente. Urbanísticamente constan descritas tres parcelas.

Unidad	Finca	Libro	Tomo	Folio
F2	00000--- omissis ---	679	2670	1158
F3	00000--- omissis ---	679	2670	1158
F4	00000--- omissis ---	679	2670	1158

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
F2	4509608/NJ6240N/0001/HT
F3	4509609/NJ6240N/0001/WT
F4	4509611/NJ6240N/0001/HT

2 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral
 Exist.derecho aprovechamiento urbanist
 Comprobación Planeamiento Urbanístico
 Servidumbres visibles
 Estado de ocupación, uso y explotación Estado de conservación aparente
 Correspondencia con finca catastral
 No procedimiento de expropiación
 No Plan o Proyecto de expropiación
 No Resolución Admini que implique exprop
 No incoado exped. que implique expropiac
 No han vencido plazos Urbanización/Edif.
 No existe proced. incumplimiento deberes
 Identificación física del inmueble mediante inspección ocular, con comprobaciones de su descripción registral.

Ref. 2018-000071-18-02

pag 5/14

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Documentación catastral
 Ficha Suelos B.E.
 Nota Simple
 Planeamiento urbanístico vigente
 Plano de situación
 Plano urbanístico
 Reportaje fotográfico

3 LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1.-LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Narón es un municipio español, situado al noroeste de la provincia de La Coruña (Galicia). Pertenece a la comarca de Ferrol. Narón se sitúa en los nueve municipios más poblados de Galicia, siendo la cuarta ciudad en la provincia de La Coruña después de las tres ciudades quizás más conocidas (La Coruña, Santiago de Compostela, y Ferrol). Es un municipio mixto,

con siete parroquias eminentemente rurales en las que viven menos de la cuarta parte de la población y con un núcleo urbano de más de 30.000 habitantes formado por los barrios de La Gándara, La Solaina, El Alto del Castaño, Piñeiros, O Couto, Freijeiro y Jubia, destacando por su población los cuatro primeros. El término municipal es colindante con los de Ferrol, Valdoviño, San Saturnino y Neda, situado al noroeste de la provincia de La Coruña, sobre la orilla septentrional de la ría de Ferrol. Formando parte de la mancomunidad de la Ría y la comarca de Ferrol, ocupa una extensión de 66,91 km².

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

Ocupación laboral múltiple variado: servicios, industria, sector terciario, turismo, etc. Es una población que aún mantiene características de su origen como ciudad dormitorio de Ferrol, que vivía también del sector naval, y que poco a poco ha ido diversificando sus actividades industriales y de ocio, situándose como uno de los municipios económicamente más fuertes de Galicia. En Narón está situado uno de los más grandes polígonos industriales de toda Galicia, Río del Pozo, en el que se instalaron empresas importantes. Existen además otros dos polígonos industriales: La Gándara y el polígono de As Lagoas. Nivel de renta medio.

Ref. 2018-000071-18-02

pag 6/14

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2016: 39.426 habitantes de derecho. La tendencia, respecto al padrón de 2015, es: Decreciente

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La tendencia, respecto al padrón de 2017 es decreciente. La densidad de población en el entorno es media.

3.2.-ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Parque Empresarial Río do Pozo, Narón. Esta zona industrial ubicada en el municipio de Narón, en la comarca de Ferrolterra, es el tercer mayor de la comunidad gallega, tras los de Sabón en Arteixo y el de San Cibrao das Viñas en Ourense. Promovido por la sociedad estatal SEPES; inició su actividad en el año 1993 y se ha desarrollado en 4 fases que en total suman unos 2.400.000 metros cuadrados de superficie en bruto; de los cuales 1.600.000 aproximadamente son netos. Esto se traduce en más de 400 parcelas. Si bien el sector terciario y de servicios tiene una gran importancia, es el sector industrial, con todo lo relacionado con lo naval el que ha adquirido mayor importancia en cuanto a superficie ocupada y puestos de trabajo creados. Un factor a destacar sería la situación estratégica del mismo, con accesos directos a la AP-9 y a la AG- 64 que conecta el polígono de forma rápida tanto con el sur de Galicia y norte de Portugal como con la Autovía del Cantábrico. Las distancias con las ciudades gallegas son: Ferrol: 7,7 kms. Coruña: 54 kms. Santiago de Compostela: 95 kms. Vigo: 180 kms. Pontevedra: 155 kms. Lugo: 101 kms. Ourense: 196 kms.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Cuenta con las infraestructuras propias de un entorno urbano, tales como red municipal de aguas, alcantarillado público, red de electricidad, red de telefonía y telecomunicaciones, alumbrado público y acceso rodado asfaltado con pavimentación de aceras. Todas ellas en buen estado de conservación aparente.

EQUIPAMIENTO

Dispone de equipamientos suficientes para las necesidades cotidianas. Los equipamientos de tipo más especializado se ubican en poblaciones próximas como A Coruña, a 50Km.

Ref. 2018-000071-18-02

pag 7/14

COMUNICACIONES

Red Viaria: Es el principal acceso a Narón. En la actualidad la autopista AP-9 Ferrol-Narón-Madrid tiene enlaces con los núcleos urbanos de Freixeiro, A Gándara y O Ponto (Xuvia), y con el polígono Industrial Río do Pozo a través de vías de alta capacidad. Estos ramales de autopista conectan también los núcleos urbanos entre sí. La autovía A-64, Ferrol-As Pontes-Vilalba, posee tres accesos en el término municipal en Sedes, Castro y el Polígono Industrial Río do Pozo. A estas hay que añadir una extensa red de carreteras, la carretera de Castela que en sus seis kilómetros y medio atraviesa el núcleo urbano del Ayuntamiento hasta llegar a Ferrol y las carreteras autonómicas Ferrol-Cedeira y Ferrol-Ribadeo.

Autibuses: Varias líneas de autobuses comunican el término municipal con los ayuntamientos limítrofes.

Ferrocarril: El tren Ferrol-Gijón de FEVE, es una buena alternativa al transporte por carretera, sobre todo en lo referente a los viajes de proximidades, ya que los ocho andenes existentes en el ayuntamiento acercan el área rural al núcleo urbano. Aunque también discurre superficialmente por el municipio, la línea Ferrol-Madrid (RENFE) no tiene estación en Narón, de manera que hay que desplazarse a los ayuntamientos limítrofes de Ferrol o Neda para usar este medio.

Aeropuerto: En cuanto al transporte aéreo, hay que mencionar la proximidad de los aeropuertos de A Coruña y Santiago, a menos de una hora de viaje por autopista/carretera desde Narón.

4 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

4.1.-SUPERFICIES

MEDICIÓN	CATASTRAL	REGISTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
---	11.525 m ²	---	---	11.525 m ²

4.2.-DESCRIPCIÓN

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. El terreno no ha podido ser medido por métodos tradicionales debido a su extensión, pero sí se ha realizado una comprobación visual del mismo, no existiendo dudas acerca de la correcta identificación del inmueble ni de sus características físicas o morfológicas.

Registralmente, parcela de 11.511,47m². Se adopta la superficie catastral ya que consta desglosada por parcelas, siendo el sumatorio de las tres parcelas, 11.525m², prácticamente coincidente con lo registrado.

Ref. 2018-000071-18-02

pag 8/14

5 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO VIGENTE. Plan general de ordenación municipal

FASE APROBACIÓN. Aprobación 2002-04-22

BOP 2002-06-10

DOG 2002-05-09

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. Plan parcial SECTOR III DO POLIGONO DO RIO DO POZO

Aprobación 2001-06-29

BOP 2001-07-14

DOG 2001-07-27

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. Suelo urbano consolidado

Ordenanza C1 industrial aislada para parcelas entre 2501-4000m².

GESTIÓN URBANÍSTICA

SUJETO. Licencia directa

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD

ALTURA MÁXIMA. 7.50m
RETRANQUEOS. 5m a linderos lateral y posterior, 10m al frente
OCUPACIÓN. 60%
EDIFICABILIDAD. 0.70m²/m² y 5m³/m²
USO CARACTERÍSTICO. Industrial

6 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	--- OMISSIS ---, S.L., NIF:B---- omissis ---, 100% de propiedad.
Ocupado:	No
Destino previsto :	Otros:

Ref. 2018-000071-18-02

pag 9/14

No se ha dispuesto de documentación registral actualizada para informar sobre el estado se cargas y limitaciones al dominio del inmueble objeto de tasación

Se adjuntan los titulares correspondientes a la documentación registral con fecha: 11-05-2018

7 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Nivel I

8 ANÁLISIS DE MERCADO

8.1.-OFERTA

El nivel de la oferta de naves de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo es de nivel medio.

8.2.-DEMANDA

El nivel de la demanda de naves de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo es de nivel medio.

8.3.-INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El intervalo de variación, en valores unitarios, de naves en el entorno próximo a la vivienda que se valora oscila entre 418,00 €/m² y 665,89 €/m².

8.4.-EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia estable.

9 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

9.1.-MÉTODO A EMPLEAR

Residual Estático.

Solar de licencia directa con inicio de las obras de edificación en menos de 12 meses.

Ref. 2018-000071-18-02

pag 10/14

9.2.-RESIDUAL

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

Promoción de una nave industrial adosada por parcela, agotando la máxima edificabilidad permitida (0.7m²/m²), distribuida mayoritariamente en planta baja (ocupación del 60%) con una pequeña zona para oficinas en planta alta.

F2: parcela de 3.844m², edificabilidad 2.690,80m², ocupación en planta baja 2.306,40m² F3: parcela de 3.840m², edificabilidad 2.688m², ocupación en planta baja 2.304m²

F4: parcela de 3.841m², edificabilidad 2.688,70m², ocupación en planta baja 2.304,60m²

COMPARABLES RESIDUAL ESTÁTICO (€/m²)

REFERENCIA		C.P.	A	O/T	m ²	V.VENTA	
T410119000006	VILAR DO COLO, Nº S/N, PERLIO (SAN ESTEVO) PERLIO, FENE	15500	Nave			000	1
T410119000004	AS LAGOAS, Nº S/N, NARON	15572 15407	Nave		418,351.090		1,007 1,006
T410119000005	GANDARA, Nº S/N, FERROL		Nave		516,56800		
T410119000003	RIO DO POZO, Nº S/N, RIO DO POZO, NARON	15573	Nave			10	0
T410119000009	BERGONDO, Nº S/N, BABIO (SANTA MARTA) POLIGONO INDUSTRIAL, BERGONDO	15165	Nave			800	1
T410119000007	BERGONDO, Nº S/N, BABIO (SANTA MARTA) POLIGONO INDUSTRIAL, BERGONDO	15165	Nave			000	1

T410119000002	ALVEDRO, Nº S/N, ALMEIRAS (SAN XIAN) ALVEDRO, CULLEREDO	15180	Nave		380	0
T410119000001	ALVEDRO, Nº 10, ALMEIRAS (SAN XIAN) ALVEDRO, CULLEREDO	15180	Nave		540	0

Precio homogeneizado por m² , Industrial

529,07 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

Ref. 2018-000071-18-02

pag 11/14

CONCEPTO	T410119000006	T410119000004	T410119000005	T410119000003	T410119000009	T410119000007
Edificación	0,95	0,95	0,94	0,94	1,02	1,00
Infraestructura de la Parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidad	1,07	1,06	1,07	1,02	1,00	1,05
Anexos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Rel. Superf. edificada/parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T410119000002	T410119000001
Edificación	0,95	0,97
Infraestructura de la Parcela	1,00	1,00
Calidad	1,03	1,02
Anexos	1,00	1,00
Rel. Superf. edificada/parcela	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00

USOS Y EDIFICABILIDAD

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m ²)	EDIFICABILI. (m ²)	CONST.S/PLAN. (m ²)	UNIDADES
Industrial Nave				
PARCELA F2	---	2.690,80	---	3
PARCELA F3	---	2.688,00	---	---
PARCELA F4	---	2.688,70	---	---

Se adoptan a efectos de valoración las superficies catastrales de las tres parcelas que conforman la actual finca registral.

COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)

Costes construcción(INave)	226,00	1.823.255,00
Demoliciones	---	---
Costes de urbanización	---	---
Gastos construcción	49,72	401.116,10
Costes de comercialización	11,30	91.162,75
Costes financieros	6,78	54.697,65
TOTAL	293,80	2.370.231,50

Ref. 2018-000071-18-02

pag 12/14

VALOR DE MERCADO PARA LA HIPOTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS PROBABLE

USO CONSIDERADO	EDIFICABILIDAD (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)
Industrial Nave	8.067,50	529,07	268.272,23

TOTAL 268.272,23

BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO DEL TERRENO

ELEMENTO	Bº PROMOTOR (%)	REPERCUSIÓN (€/m ²)	TOTAL RESIDUAL (€)
TERRENO	28,00	87,13	702.921,28

10

VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (m ²)	V. UNITARIO (€/m ²)	V. TOTAL (€)
Industrial Nave			
PARCELA F2	2.690,8	87,13	234.449,40
PARCELA F3	2.688	87,13	234.205,44
PARCELA F4	2.688,7	87,13	234.266,43

TOTAL 702.921,27 €

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación obligatoria utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

11 **CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**

CONDICIONANTES

Se **CONDICIONA** el presente informe a la aportación de la documentación registral actualizada (Nota Simple Registral o Certificación Registral con antigüedad inferior a tres meses) o Escritura de Propiedad registrada y que ésta, confirme los supuestos adoptados en el presente informe.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que la finalidad es el asesoramiento del valor de mercado del activo inmobiliario a partir de los datos aportados, el informe no se ajusta en su realización a la Orden ECO 805/2003, de fecha 27 de marzo (BOE nº 85, del 09-04-2003) y modificada por la EHA/3011/2007, de fecha 04 de Octubre y EHA/564/2008, de fecha 28 de febrero, a pesar de ser su finalidad distinta a las dispuestas en el art. 2, de la misma.

Se ADVIERTE que esta tasación es sólo válida para la finalidad para la que se ha realizado y que el valor de tasación podría variar, en el caso de realizarse el presente informe para cualquiera de las finalidades que contempla la ECO 805/2003 sobre valoración de inmuebles, modificada por la EHA 3011/2007.

Se ADVIERTE que en la Nota Simple aportada se describe registralmente una nave en construcción la cual en la actualidad no existe ya que no se llevó a cabo su ejecución, sobre la finca registral formada como resultado de la agrupación de las parcelas F2, F3 y F4. A efectos de valoración se ha considerado la segregación en tres parcelas tal y como era originariamente. Urbanísticamente constan descritas tres parcelas, debería por tanto llevarse a cabo la segregación de las parcelas conforme a las hipótesis de valoración adoptadas en el presente informe.

Se ADVIERTE que en la documentación registral utilizada para la redacción del presente informe de tasación, se reflejan cargas que gravan la finca valorada. Del valor obtenido no se ha deducido ninguna cantidad debido a estas cargas.

Registralmente, parcela de 11.511,47m². Se adopta la superficie catastral ya que consta desglosada por parcelas, siendo el sumatorio de las tres parcelas, 11.525m², prácticamente coincidente con lo registrado.

Se ADVIERTE, que no se puede informar sobre el estado de cargas y limitaciones al dominio del inmueble objeto de tasación al no disponer de Nota Simple Registral actualizada.

Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Cédula urbanística o Certificación Municipal para determinar la clasificación y el aprovechamiento urbanístico que corresponde al suelo tasado aunque, no obstante, se ha dispuesto de otra documentación que tiene la misma fiabilidad.

Se ADVIERTE De la documentación aportada por el cliente o terceros y con la que se ha contado para realizar esta valoración, se considera fidedigna, no obstante TASALIA no asume responsabilidad sobre la veracidad de sus datos y las consecuencias que se derivan de esta.

Se ADVIERTE que el uso de este informe se halla restringido única y exclusivamente para uso del solicitante, sus representantes o terceros interesados, (supuesto que la finalidad sea garantía hipotecaria de créditos o préstamos, respecto de las entidades a las que se dirija) y para la finalidad indicada en el informe, no pudiendo ser objeto total o parcial de reproducción, transmisión, otro uso o tratamiento sin la autorización de TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

12 OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

Observaciones: De los valores obtenidos del presente informe, se deberá deducir, en sus casos, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado, por no estar incluidas en la documentación utilizadas, aportadas o motivadas por vicios ocultos no detectados.

Considerando el principio de temporalidad, la validez de este informe tendrá una duración de SEIS MESES, transcurridos los cuales sería preciso una actualización del mismo.

Los datos personales que constan en el fichero de TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., tienen el fin exclusivo de soportar el contenido de informe, o gestiones que del mismo puedan derivarse. El titular de los datos tiene derecho de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de los mismos, dando cumplimiento al Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril del 2016, relativo a la protección de personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD)

Justificación de las fechas

No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.

13 FECHA DE EMISION CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe escrito consta de 14 páginas. Fecha limite de validez: 14 de Julio de 2019,

Fecha del informe: 14-01-2019 Tasador visitante: --- OMISSIS --- ARQUITECTO TECNICO Tasador informante: --- OMISSIS ---	Firma Tasador Informante 
--	---

la Sociedad



Octavio Claro Izaguirre
Fdo: El Consejero Delegado

Sello de

TASALIA S.A.
Inscrita en el Registro de Entidades
Especializadas en Tasación del
Banco de España con el nº 4.383 con
fecha
de 18 de abril de 1990



14

DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.



ANEXO		INFORMACION DE TESTIGOS			
REFERENCIA T410119000006		FECHA 14-01-2019 00:00:00		POBLACIÓN	
PAIS España	PROVINCIA Coruña (la)	:.P. 5500	NUCLEO POSTAL PERLIO (SAN ESTEVO) PERLI	FENE	
URBANIZACIÓN, POLÍGONO, CONJUNTO		E I PLAZAMIENTO Polígono VILAR DO COLO, Nº S/N			
TIPO DATO Oferta	TIPO FUENTE Portal de Internet	D :TALLE MILANUNCIOS	TELÉFONO 223019351	SUP. PARCELA 1.200,00	
PATIO		O FICINAS 1	MUELLE NO	MONTACARGAS NO	
		RED LOCAL			
USO	TIPOLOGÍA	POSICIÓN	SUP.(m2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Industrial	Nave		1.000,00	418,00	418.000,00

REFERENCIA T410119000005		FECHA 14-01-2019 00:00:00		POBLACIÓN	
PAIS España	PROVINCIA Coruña (la)	:.P. 5407	NUCLEO POSTAL FERROL	FERROL	
URBANIZACIÓN, POLÍGONO, CONJUNTO		E I PLAZAMIENTO Polígono GANDARA, Nº S/N			
TIPO DATO Oferta	TIPO FUENTE Particular	D :TALLE PARTICULAR	TELÉFONO 609876235	SUP. PARCELA 1.000,00	
PATIO		O FICINAS 1	MUELLE NO	MONTACARGAS NO	
		RED LOCAL			
USO	TIPOLOGÍA	POSICIÓN	SUP.(m2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Industrial	Nave		800,00	516,56	413.248,00



ANEXO	INFORMACION DE TESTIGOS

REFERENCIA T410119000004		FECHA 14-01-2019 00:00:00		POBLACIÓN	
PAIS	PROVINCIA	C.P.	NUCLEO POSTAL	NARON	
España	Coruña (la)	5572	NARON		
URBANIZACIÓN, POLÍGONO, CONJUNTO		E I PLAZAMIENTO			
		Polígono AS LAGOAS, Nº S/N			
TIPO DATO	TIPO FUENTE	D :TALLE	TELÉFONO	SUP. PARCELA	
Oferta	Particular	P IRTICULAR	615279987	5.500,00	

	O FICINAS	MUELLE	MONTACARGAS
	1	NO	NO
PATIO	RED LOCAL		

USO	TIPOLOGÍA	POSICIÓN	SUP.(m2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Industrial	Nave		1.090,00	418,35	456.001,50



ANEXO

INFORMACION DE TESTIGOS

REFERENCIA T410119000007		FECHA 14-01-2019 00:00:00	
PAIS España	PROVINCIA Coruña (la)	.P. 5165	NUCLEO POSTAL BABIO (SANTA MARTA) POLIGONO BERGONDO
URBANIZACIÓN, POLÍGONO, CONJUNTO		E I PLAZAMIENTO INDUSTRIAL	
TIPO DATO Oferta	TIPO FUENTE Empresa Especializada	Polígono BERGONDO, Nº S/N	
		D :TALLE 1	TELÉFONO NO
			SUP. PARCELA 4.200,00
		PROFESIONAL FICINASMUELLE	981968251 MONTACARGAS
	PATIO		RED LOCAL
USO			
	TIPOLOGÍA	POSICIÓN	SUP.(m2)
			VALOR UNITARIO
			VALOR TOTAL



ANEXO		INFORMACION DE TESTIGOS			
Industrial	Nave		3.200,00	534,38	1.710.016,00

REFERENCIA T410119000009		FECHA 14-01-2019 00:00:00		POBLACIÓN	
PAIS	PROVINCIA	:.P.	NUCLEO POSTAL		
España	Coruña (la)	5165	BABIO (SANTA MARTA) POLIGONO	BERGONDO	
URBANIZACIÓN, POLÍGONO, CONJUNTO		E I PLAZAMIENTO INDUSTRIAL			
TIPO DATO	TIPO FUENTE	Polígono BERGONDO, Nº S/N			
Oferta		D :TALLE	TELÉFONO	SUP. PARCELA	
	Empresa Especializada	PO:OFESIONAL	FCINASMUELLE 657617063	MONTACARGAS	7.000,00
		1	NO	NO	
PATIO		RED LOCAL			

USO					
	TIPOLOGÍA	POSICIÓN	SUP.(m2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Industrial	Nave		4.530,00	524,28	2.374.988,40

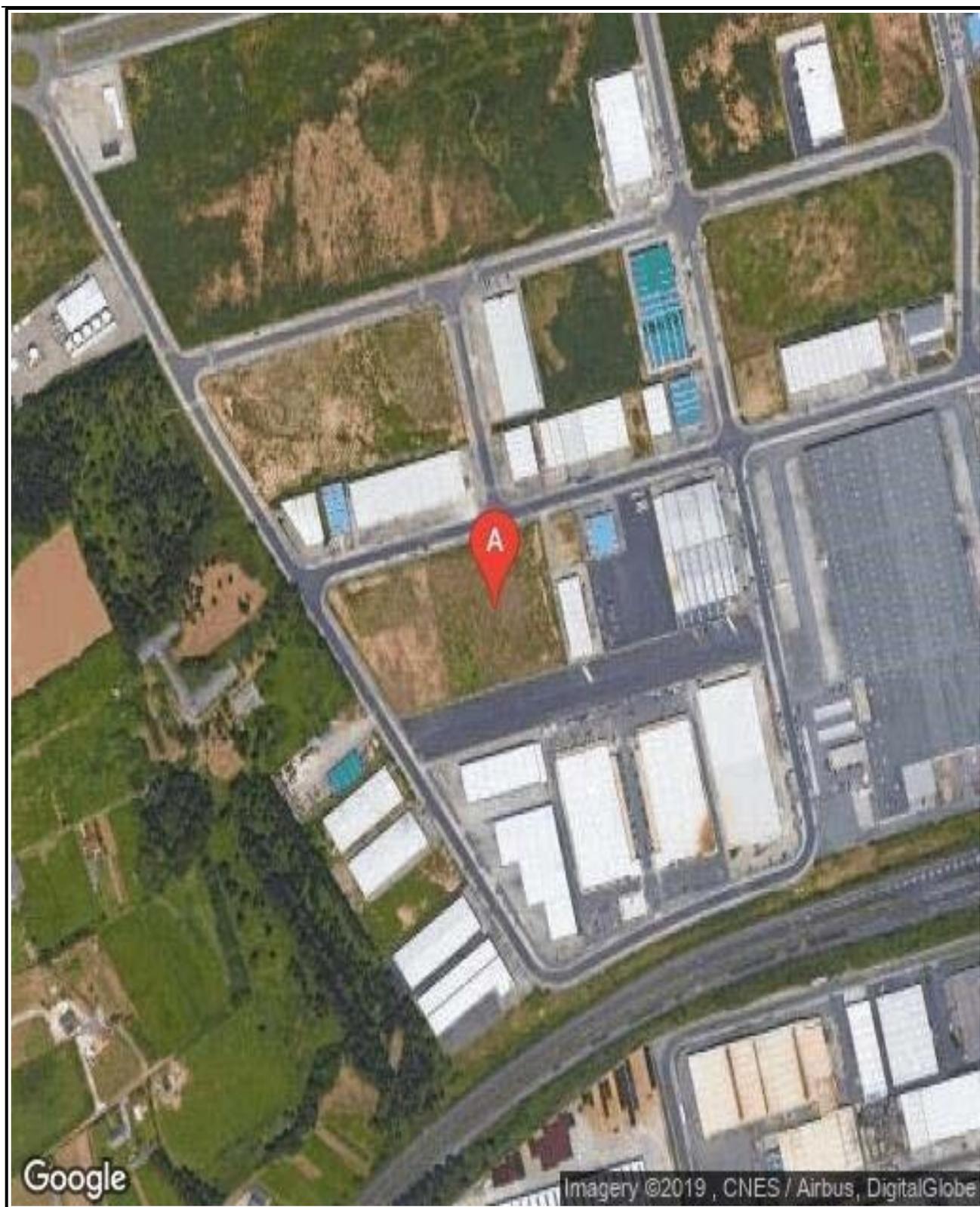
REFERENCIA T410119000003		FECHA 14-01-2019 00:00:00		POBLACIÓN	
PAIS	PROVINCIA	:.P.	NUCLEO POSTAL		
España	Coruña (la)	5573	RIO DO POZO	NARON	
URBANIZACIÓN, POLÍGONO, CONJUNTO		E I PLAZAMIENTO			
TIPO DATO	TIPO FUENTE	Polígono RIO DO POZO, Nº S/N			
Oferta	Ofertas Zona	D :TALLE	TELÉFONO	SUP. PARCELA	
		P :OFRSIONAL	981965815	1.100,00	
		O :FCINAS	MUELLE	MONTACARGAS	
		1	NO	NO	
PATIO		RED LOCAL			

USO					
	TIPOLOGÍA	POSICIÓN	SUP.(m2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL

ANEXO		INFORMACION DE TESTIGOS			
Industrial	Nave		721,00	520,46	375.251,66



ANEXO	INFORMACION DE TESTIGOS				
REFERENCIA T410119000002		FECHA 14-01-2019 00:00:00			
PAIS España	PROVINCIA Coruña (la)	:.P. 5180	NUCLEO POSTAL ALMEIRAS (SAN XIAN) ALVEDRO	POBLACIÓN CULLEREDO	
URBANIZACIÓN, POLÍGONO, CONJUNTO		E I PLAZAMIENTO Polígono ALVEDRO, Nº S/N			
TIPO DATO Oferta	TIPO FUENTE Particular	D :TALLE P .RTICULAR	TELÉFONO 982 770 457	SUP. PARCELA 1.100,00	
PATIO		O FICINAS 1	MUELLE NO	MONTACARGAS NO	
RED LOCAL					
USO	TIPOLOGÍA	POSICIÓN	SUP.(m2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Industrial	Nave		1.138,00	626,10	712.501,80
REFERENCIA T410119000001		FECHA 14-01-2019 00:00:00			
PAIS España	PROVINCIA Coruña (la)	:.P. 5180	NUCLEO POSTAL ALMEIRAS (SAN XIAN) ALVEDRO	POBLACIÓN CULLEREDO	
URBANIZACIÓN, POLÍGONO, CONJUNTO		E I PLAZAMIENTO Polígono ALVEDRO, Nº 10			
TIPO DATO Oferta	TIPO FUENTE Particular	D :TALLE P .RTICULAR	TELÉFONO 606 677 137	SUP. PARCELA 2.200,00	
PATIO		O FICINAS 1	MUELLE NO	MONTACARGAS NO	
RED LOCAL					
USO	TIPOLOGÍA	POSICIÓN	SUP.(m2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Industrial	Nave		2.354,00	665,89	1.567.505,06



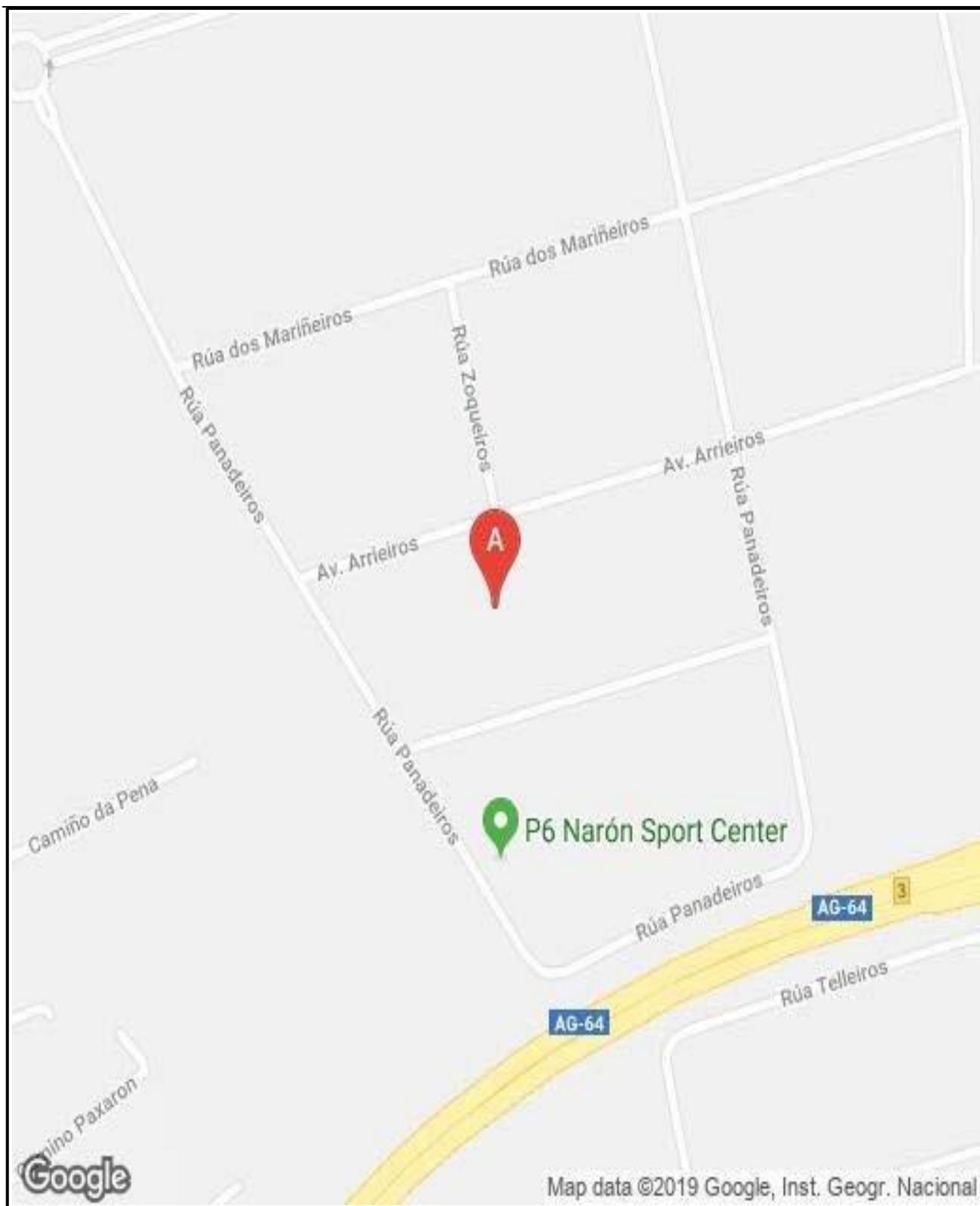
PLANO DE PROVINCIA



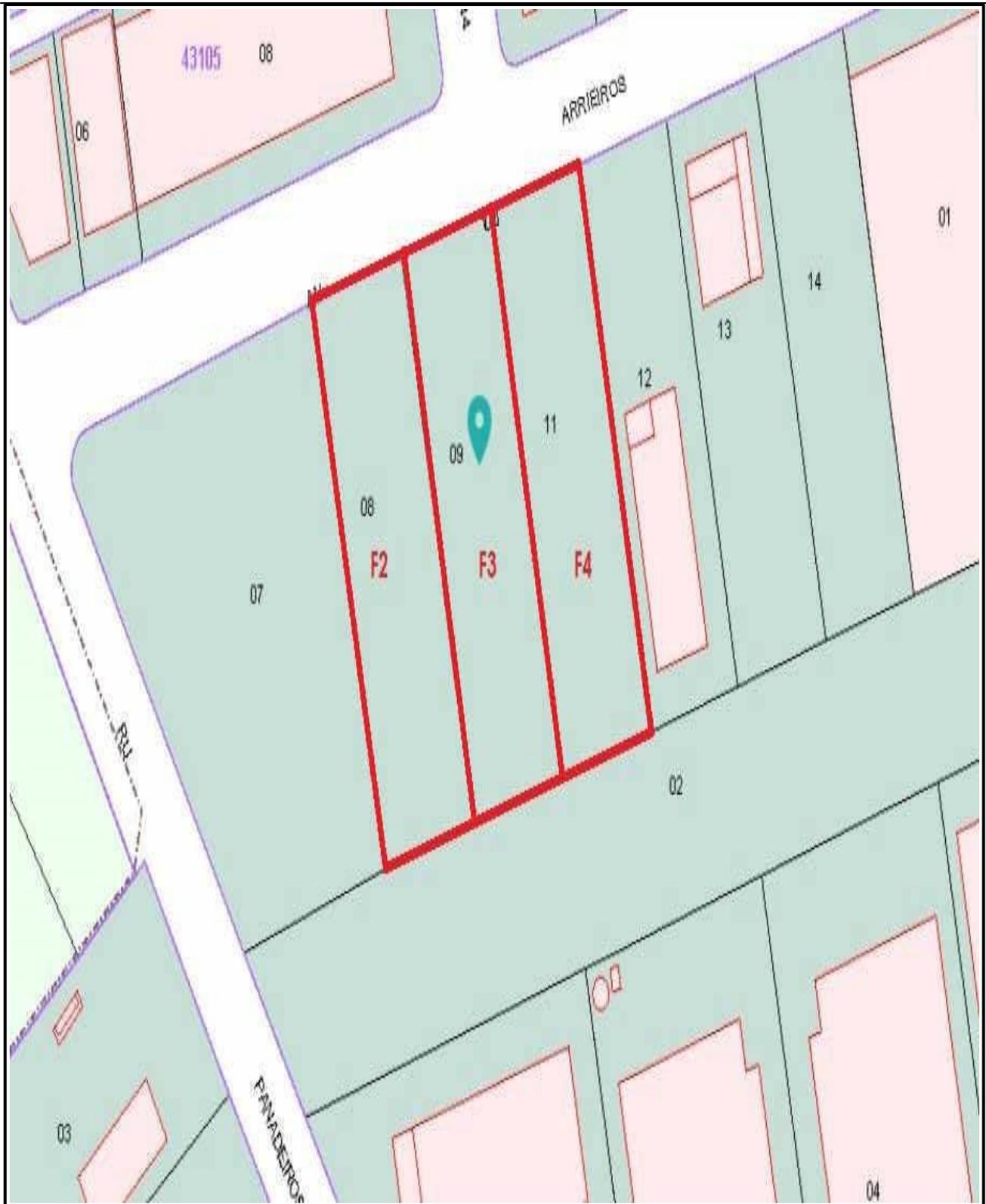
PLANO DE MUNICIPIO



PLANO DE ENTORNO



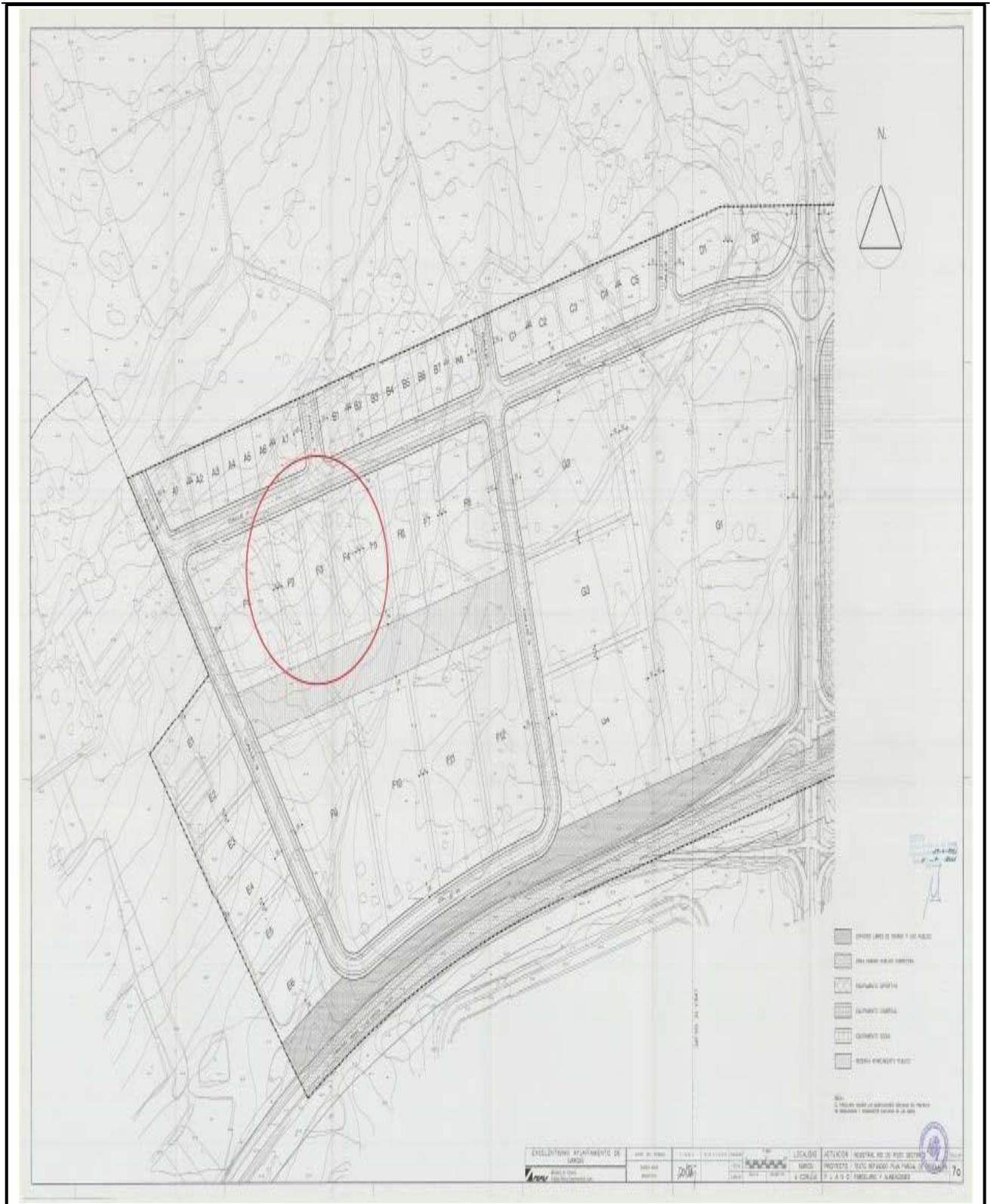
PLANO DE EMPLAZAMIENTO CATASTRAL



PLANO URBANISTICO PGOM



PLANO URBANISTICO PP



Nº DE EXP.: 2018-000071-18-02

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA



FACHADA



Nº DE EXP.: 2018-000071-18-02

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA
VISTA EXTERIOR DE LAS PARCELAS



VISTA EXTERIOR DE LAS PARCELAS



Nº DE EXP.: 2018-000071-18-02

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA
VISTA EXTERIOR DE LAS PARCELAS



VISTA EXTERIOR DEL ENTORNO



Nº DE EXP.: 2018-000071-18-02

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

VISTA EXTERIOR DEL ENTORNO Y ACCESOS



VISTA EXTERIOR DEL ENTORNO Y ACCESOS



VISTA DE LA PLACA CALLE

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	<h2 style="margin: 0;">CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</h2>
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">4509608NJ6240N0001HT</div>		INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		
LOCALIZACIÓN AV ARRIEIROS Suelo F2 15540 NARON [A CORUÑA]		
USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: <input type="text"/> COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **		
PARCELA CATASTRAL		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.
SITUACIÓN AV ARRIEIROS F2 NARON [A CORUÑA]		Lunes, 14 de Enero de 2019
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 3.844 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar		864.400 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETR889 — Límite de Manzana — Límite de Parcela — Límite de Construcciones — Mobilario y aceras — Límite zona verde — Hidrografía

REF.CATASTRAL FINCA 3: 4509609NJ6240N0001WT

 <p>GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA</p>		<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>	<p>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p>	
<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 4509609NJ6240N0001WT</p>			<p>INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500</p>	
<p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p>				
<p>LOCALIZACIÓN AV ARRIEIOS Suelo F3 15540 NARON [A CORUÑA]</p> <p>USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: <input type="text"/></p> <p>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): <input type="text"/></p>				
<p>PARCELA CATASTRAL</p>			<p>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.</p>	
<p>SITUACIÓN AV ARRIEIOS F3 NARON [A CORUÑA]</p> <p>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 3.840 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar</p>			<p>864 430 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETR889 Lunes , 14 de Enero de 2019</p> <ul style="list-style-type: none"> — Límite de Manzana — Límite de Parcela — Límite de Construcciones — Mobilario y aceras — Límite zona verde — Hidrografía 	

REF. CATASTRAL FINCA 4: 4509611NJ6240N0001HT



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

4509611NJ6240N0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV ARRIEIOS Suelo F4	
15540 NARON [A CORUÑA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
AV ARRIEIOS F4		
NARON [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
0	3.841	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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.

Lunes , 14 de Enero de 2019

564 450 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETR889

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

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

EDUARDO ROUCO COUZO

Registrador de la Propiedad de NARON
Estrada de Castela, 168 - 172 - bajo - NARON
tlfno: 0034 881 93 59 77

correspondiente a la solicitud formulada por

FAIR VALUE AUDITORES SL.

con DNI/CIF: B15999675



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F00FH43C2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800100124302
Huella: d485158b-e053374e-b83b9953-a47275c1-64a94411-45a2e52c-6c44baa1-a6c014cc

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE NARÓN

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

-- DATOS DE LA FINCA

Municipio: NARON

Finca:

CRU:15029000805950

Solicitante: Fair Value Auditores, S.I.

Referencia Catastral: 4509608NJ6240N0001HT

Observaciones: LA FINCA ESTA FORMADA POR LA DE REFERENCIA CATASTRAL CITADA Y LAS QUE TIENEN LAS SIGUIENTES REFERENCIAS CATASTRALES 4509609NJ6240N0001WT Y 4509611NJ6240N0001HT.-

Naturaleza de la finca: URBANA: Nave industrial

Obra nueva en construcción

-----LOCALIZACIÓN-----

Paraje: SECTOR 3

Vía Publica: POLIGONO RIO DO POZO

Número: F2;F3;F4

Código Postal: 15570

Superficie Construida: 5755,11 m2

Superficie del terreno: 11511,47 m2

Linderos: Norte, calle 1 y CT-1

Sur, aparcamiento

Este, CT-1 y parcela F-5

Oeste, parcela F-1 y CT-1

-----DESCRIPCIÓN FINCA:-----

NAVE INDUSTRIAL, sobre la parcela de terreno formando parte del Poligono Industrial denominado RIO

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9211800100124302
 Huella: d485158b-e053374e-b83b9953-a47276c1-64a94411-f5a2e52c-6c44baa1-a6c014cc

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

DO POZO, SECTOR-3, señalada con los numeros F-2, F-3 y F-4 en el plano parcelario de su Plan Parcial de Ordenación, en el ayuntamiento de Narón.-

-- TITULARES DE LA FINCA --

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
		B36028835	2670	679	158 1

TITULAR INCAPACITADO

TITULAR EN LEY CONCURSAL

100,000000% del pleno dominio por título de agrupación. Formalizada en escritura pública autorizada en PORRIÑO (O), por el Notario/a Don/Doña ERNESTO REGUEIRA NUÑEZ, nº de protocolo 1.318, con fecha 4 de Agosto de 2008.

TITULAR EN CONCURSO

B36028835	2670	679	158	2
-----------	------	-----	-----	---

TITULAR INCAPACITADO

TITULAR EN LEY CONCURSAL

100,000000% del pleno dominio por título de obra nueva en construcción. Formalizada en escritura pública autorizada en PORRIÑO (O), por el Notario/a Don/Doña ERNESTO REGUEIRA NUÑEZ, nº de protocolo 1.318, con fecha 4 de Agosto de 2008.

TITULAR EN CONCURSO

--- CARGAS ---

CARGAS DE PROCEDENCIA:

De PROCEDENCIA por AGRUPACION DE LA FINCA N°: 50407 de NARON. Según escritura pública autorizada por el Notario Don/Doña Luis Camilo Landeiro Aller, con número de protocolo 2448/2006, de fecha nueve de noviembre de dos mil seis: Una condición resolutoria a favor de ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL SUELO (SEPES) en garantía de PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PACTADAS EN LA COMPRAVENTA DE LA PARCELA, según inscripción 2ª de fecha 9 de marzo de 2007.-

DE PROCEDENCIA por AGRUPACION DE LA FINCA N°:50407 de NARON: Según resulta de la inscripción 2ª, al tomo 2378, libro 562, folio 99. Narón,a 9 de marzo de 2007.-:

Limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer, según inscripción 2ª de fecha 9 de marzo de 2007.-

De PROCEDENCIA por AGRUPACION DE LA FINCA N°: 50408 de NARON. Según escritura pública autorizada por el Notario Don/Doña Luis Camilo Landeiro Aller, con número de protocolo 2449/2006, de fecha nueve de noviembre de dos mil seis: Una condición resolutoria a favor de ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL SUELO (SEPES) en garantía de PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9211800100124302
 Huella: d485158b-e053374e-b83b9953-a47276c1-64a94411-f5a2e52c-6c44baa1-a6c014cc

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

OBLIGACIONES PACTADAS EN LA COMPRAVENTA DE LA PARCELA, según inscripción 2ª de fecha 27 de febrero de 2007.

DE PROCEDENCIA por AGRUPACION DE LA FINCA N° 50408 de NARON: según resulta de la inscripción 2ª al tomo 2378, libro 562 folio 102. Narón, a 26 de marzo de 2007:

Limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer, según inscripción 2ª de fecha 27 de febrero de 2007.-

De PROCEDENCIA por AGRUPACION DE LA FINCA N°: 50409 de NARON. Según escritura pública autorizada por el Notario Don/Doña Luis Camilo Landeiro Aller, con número de protocolo 2450/2006, de fecha nueve de noviembre de dos mil seis: Una condición resolutoria a favor de ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL SUELO (SEPEs) en garantía de PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PACTADAS EN LA COMPRAVENTA DE LA PARCELA, según inscripción 2ª de fecha 27 de febrero de 2007.-.

DE PROCEDENCIA por AGRUPACION DE LA FINCA N° 50409 de NARON: Según resulta de la inscripción 2ª, al Tomo 2378, Libro 562, Folio 105. Narón, a veintiseis de marzo de dos mil siete.:

Limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer, según inscripción 2ª de fecha 27 de febrero de 2007.-

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

Hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS DE GALICIA por un principal de un millón doscientos mil Euros.-.- Inscripción 3ª de fecha 16/09/2008.

Novación de la hipoteca de que trata la inscripción 3ª, que motivó la inscripción 4ª, de fecha 20 de Septiembre de 2017, al tomo 2.670, libro 679, folio 167.

AFECCIÓN. Alegada exención del acto o contrato a que se refiere el asiento adjunto queda afecta esta finca por CINCO AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso procedan, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Narón a 20 de Septiembre de 2017.

- Anotación letra A:

Anotación letra A de declaración en situación legal de concurso de acreedores voluntario de la entidad TRANSPORTES MARTINEZ SOUTO, S.L., practicada con fecha tres de mayo del año dos mil dieciocho.-

AFECCIÓN. Alegada exención del acto o contrato a que se refiere el asiento adjunto queda afecta esta finca por CINCO AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso procedan, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Narón a 3 de Mayo de 2018.-

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

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).

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9211800100124302
 Huella: d485158b-e053374e-b83b9953-a47276c1-64a94411-f5a2e52c-6c44baa1-a6c014cc

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

NARÓN, ONCE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO

Antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos 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. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

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. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9211800100124302
 Huella: d485158b-e053374e-b83b9953-a47276c1-64a94411-f5a2e52c-6c44baa1-a6c014cc

NORMATIVA

MINISTERIO DE FOMENTO

ACTUACIÓN INDUSTRIAL "RIO DE POZO" SECTOR II	SUP PARCELA m²	RETRAN MINIMO FR LA TR m	SUPERFICIE TOTAL		OCUP. MÁXIMA		SUP LIBRE m²	INDICE PISO C m²/m²	SUP EDIF C*A m²	EDIF D m²/m²	VOL EDIF A*D m³	AL m
			A m²	%	B %	A*B m²						
INDUSTRIA NIDO	500-1500	10 0-3 3	17.900	3,7	80	14.320	3.580	0,9	16.110	6,0	107.400	7,5
INDUSTRIA LIGER	1501-2500	10 3 3	26.064	5,4	70	18.245	7.819	0,7	18.245	5,0	130.320	7,5
IND. AISLADA 1	2501-4000	10 5 5	60.664	12,6	60	36.398	24.266	0,7	42.465	5,0	303.320	7,5
IND AISLADA 2	4001-10000	10 5 5	55.533	11,5	60	33.320	22.213	0,6	33.320	5,0	277.665	9,0
IND AISLADA 3	>10000	10 5 5	150.397	31,2	50	75.199	75.199	0,5	75.199	5,0	751.985	9,0
COMERCIAL		12 5 5	5.200	1,1	50	2.600	2.600	1,0	5.200	2,5	13.000	9,0
TOTAL USOS LUC.			315.758	65,6					190.538			
SOCIAL		10 5 5	5.143	1,1	50	2.572	2.572	1,0	5.143	2,5	12.858	9,0
DEPORTIVO		12 5 5	10.300	2,1	50	5.150	5.150	0,5	5.150	2,5	25.750	
ESPA. LIBRES			54.777	11,4								
RESERVA APARC			12.925	2,7								
VIARIO			82.538	17,1								
TOTAL SECTOR NETO			481.441	100		187.803	143.398		200.631		1.622.298	

EDIFIC. MEDIA RESULTANTE ORDENACIÓ	3,37	m²/m²
EDIFIC. MEDIA ASIGNADA A SECTOR	4,00	m²/m²

SUPERFICIE NETA SECTOR	481.441	m²
SUPERFICIE GENERAL VIARIO	315.571	m²
SUPERFICIE TOTAL BRUTA SECTOR	513.012	m²

NORMATIVA

Artículo 58 USO INDUSTRIAL

I. Condiciones generales uso Industrial

- Condiciones de uso: uso privado
- Condiciones de dominio: dominio privado
- Condiciones de edificación y volumen: Con carácter general para todos los tipos de parcelas industriales:

Sobre la altura máxima señalada, se admitirán, previa autorización del Ayuntamiento, aquellos elementos necesarios para el proyecto de fabricación y almacenamiento que se justifiquen debidamente en el correspondiente proyecto.

En los planos nº7a y 7b (Parcelario y Alineaciones) de la documentación gráfica quedan señalados los retranqueos mínimos de la edificación que se establecen, en caso de





... del Consejo
... 29-6-2001
... 11-09-2001
O Secretario,

contradicción, sobre los indicados en los documentos escritos, de la Ordenación Pormenorizada (Memoria y Ordenanzas).

- Condiciones estéticas: Las edificaciones de las parcelas situadas en las manzanas E, F, G, J, K, L, con linderos al Corredor Ferrol-As Pontes y a terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, estarán dotadas de un tratamiento de fachada en estos linderos.

Se establecen las siguientes categorías de parcelas:

NORMATIVA

/타타/**C.- Parcelas de industria grande o AISLADA.**

Se diferencian tres subcategorías:

**AISLADA C-1**Superficie: entre 2.501 y 4.000 m²

Tipología edificación: aislada

Ocupación máxima: 60%

Índice de piso máximo: 0,7 m³/m²Edificabilidad volumétrica máxima: 5 m³/m²

Altura máxima: 7,5 mts.

Retranqueos:

A viario público: 10 ó 12 mts

A linderos posteriores: 5 mts

A linderos laterales: 5 mts