
INFORME DE VALORACIÓN

Expediente n°: 36G064059/20-02

Referencia: 6067060050

Fecha: 3 de Febrero de 2021

Peticionario

CAIXA RURAL GALEGA CAIXA RURAL GALEGA
SDAD.COOP.CTO.LTA.G.

Emplazamiento

Lugar LUGAR DE PEREIRO, N° S/N

Término Municipal

27600 - SARRIA (SAN FIZ DE VILAPEDRE (SAN FIZ) PEREIRO
DISEMINADO)

Provincia

Lugo

GESVALT Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del
Banco de España con el nº 4455 el día 27 de mayo de 1994

CERTIFICADO DE TASACION

JOSE MANUEL LOPEZ FERNANDEZ, ARQUITECTO TÉCNICO en calidad de Tasador de GESVALT Sociedad de Tasación S.A., ha realizado con fecha 03/02/2021 el informe de tasación con el nº de expediente abajo indicado.

La visita se ha realizado con fecha 26 de Enero de 2021 por JOSE MANUEL LOPEZ FERNANDEZ y los datos del inmueble son:

Tipo de inmueble tasado: HOTEL DE 3 ESTRELLAS CON RESTAURANTE
Situación del inmueble: Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo) 27600
Estado del inmueble: Terminado
Situación de ocupación: Sin ocupante
Entidad financiera: CAIXA RURAL GALEGA SDAD.COOP.CTO.LTA.G.
Solicitante: CAIXA RURAL GALEGA CAIXA RURAL GALEGA SDAD.COOP.CTO.LTA.G.
NIF/CIF: F27005164
Domicilio solicitante: CI/MONTE RIOS.NR 24-26 - 27002 - Lugo
Datos registrales: Registro de la Propiedad de SARRIA-BECERREA
Titular Registral: PROGONCAL S.L., NIF: B27248020, 100% de propiedad.
Titulo: Pleno Dominio

USO	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción/Sección
Hotel-Restaurante	171	407	47	9044	2

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

DENOMINACIÓN	C.R.U
Hotel-Restaurante	27009000139502

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Hotel-Restaurante	AS02001/00PH24B/0001/AJ 27057A0/1900618/0001/KO
Suelo Rustico	27057A0/1900618/0001/KO

CERTIFICADO

Este certificado consta de 3 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 3 de Agosto de 2021

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: **36G064059/20-02**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para garantías inmobiliarias.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (ámbito de aplicación).

VALOR DE TASACION - HIPOTECARIO: 1.337.851,14 €
(UN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON CATORCE CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	ACTUALIZACIÓN (1)	SUELO	SEGURO (RD 716/2009)	SEGURO (2)
9044	Hotel-Restaurante	1.332.674,08	1.337.851,14	153.561,13	1.184.290,01	2.163.510,00
9044	Suelo Rustico	32.873,48	---	32.873,48	---	---
	TOTAL	1.365.547,56	1.337.851,14	186.434,61	1.184.290,01	2.163.510,00

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

(2) Seguro coste de construcción a nuevo.

FINCA	USO CONSIDERADO	S.UTIL.C	S.ADOPTADA	METODO	VALOR
9044	Hotel-Restaurante	---	2.403,9 m ²	RE	1.337.851,14 €
9044	Suelo Rustico	---	10.403 m ²	RE	

Año de construcción aproximado: 2004

Año de reforma aproximado: ---

Métodos utilizados para calcular el valor de Tasación-Hipotecario:

Inmuebles De Explotación Económica (RE)

Seguro coste de construcción a nuevo . . . 2.163.510,00 €

ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que no se ha dispuesto de cuentas de la explotación por lo que para el cálculo se han adoptado ratios medias del sector.

Se advierte que el presente certificado anula y sustituye al certificado del expediente con número 36G064059/20-01

ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

GESVALT Sociedad de Tasación S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación habría que deducir, en su caso, las posibles cargas y gravámenes que no estén contempladas en este informe.

Fecha de emisión del informe 03/02/2021

El Técnico Tasador



JOSE MANUEL LOPEZ FERNANDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO
Colegiado nº 523

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.



EMILIA ALONSO MARTINEZ
REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD

VALORACIÓN DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS HOTEL DE 3 ESTRELLAS CON RESTAURANTE

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

ENTIDAD CAIXA RURAL GALEGA SDAD.COOP.CTO.LTA.G. (SUC. 9496)
SOLICITANTE CAIXA RURAL GALEGA CAIXA RURAL GALEGA
 SDAD.COOP.CTO.LTA.G.
 CI/MONTE RIOS.NR 24-26, 27002 - Lugo
 CIF: F27005164

1.1.- FINALIDAD DE LA TASACIÓN

La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para garantías inmobiliarias.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (ámbito de aplicación).

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
HOTEL DE 3 ESTRELLAS CON RESTAURANTE

ESTADO DEL INMUEBLE
Terminado

EMPLAZAMIENTO
Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N

La nota simple refleja referencia catastral con cartografía disponible. No existen dudas de identificación.

Municipio: 27600 SARRIA
Provincia: Lugo

2.1.- DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de SARRIA-BECERREA

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B27248020

Propietario: PROGONCAL S.L.

% Propiedad: 100,00

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Hotel-Restaurante	9044	171	407	47	2
Suelo Rustico	9044	171	407	47	2

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Hotel-Restaurante	AS02001-00PH24B-0001-AJ 27057A0-1900618-0001-KO
Suelo Rustico	27057A0-1900618-0001-KO

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

Identificación	C.R.U
Hotel-Restaurante	27009000139502

2.2.- FECHA DE LA VISITA

La visita ha sido realizada el 26/01/2021 por: D.JOSE MANUEL LOPEZ FERNANDEZ

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**COMPROBACIONES REALIZADAS**

Correspondencia con finca registral
Régimen protección pública
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Servidumbres visibles

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Nota Simple
Plano de situación

4. LOCALIDAD Y ENTORNO**4.1.- TIPO DE NÚCLEO**

NÚCLEO AUTÓNOMO
ENTORNO EMINENTEMENTE RURAL CERCANO A LA LOCALIDAD DE SARRIA

4.2.- OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

ACTIVIDAD DOMINANTE: Agrícola y Ganadera.
NIVEL DE RENTA: Medio.

4.3.- POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2018: 5.011 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2017, es: Decreciente

4.4.- EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

DECRECIENTE.

4.5.- DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

ANTIGUEDAD DEL ENTORNO: Entre 5 y 60 años.
ATRACTIVO COMERCIAL: Bajo.
DESARROLLO: De evolución lenta, estimándose su desarrollo en un plazo de 20 a 30 años.
GRADO DE CONSOLIDACIÓN: Medio (Entre el 60% y 80% de solares por consolidar en el entorno próximo).
NIVEL DE OCUPACIÓN LOCALES: Bajo
SIGNIFICACIÓN: Zona residencial para primera vivienda con actividad agrícola y ganadera.

TIPIFICACIÓN: Vivienda unifamiliar aislada.

TRÁFICO DE VEHÍCULOS: Escaso.

TRÁNSITO PEATONAL: Escaso.

4.6.- CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

El entorno dispone de los servicios mínimos, encontrándose en un estado de conservación medio.

4.7.- EQUIPAMIENTO

APARCAMIENTOS: La zona no presenta problemas de aparcamiento.

COMERCIAL: Escaso.

ESCOLAR: Centros de enseñanza primaria.

LÚDICO: Suficiente.

SANITARIO: Asistencia sanitaria básica.

4.8.- COMUNICACIONES

AEROPUERTO: No existe en la Provincia.

AUTOBUSES: Sí, en la localidad de Sarria.

FERROCARRIL: Sí, en la localidad de Sarria.

METROPOLITANO: No dispone de este servicio.

PUERTO: Sí, a más de 50 km.

TIPOS DE CARRETERAS: Nacional, comarcal y local.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUELOS REGISTRALES (A NIVEL DE TASACIÓN)

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
Finca	18.883	18.883	20.673	---	18.883

5.2.- SUELO VALOR

DESCRIPCION: Parcela ajardinada y urbanizada para complejo hotelero. Dispone de espacios exteriores de esparcimiento y recreo, incluyendo piscina.

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE: Se adopta la superficie registral por ser la menor. La superficie catastral se compone de la parcela ocupada por la edificación principal (AS0200100PH24B0001AJ, de 1.221 m2s) y el resto de parcela (27057A019006180001KO, de 19.452 m2s).

La parcela dispone de dos calificaciones urbanísticas:

- Núcleo rural: 8.480 m2s

- Suelo rústico: 10.403 m2s

5.3.- SUELO VALOR

RED DE GAS CANALIZADO: Si

PAVIMENTACION: Si

SIABASTECIMIENTO DE AGUA: Si

RED DE TELEFONIA: Si

SUMINISTRO ELECTRICO: Si

ALUMBRADO PUBLICO: Si

RED DE SANEAMIENTO: Si

6. DATOS DEL EDIFICIO

EMPLAZAMIENTO

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N

La nota simple refleja referencia catastral con cartografía disponible. No existen dudas de identificación.

Municipio: 27600 SARRIA

Provincia: Lugo

6.1.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Secundaria	Media	Si
ZONAS COMUNES	COORDENADAS UTM	PLANTA BAJO RASANTE	PLANTA SOBRE RASANTE
Si	x: -7.437785994 y: 42.819294320	1	3
ANTIGÜEDAD DE 10 A 20 AÑOS	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
	0	x: -7.437785994 y: 42.819294320	3

7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

7.1.- CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Conjunto edificatorio compuesto de semisótano, planta baja, y dos plantas altas en el cuerpo más elevado. Todo ello aparteamente destinado Hostel - Restaurante. Detro de la parcela existen otras contrucciones relacionadas con la actividad principal (cafetería, piscina, etc.)

CALIDAD GENERAL: Media.

CALIDAD ZONAS COMUNES: Media, en buen estado de conservación.

ELEMENTOS COMUNES: El inmueble dispone de zaguán, escalera, ascensor, patios interiores y terrazas.

TIPOLOGÍA: Residencial plurifamiliar entre medianeras en manzana.

USOS: Mixto

NÚMERO DE PLANTAS BAJO RASANTE: 1

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 2 + BC

NÚMERO TOTAL DE PLANTAS: 3+BC

7.2.- CARACTERÍSTICAS DE LA EXPLOTACIÓN

Hotel de 3* que dispone de 23 habitaciones según consulta en páginas de internet

Tiene restaurante, cafetería y salas para la organización de actos empresariales con capacidad para 80 personas, así como un salón para banquetes que puede albergar a 300 comensales. Además, cuenta con sistema wifi en la mayor parte de las habitaciones, una zona ajardinada y aparcamiento exterior y privado.

Estos datos han podido ser comprobados en la visita interior realizada.

7.3.- DISTRIBUCIÓN**Anexo Otros**

Parcela parcela.

Terciario Hotel

Edificio Hotel de 3*, con 23 habitaciones y 45 plazas, cafetería, restaurante.
 Planta sótano: Cafetería, restaurante, comedores, cuartos de instalaciones
 Planta baja: Recepción, salones, 5 habitaciones dobles y 1 sencilla
 Planta 1ª: 17 habitaciones dobles con baño
 Planta bajo cubierta: apartamento privado

7.4.- CARACTERÍSTICAS. CONSTRUCTIVAS**ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN**

La tipología constructiva es la siguiente.

CUBIERTA: Se supone de pizarra.

ESTRUCTURA: Estructura de hormigón armado.

FACHADA: Doble hoja de ladrillo con aislamiento intermedio acabado en monocapas. Se combinan materiales modernos y tradicionales.

7.5.- TERMINACIONES**Terciario Hotel**

EDIFICIO	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Distribucion	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce

CARPINTERÍA EXTERIOR: Aluminio lacado con acristalamiento doble

CARPINTERÍA INTERIOR: Madera barnizada

Anexo Otros

PARCELA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Parcela	urbanizacion	urbanizacion	urbanizacion

Suelos: Gres y madera, según el tipo de estancia

Paredes: Pintura lisa con zócalos a media altura forrados de madera, piedra vista, y alicatado, según estancias

Techos: Falso techo de escayola, pintura lisa y madera, según la estancia.

7.6.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS**Grupo General**

COMENTARIOS: El hotel dispone de todas las instalaciones propias y necesarias para su funcionamiento.

Grupo General

COMENTARIOS: Se desconocen las instalaciones interiores del hostel, considerándose a efectos de valoración las estándares para su categoría.

En portal de internet consta:

"3 plantas con 20 habitaciones distribuidas en habitaciones individuales, dobles y triples, todas ellas con baño completo, calefacción, televisión y wifi gratuito.

En Hostel-Restaurante San Lázaro también contamos con un prestigioso bar-restaurante"

7.7.- ESTADO ACTUAL

ESTADO DE CONSERVACION: El inmueble lleva sin uso unos 5 años. Fue objeto de ocupación irregular apreciándose desperfectos ocasionados por vandalismo (carpinterías interiores, equipamiento de cocina, etc) y también se observan filtraciones y humedades con los asociados deterioros de los abados (pinturas, techos, etc).

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Hotel-Restaurante	2.004	---	Terciario/35
Suelo Rustico	2.004	---	Residencial/100

8. SUPERFICIES

USO CONSIDERADO	Parcela Registral	Constru Registral	Parcela Comprob.	CCC Comprob.	Parcela Catastral	Constru Catastral	Constru Adoptada
Hotel-Restaurante	18.883,00	2.403,90	8.480,00	2.403,90	1.221,00	2.521,00	2.403,90
Suelo Rustico	---	---	10.403,00	---	19.452,00	461,00	10.403,00

Superficies:

- Registral: 2.403,90 m2c
- Catastral: 2.521 m2c

En el presente informe se adopta la superficie registral, por ser coherente con las comprobaciones de medidas tomadas en la visita.

9. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE:

Normas Subsidiarias de planeamientoO (1986-07-30)

Ley del Suelo de Galicia.

ADECUACION AL PLANEAMIENTO: El inmueble dispone de Licencia de Apertura, por lo que a pesar de que aparentemente incumple algún parámetro urbanístico éste ha de estar consolidado, de lo contrario el Ayuntamiento no hubiera concedido Licencia de Apertura.

CLASIFICACION DEL SUELO:

La parcela dispone de dos clasificaciones urbanísticas:

- Núcleo rural: 8.480 m2s
- Suelo rústico: 10.403 m2s

FECHA DE LICENCIA DE OBRA: / /

10. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN**10.1.- TENENCIA Y LIMITACIONES**

Propietario (Pleno Dominio) :	PROGONCAL S.L., NIF:B27248020, 100% de propiedad.
Ocupado:	No
Destino previsto:	Desconocido

De acuerdo con la documentación consultada y con la información obtenida durante la visita, el inmueble NO se encuentra acogido a ningún régimen de protección.

11. ANÁLISIS DE MERCADO

11.1.- OFERTA

No existe oferta reseñable para este tipo de inmuebles.

11.2.- DEMANDA

La demanda al igual que la oferta se puede considerar de tipo excepcional.

12. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

12.1.- CALCULO DEL VR €/M²

COMPARABLES REPERCUSIÓN DEL SUELO

Se ha realizado un estudio del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles comparables con el que se valora, obteniendo los siguientes resultados:

ANEXO OTROS

	DIRECCIÓN	CARACTERÍSTICAS	Ha.	VALOR Ha.	V.TOTAL
1	Lugar GRELO, Nº S/N, SARRIA (Coord.UTM: X: Y:)	Fuente: Portal de Internet Se vende finca, rústica, uso agrario, cercana al camping Sarria, ref. catastral 27057A001005200000JM	2.008	5,85 €	11.746,80 €
2	Lugar ESPERANTE, Nº S/N, LUGO (Coord.UTM: X: 614456.0210537730000 Y: 4758160.426564191000)	Fuente: Portal de Internet	10.800	2,18 €	23.544,00 €
3	Lugar SANTABALLA, Nº S/N, VILALBA (Coord.UTM: X: Y:)	Fuente: Portal de Internet	1.000	2,90 €	2.900,00 €
	Precio Medio por Ha., Anexo Otros				3,64 €
	Precio Medio Homogeneizado				3,16 €

ANEXO OTROS

	DIRECCIÓN	CARACTERÍSTICAS	m ²	VALOR m ²	V.TOTAL
1	Lugar LU-115, Nº S/N, OUTEIRO DE REI (Coord.UTM: X: 617490.0339803298000 Y: 4775461.170382106000)	Uso Principal:Residencial Pegadas y con acceso a la Lu-115, a 5 minutos de Castro Riberas de Lea y a 15 minutos de Lugo. Con acceso a agua y luz.	2.500	16,40 €	41.000,00 €
2	Lugar SAN ROMAN DE VILLAESTROFE, Nº S/N, CERVO	Uso Principal:Residencial	1.490	19,46 €	29.000,00 €

DIRECCIÓN	CARACTERÍSTICAS	m ²	VALOR m ²	V.TOTAL
(Coord.UTM: X: Y:)				
3 Calle ALTO DA BROSA, Nº S/N, VICEDO (O) (Coord.UTM: X: Y:)	Uso Principal:Residencial Edificabilidad:700	1.700	21,18 €	36.000,00 €
Precio Medio por m ² , Terciario Hotel				19,01 €
Precio Medio Homogeneizado				18,11 €

CALCULO DE REPERCUSION DEL SUELO POR COMPARACION DE PARCELAS DEL GRUPO DE TERRENO

USO CONSIDERADO	SUP.PARCELA	VAL PARCELA	SUP.CONST	REPERC.
Hotel-Restaurante	8.480,00	153.572,80	2.403,90	63,88
Suelo Rustico	10.403,00	32.873,48	10.403,00	3,16

12.2.- VALOR DE REEMPLAZAMIENTO

MÉTODO DEL COSTE

Determina el valor de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características, deduciendo las depreciaciones física y funcional cuando proceda atendiendo a su antigüedad y defectuosa adaptación a la función a que se destina.

USO	REPERC. (€/m ²)	COSTE CONSTRU. (€/m ²)	GASTOS NECESAR. (€/m ²)	E.RECUP. (€/m ²)	%Df+fu	%D ER	VALOR VRN UNITARIO (€/m ²)	TOTAL (€)
Hotel-Restaurante	63,88	750,00	150,00	---	45,5	---	554,38	1.332.674,08
Suelo Rustico	3,16	---	---	---	17,0	---	3,16	32.873,48
TOTAL (€)	186.434,61	1.802.925,00	360.585,00	0				

Df+fu: Depreciación física mas funcional

D.ER.: Depreciación Elementos Recuperables

VRBf: Valor Reemplazamiento Bruto Final

VRN: Valor Reemplazamiento Neto

En la visita realizada se ha podido comprobar el estado interior del inmueble estimando que se necesita una inversión para su funcionamiento del 15% de los costes de construcción: 750 euros/m²c x 0,15 x 2.403,90 m²c = 270.438,75 euros

OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

El hotel ha estado en funcionamiento hasta el año 2014 aproximadamente, por lo que se le suponen actuaciones de mantenimiento en el tiempo.

12.3.- FLUJOS DE CAJA

FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES

Hotel-Restaurante

GASTOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Gastos Generales	7.016.868,72	3.566.082,17
Reforma y actualización	474.438,75	402.031,05
Impuesto de sociedades	470.910,44	239.324,03
INGRESOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Ingresos Generales	10.291.587,50	5.230.345,36

12.4.- ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

USO CONSIDERADO	FIN VIDA ÚTIL	RDE.5	DIFERENCIAL	TIPO ACTU	PLUSVALIA
Hotel-Restaurante	31/01/2041	0,05	7,85	7,00	1,00
Suelo Rustico	31/01/2041	0,05	7,85	7,00	1,00

12.5.- OBSERVACIONES SOBRE EL VALOR DE REVERSIÓN

Se considera una revalorización anual del suelo del 1%

USO CONSIDERADO	INGRES-GTOS	VALOR REVER.	VAN
Hotel-Restaurante	1.022.908,11	366.088,44	1.337.851,14

12.6.- HIPÓTESIS Y PARÁMETROS PARA FLUJOS DE CAJA

Se parte de la base de un total de 23 habitaciones dobles, en Hotel 3*, adoptando ratios medias del sector.

Analizados los datos de ocupación de hoteles de categoría Estrellas Oro (3 estrellas), según el INE, el grado de ocupación en la provincia de Lugo fue del 58,85% en 2019. Teniendo en cuenta sus características y ubicación, se adopta en el presente informe una grado de ocupación del 40%

Precios de hoteles similares en la localidad y entorno próximo:

- Hotel Duerming Villa de Sarria (2*), Lugo: 50 €/noche en habitación doble
- Hotel Mar de Plata (1*), Sarria: 60 €/noche en habitación doble
- Hotel Novoa (1*), Lugo: 58 €/noche en habitación doble
- Rectoral de Goian (Casa Rural), Sarria: 80 €/noche en habitación doble
- Hotel Dario (1*), Lugo: 58 €/noche en habitación doble
- Hotel Apartamentos Ciudad de Lugo (3*), Lugo: 55 €/noche en habitación doble

A efectos de valoración se ha considerado una tarifa media para todo el año de 55 €/habitación noche.

Hotel (ingresos):

- Ocupación: se adopta el 40%
- Número de habitaciones: 23 habitaciones dobles
- Precio medio ponderado: 50 euros/habitación doble
- Ingresos anuales: $23 \times 55 \times 365 \times 0,40 = 184.690$ euros/año
- Otros ingresos (desayunos, comidas, consumiciones, etc.): $184.690 \times 0,25 = 46.172,50$ euros/año

Total ingresos: 230.862,50 euros/año

Hotel (gastos):

- Gastos personal: 36%
- Materias primas: 10%
- Suministros: 7%
- Mantenimiento: 3%
- Seguros, impuestos y tasas: 2%
- Otros gastos: 1%

Total gastos (59%): $230.862,50 \times 0,59 = 136.208,88$ euros/año

Restaurante (Ingresos):

- Se estima una capacidad de 50 comensales
 - Se considera que durante la semana se servirán comidas y cenas a las personas alojadas en el hotel que usen este servicio y a personas del exterior a un precio de 10 euros/menú, mientras que los fines de semana el precio será de 20 euros/menú
 - Se estima un grado de ocupación del 60% los fines de semana y del 20% durante la semana
- Ingresos fin de semana (cena del viernes, sábado y comida del domingo): $48 \text{ semanas} \times 4 \text{ comidas/cenas} \times 50 \times 0,60 \times 20 \text{ euros/comensal} = 115.200$ euros/año
- Ingresos durante la semana (martes, miércoles, jueves y comida del viernes): $48 \text{ semanas} \times 7 \text{ comidas/cenas} \times 50 \times 0,20 \times 10 \text{ euros/comensal} = 33.600$ euros/año
- Ingresos por eventos (bodas, comuniones, bautizos, empresas ...): $15 \text{ eventos} \times 120 \text{ personas} \times 90 \text{ euros/comensal} = 162.000$ euros/año

Total: 310.800 euros/año

Restaurante (gastos):

- Gastos personal: 45%
- Materias primas: 18%
- Suministros: 6%
- Mantenimiento: 3%
- Seguros, impuestos y tasas: 2%
- Otros gastos: 1%

Total gastos (75%): $310.800 \times 0,75 = 233.100$ euros/año

Ingresos totales: $230.862,50 + 310.800 = 541.662,50$ euros/año

Gastos totales: $136.208,88 + 233.100 = 369.308,88$ euros/año

Amortización: $(2.163.510 / 35) + (114.000 / 10) = 73.214,57$ euros/año

Tasa impositiva: 25%

Impuesto de sociedades: $(541.662,50 - 369.308,88 - 73.214,57) \times 0,25 = 24.784,76$ euros/año

Parámetros adoptados:

- Periodo de proyección: La duración de la proyección futura se establece en 20 años, puesto que ese periodo es adecuado a efectos de tener en cuenta las fluctuaciones cíclicas de la mayor parte de los negocios.
- Tipo de actualización adoptado: 7%
- Se considera que los flujos de caja operativos imputables al inmueble propiamente dicho equivalen aproximadamente al 95% de los flujos de caja de la explotación anteriormente detallados, siendo de significar que el restante 5% corresponde al mobiliario y equipamiento no inmobiliario del inmueble.
- Se establece una inversión inicial de 270.438,75 € para reacondicionar el hotel tras el periodo de parón en el que está incurrido y correferir los deterioros y actos de vandalismo sufridos, así como una inversión inicial en mobiliario de 114.000 euros, haciendo un total de 384.438,75 euros

- A mitad del periodo considerado se estima un capex de 90.000 € necesario para acondicionar y actualizar el inmueble frente a los deterioros que ha podido ir sufriendo por su uso.

Atendiendo al hecho de que a fecha de emisión del presente informe el inmueble valorado, que está ligado a una explotación económica, está sin actividad debido a la paralización impuesta por el estado de alarma, se ha valorado en la hipótesis de una reactivación a medio plazo y una normalización completa de su negocio en medio/largo plazo.

Dada la actual situación de afección de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global del COVID-19, los establecimientos hoteleros se encuentran afectados especialmente, en los que estamos a la espera de ver cómo y cuándo se va a reiniciar la actividad con normalidad. Por ello se considera un primer periodo sin actividad.

12.7.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	ACTUALIZACIÓN (1)	SEGURO (RD 716/2009)	SEGURO (2)
9044	Hotel-Restaurante	1.332.674,08	1.337.851,14	1.184.290,01	2.163.510,00
9044	Suelo Rustico	32.873,48			
TOTAL		1.365.547,56	1.337.851,14	1.184.290,01	2.163.510,00

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

(2) Seguro coste de construcción a nuevo.

13. VALORES DE TASACIÓN

"El valor hipotecario es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes."

Siguiendo el criterio definido en la O.M. de 27 de Marzo de 2003 se adopta como valor hipotecario el menor de los valores obtenidos por los diferentes métodos utilizados en cada caso.

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Hotel-Restaurante	RE	2.403,90	556,53	1.337.851,14	1.337.851,14
Suelo Rustico	RE	10.403,00	---	---	---

Método (M):

(RE): Inmuebles De Explotación Económica

TOTAL

1.337.851,14 €

Asciende el valor hipotecario a la expresada cantidad de UN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON CATORCE CENT.

Seguro coste de construcción a nuevo . . . 2.163.510,00 €

14. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que no se ha dispuesto de cuentas de la explotación por lo que para el cálculo se han adoptado ratios medias del sector.

Se advierte que el presente certificado anula y sustituye al certificado del expediente con número 36G064059/20-01

ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

15. OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

La validez de la tasación es de 6 meses.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 23-11-2020.

16. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.



EMILIA ALONSO MARTINEZ
REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD

FECHA
03/02/2021

Este informe consta de 12 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 3 de Agosto de 2021
El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: 36G064059/20-02

17. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

El Técnico Tasador



JOSE MANUEL LOPEZ FERNANDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO
Colegiado nº 523

FLUJOS DE CAJA DERIVADOS DE LAS RENTAS ESPERADAS DE LA EXPLOTACIÓN SEGÚN CUANTIAS MEDIAS DEL SECTOR

Ref: 36G064059/20-02 Dirección: Lugar LUGAR DE PEREIRO, N° S/N

pag 1

Hotel-Restaurante														
<u>INGRESOS</u>	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>	<u>Año 3</u>	<u>Año 4</u>	<u>Año 5</u>	<u>Año 6</u>	<u>Año 7</u>	<u>Año 8</u>	<u>Año 9</u>	<u>Año 10</u>	<u>Año 11</u>	<u>Año 12</u>	<u>Año 13</u>	<u>Año 14</u>
Ingresos Generales	---	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50
Total Ingresos	0,00	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50

Hotel-Restaurante														
<u>GASTOS</u>	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>	<u>Año 3</u>	<u>Año 4</u>	<u>Año 5</u>	<u>Año 6</u>	<u>Año 7</u>	<u>Año 8</u>	<u>Año 9</u>	<u>Año 10</u>	<u>Año 11</u>	<u>Año 12</u>	<u>Año 13</u>	<u>Año 14</u>
Gastos Generales	---	369.308,88	369.308,88	369.308,88	369.308,88	369.308,88	369.308,88	369.308,88	369.308,88	369.308,88	369.308,88	369.308,88	369.308,88	369.308,88
Reforma y actualización	384.438,75	---	---	---	---	---	---	---	---	---	90.000,00	---	---	---
Impuesto de sociedades	---	24.784,76	24.784,76	24.784,76	24.784,76	24.784,76	24.784,76	24.784,76	24.784,76	24.784,76	24.784,76	24.784,76	24.784,76	24.784,76
Total Gastos	384.438,75	394.093,64	394.093,64	394.093,64	394.093,64	394.093,64	394.093,64	394.093,64	394.093,64	394.093,64	484.093,64	394.093,64	394.093,64	394.093,64
Flujos de caja (E-S)	-384.438,75	147.568,86	147.568,86	147.568,86	147.568,86	147.568,86	147.568,86	147.568,86	147.568,86	147.568,86	57.568,86	147.568,86	147.568,86	147.568,86
Total periodo capitalizado	-357.229,87	128.153,82	119.769,93	111.913,76	104.592,30	97.749,81	91.354,97	85.362,65	79.778,18	74.559,05	27.183,76	65.110,69	60.851,11	56.870,19

Hotel-Restaurante						
<u>INGRESOS</u>	<u>Año 15</u>	<u>Año 16</u>	<u>Año 17</u>	<u>Año 18</u>	<u>Año 19</u>	<u>Año 20</u>
Ingresos Generales	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50
Total Ingresos	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50	541.662,50

Hotel-Restaurante						
<u>GASTOS</u>	<u>Año 15</u>	<u>Año 16</u>	<u>Año 17</u>	<u>Año 18</u>	<u>Año 19</u>	<u>Año 20</u>
Gastos Generales	369.308,88	369.308,88	369.308,88	369.308,88	369.308,88	369.308,88
Reforma y actualización	---	---	---	---	---	---
Impuesto de sociedades	24.784,76	24.784,76	24.784,76	24.784,76	24.784,76	24.784,76
Total Gastos	394.093,64	394.093,64	394.093,64	394.093,64	394.093,64	394.093,64

Flujos de caja (E-S)	147.568,86	147.568,86	147.568,86	147.568,86	147.568,86	147.568,86
Total periodo capitalizado	43.377,96	40.540,15	37.880,97	53.149,72	49.663,43	46.414,42

PLANO DE PROVINCIA



PLANO DE MUNICIPIO



PLANO DE ENTORNO



FOTOGRAFIA AEREA



DOCUMENTACION GRÁFICA



VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

DOCUMENTACION GRÁFICA



VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

DOCUMENTACION GRÁFICA



VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

DOCUMENTACION GRÁFICA



VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

DOCUMENTACION GRÁFICA



FACHADA



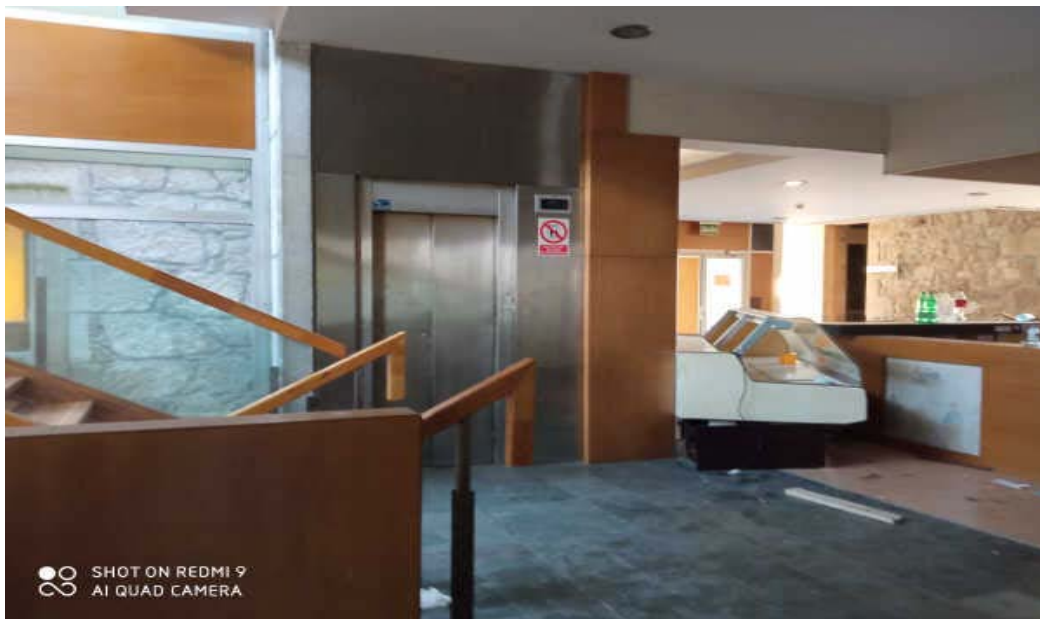
ENTRADA A RECEPCION

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

DOCUMENTACION GRÁFICA



RECEPCIÓN P0



ASCENSOR

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

DOCUMENTACION GRÁFICA



COCINA EN PSS



COCINA EN PSS

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

DOCUMENTACION GRÁFICA



PATIO LATERAL - COCINA



SALA - CAFETERÍA EN PSS

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

DOCUMENTACION GRÁFICA



SALON - RESTAURANTE



SALON - RESTAURANTE

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

DOCUMENTACION GRÁFICA



PASILLO PLANTA BAJA



ESCALERA CENTRAL - P0

DOCUMENTACION GRÁFICA



SALON



SALON

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

DOCUMENTACION GRÁFICA



SALON



HABITACIÓN EN P1

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

DOCUMENTACION GRÁFICA



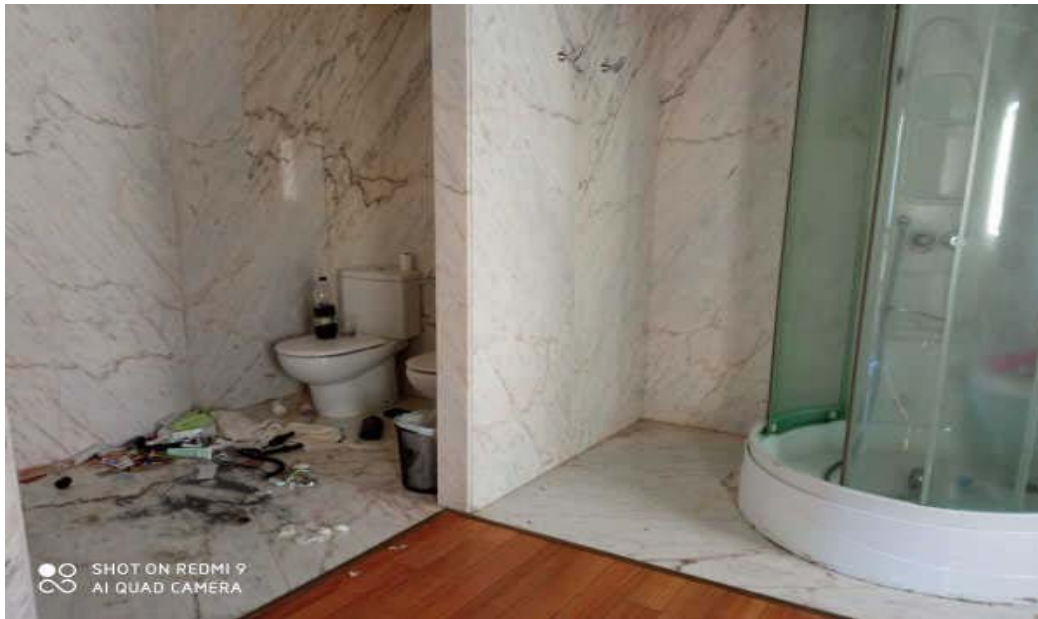
HABITACIÓN EN P1



BAÑO EN P1

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

DOCUMENTACION GRÁFICA



BAÑO GERENTE EN P2



HABITACION GERENTE EN P2

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

DOCUMENTACION GRÁFICA



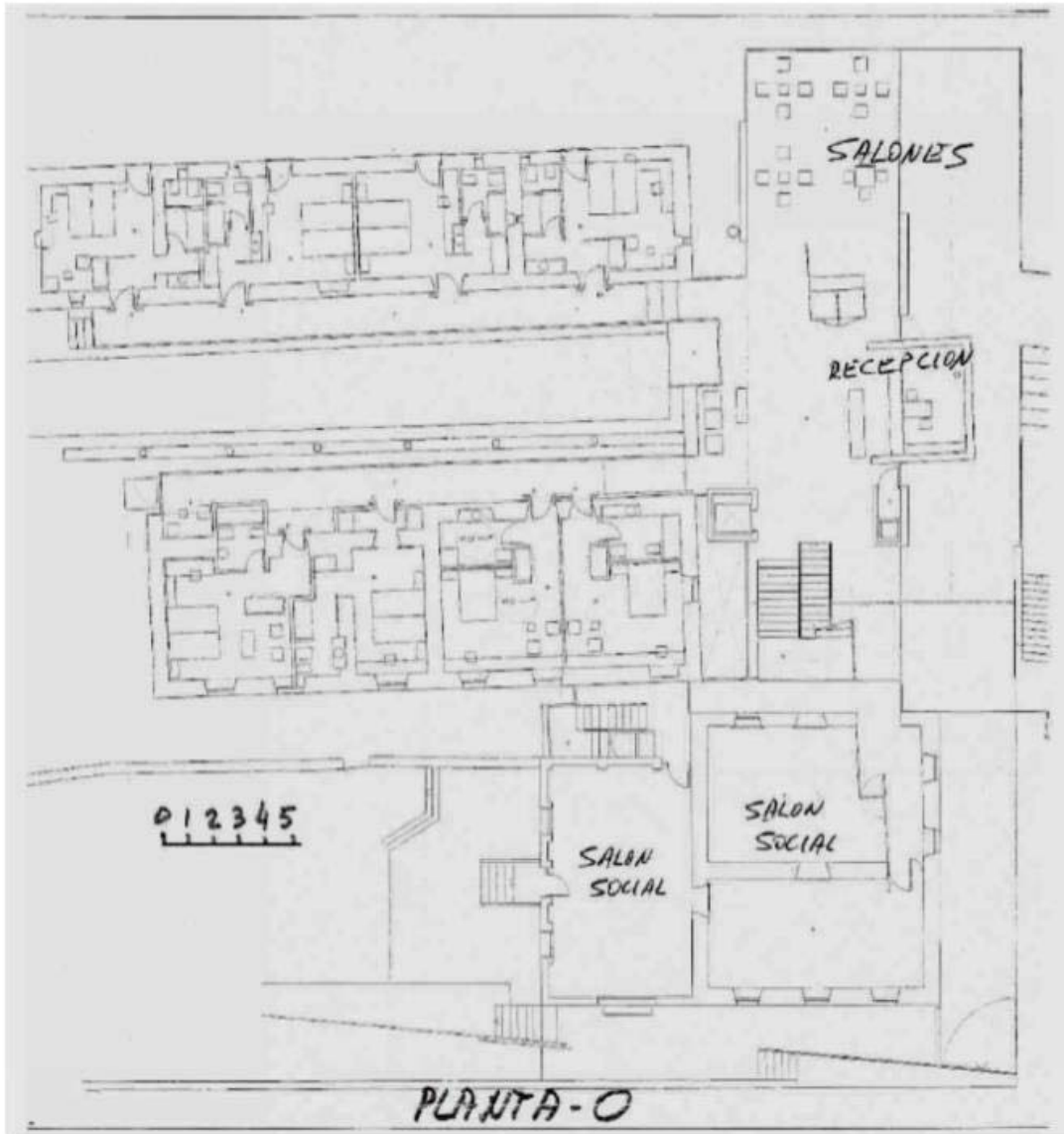
ENTORNO



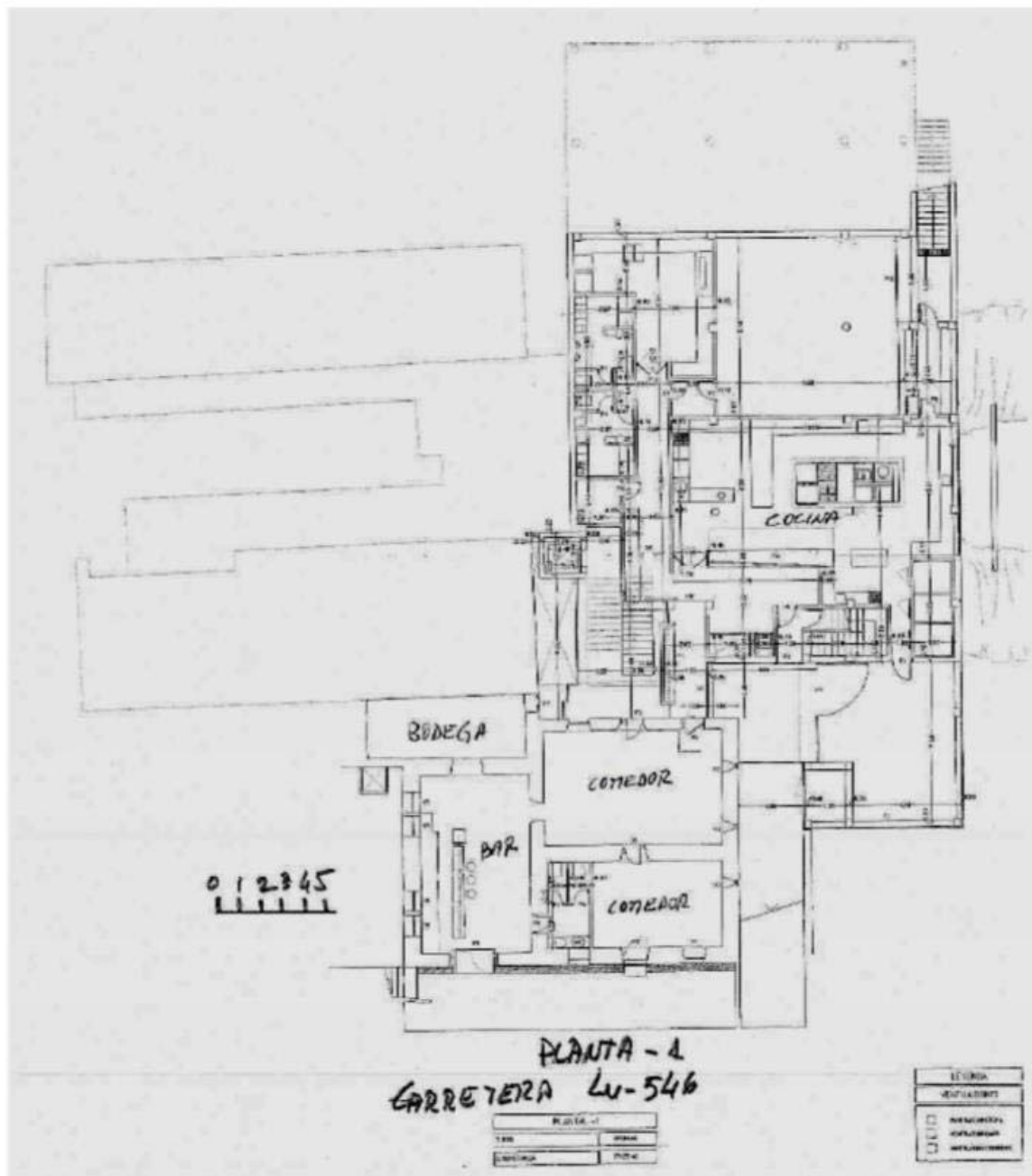
ENTORNO

Lugar LUGAR DE PEREIRO, Nº S/N de Sarria (Lugo)

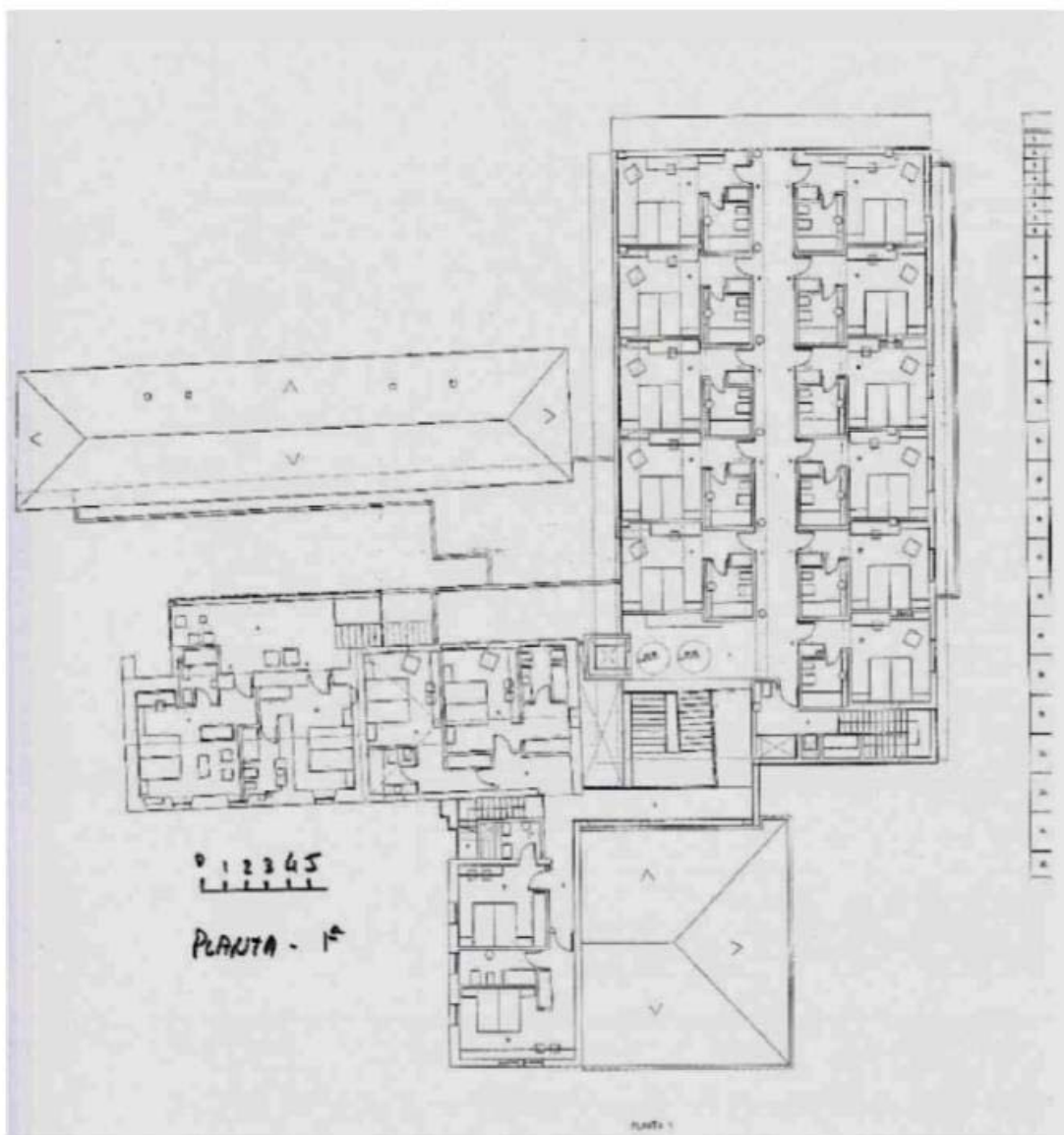
CROQUIS



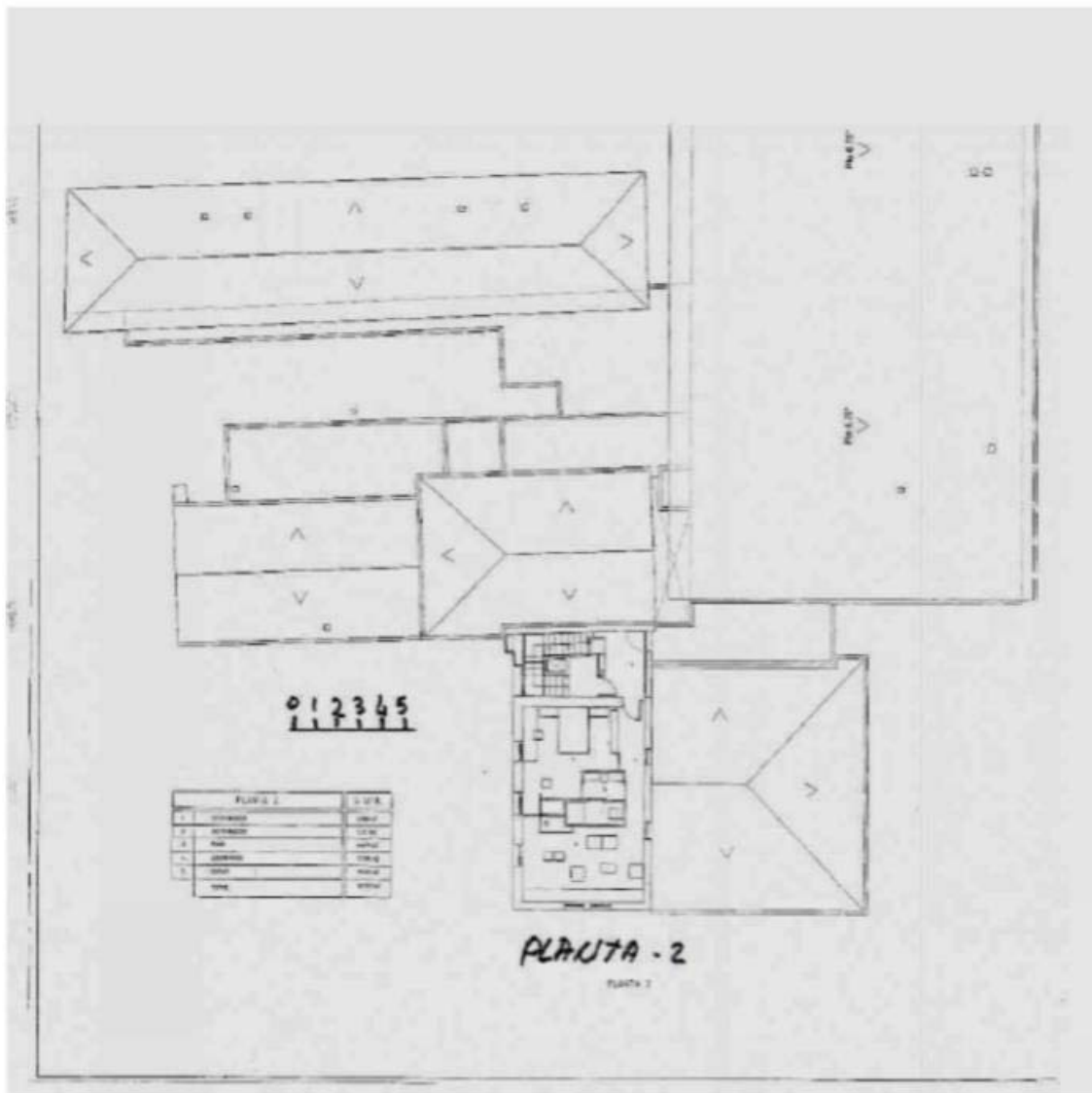
CROQUIS



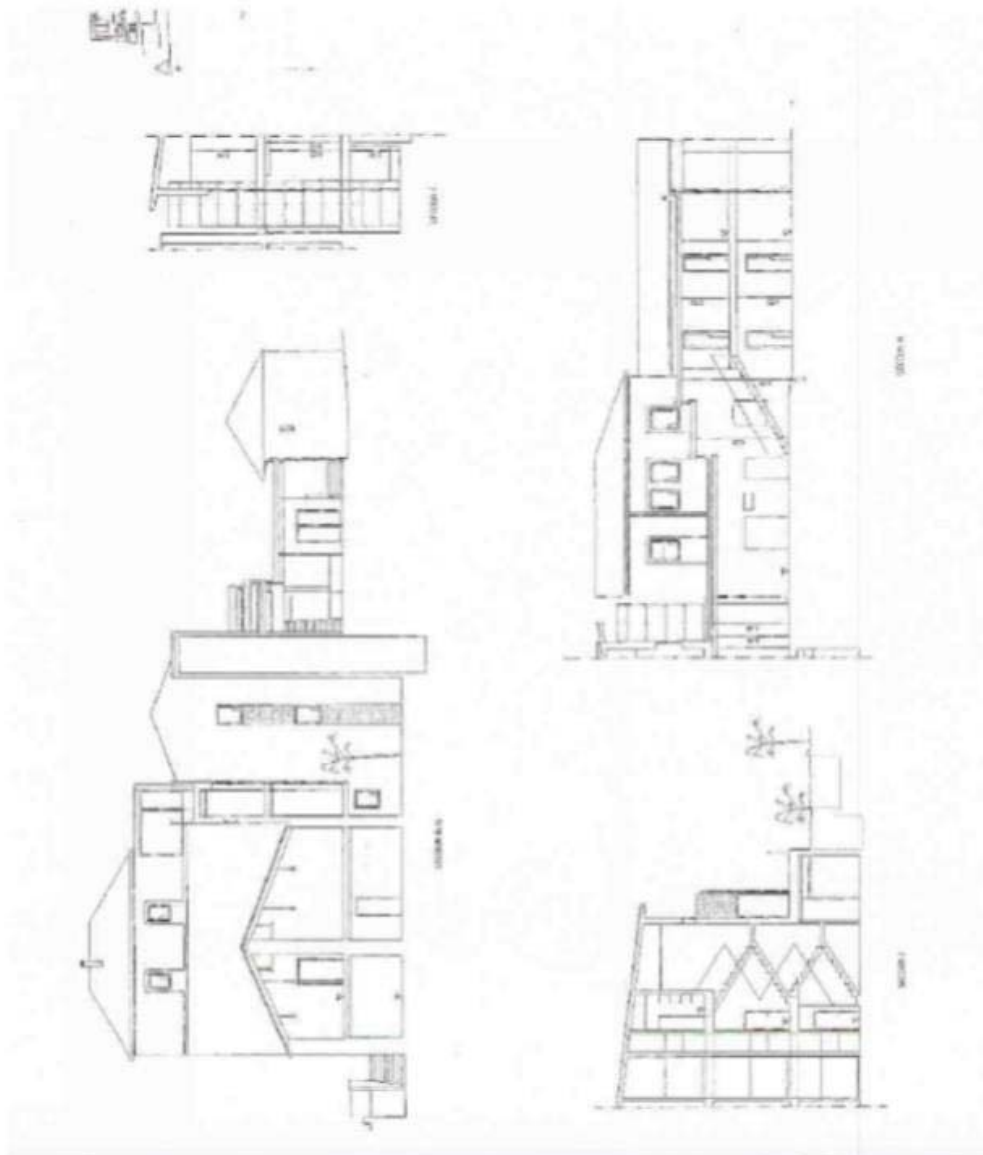
CROQUIS



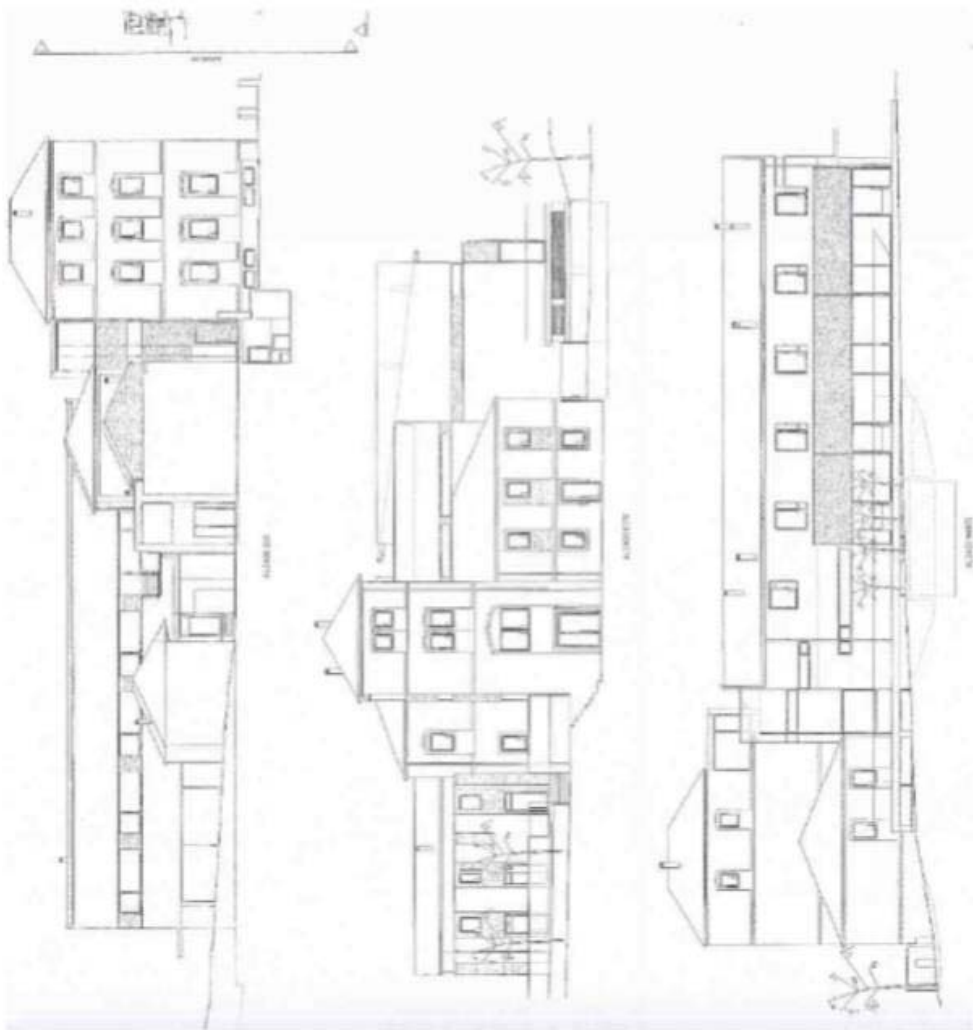
CROQUIS



CROQUIS



CROQUIS



NOTA SIMPLE

6067060050

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SARRIA-BECERREA
RUA NOVA, 36 BAJO 27600 SARRIA
TLENG. 982530629

Nº Petición: 1397

Peticionario: la entidad CAIXA RURAL GALEGA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO LIMITADA
GALEGA con C.I.F. F27005164

-- DATOS DE LA FINCA 9044 --

Municipio: SARRIA

Finca: 9044
IDUFIR: 27009000139502

Naturaleza de la finca: URBANA: VIVIENDA

-- LOCALIZACIÓN --

PARROQUIA SAN PEDRO FELIX DE VILLAPEDRE

Nombre: EDIFICIO

Código Postal: 27600

SUPERFICIES: Terreno: Ha: 1 A: 88 ca: 83,0000; Construida: 1200

Linderos: Norte, DE LA CASA DE MAZABARRA O SEAN LOS HEREDEROS DE JOSE LOPEZ.

Sur, DE MANUEL SOBRADO ALONSO.

Este, CON LA CARRETERA DE LUGO A ORENSE POR MONFORTE.

Oeste, PRADO DE ANTONIO LOSADA VAZQUEZ Y HEREDEROS DE JOSE LOPEZ.

Catastro: AS0200100PH24B0001AJ

---- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA ----

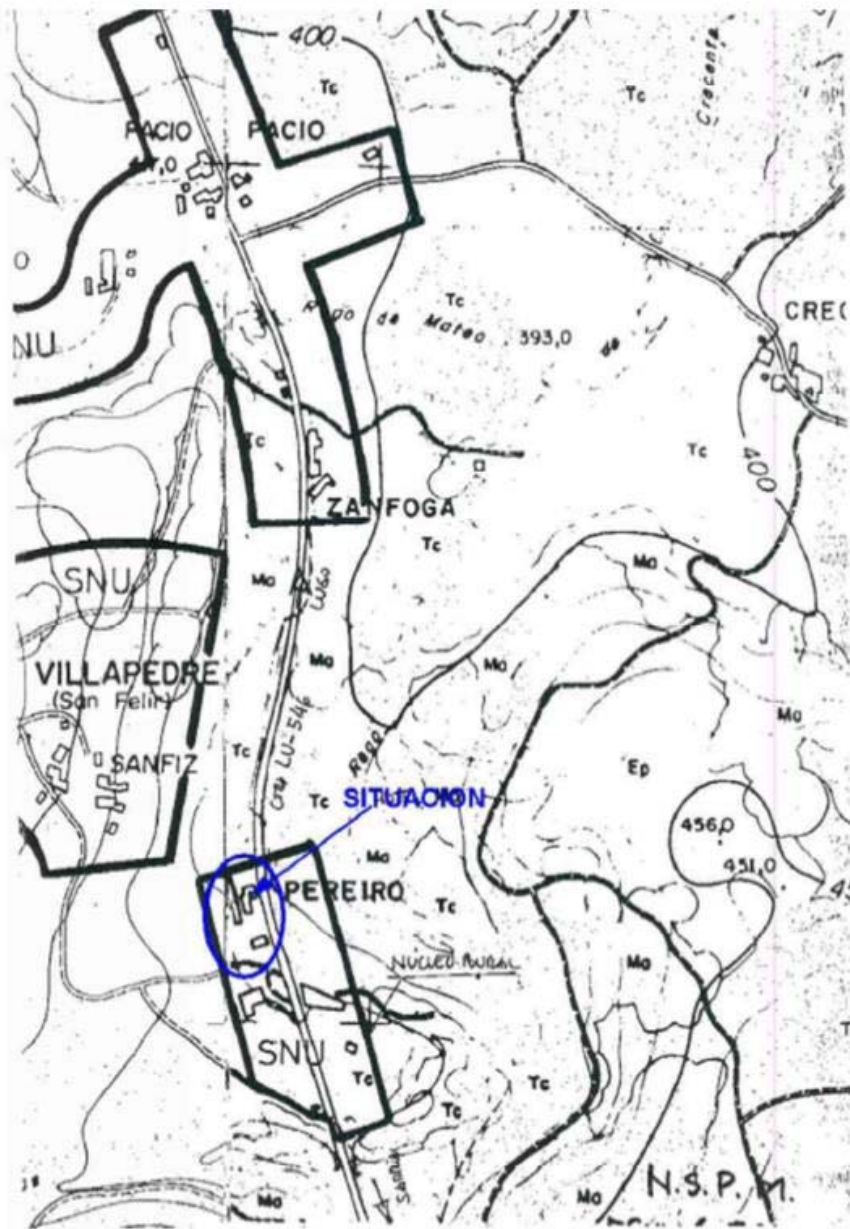
SOBRE ESTA FINCA EXISTE UNA EDIFICACION COMPUESTA DE UN PABELLON PRINCIPAL DE TRES PISOS, OTRO PABELLON DE DOS PISOS, OTRO DE UN PISO, TODO EN ESTADO RUINOSO, DE LA SUPERFICIE APROXIMADA DE MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS, TENIENDO A SU ALREDEDOR UNA FINCA, HOY DESTINADA A INCULTO, DE LA CABIDA APROXIMADA DE DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS TODO EL CONJUNTO, CERRADO SOBRE SI. Sobre esta finca, con licencia municipal de obras de actividades concedida por el Ayuntamiento de Sarria, el 29 de Septiembre de 2004, con materiales propios y sin adeudar nada por materiales, mano de obra ni ningún otro concepto, ha procedido a su rehabilitación para la instalación de un establecimiento hotelero, quedando con la siguiente descripción: EDIFICIO, denominado HOTEL FIZ DE VILLAPEDRE, sito en Sanfiz de Villapedre, municipio de Sarria, compuesto de semisótano, planta bja, planta alta y planta bajo cubierta, distribuidos en los locales, habitaciones y servicios propios de un establecimiento hotelero, tales como cafetería, restaurante, comedores, salones de actos y reuniones, cocina, almacenes y dormitorios, estando rodeadas de zonas deportivas, ajardinadas, aparcamientos y de zonas de esparcimiento. Tiene una superficie total construida de dos mil cuatrocientos tres metros y noventa decímetros cuadrados, ocupando una superficie en planta de mil setenta y tres metros y cincuenta decímetros cuadrados. LINDA, por todos sus lados con la finca sobre la que está construida, excepto al Este, que lo hace en parte con la carretera de Lugo a Orense por Monforte.

-- TITULARES DE LA FINCA --

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROGONCAL SL	B27248020	407	171	47	2

100 del pleno dominio por título de compraventa.
Según Escritura Pública de fecha 17/03/00, autorizada en SARRIA, por MANUEL IGNACIO CASTRO-GIL IGLESIAS, protocolo 749.

PLANO URBANISTICO



DOCUMENTACION URBANISTICA

6.5.4.2.-CONDICIONES DE LA PARCELA

Parcela mínima: uso de vivienda; ordenación abierta: 500 m²
" " " cerrada frente mínimo de 3 ms. y fondo mínimo de 10 ms.
: usos menores.... sin límite.
: otros usos.....1000 m².

6.5.4.3.-CONDICIONES DE EDIFICACION

Altura máxima: uso de vivienda.... 2 plantas ó 7 ms.
: usos menores..... 1 planta ó 5 ms.
: otros usos ... los que requiera la explotación o proceso debidamente justificados.

6.5.4.4.-EDIFICABILIDAD

Edificación abierta: 0,50 m²/m² sin sobrepasar la superficie edificada el 40% de la parcela.

Edificación cerrada: la edificación podrá ocupar en altura un fondo máximo de 14 ms.

El resto de la parcela podrá cubrirse en una profundidad máxima del doble del fondo de edificación en altura.



LICENCIA APERTURA



Concello de Sarria (Lugo)

LICENCIA MUNICIPAL

PARA ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS E PERIGOSAS

Acreditado debidamente no expediente da súa raxón, que se cumprira as formalidades e requisitos establecidos polo Regulamento do 30 de novembro de 1961, Disposicións complementarias ó mesmo e Ordenanza e acordos municipais sobre a materia, así como que foren satisfeitos os dereitos e taxas regulamentarios, exprésese a presente

LICENCIA DEFINITIVA

A favor de D. PRINCIPAL S.L. para que poida poder en funcionamento a actividade de HOTEL en San Fiz de Vilanova, desde termo municipal, para a que lle foi autorizada licenza pola Xunta de Goberno Local, segundo acordo con data 27 de Decembro de 2006.

En Sarria, a 29 de Decembro de 2006.

O ALCALDE,

MARÍA



O SECRETARIO,

Fido nº: 2002/16

AUTORIZACION XUNTA



XUNTA DE GALICIA
 CONSELLERÍA DE CULTURA,
 COMUNICACIÓN SOCIAL E TURISMO
 Dirección Xeral de Turismo

Praza de Maratelos, 15
 15703 SANTIAGO DE COMPOSTELA
 Teléfono 981 54 83 58 - Fax 981 54 83 81

Sinatura: H-LU-000777

D. : MOURELO CALDAS, MIGUEL	DNI: 34248440Z
TITULARA: PROGONCAL, S.L.	CIF: B27248020
ENDEREZO: LG. BALMAO. BETOTE	
LOCALIDADE: SARRIA	
ESTABLECIMENTO: HOTEL FIZ DE VILAPEDRE	

PROCEDEMENTO: APERTURA DE ESTABLECIMENTOS HOTELEIROS.
CLAVE: C1984D 2003/000004-2

En cumprimento do preceptuado na Lei 9/1997, do 21 de Agosto, de ordenación e promoción do turismo en Galicia e no Decreto 267/1999, do 30 de setembro, polo que se establece a ordenación dos establecementos hoteleiros, é examinado o expediente de apertura e clasificación relativo a establecemento de hospedaxe denominado FIZ DE VILAPEDRE, sito en Lg. Villapedre, concello de SARRIA, do que é titular PROGONCAL S.L., esta Dirección Xeral do Turismo á vista do informe emitido pola Delegación Provincial da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo de LUGO con data 13/11/2003 e en consideración ás características que concorren en dito establecemento, en canto a instalacións e servizos, resolve autorizalo e clasificalo de acordo coas seguintes condicións e características, quedando inscrito no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma Galega:

- GRUPO: GRUPO I - HOTEIS
- MODALIDADE: HOTEL
- CATEGORÍA: TRES ESTRELAS
- CAPACIDADE: 45 prazas distribuídas en 23 habitacións segundo detalle que se especifica na seguinte folia.

Así mesmo, ó abeiro do establecido no artigo 29 da Lei 9/1997, de ordenación e promoción do turismo en Galicia, dispensa ó establecemento de non contar con aparcamento cuberto.

Contra a presente resolución poderá interpoñer recurso de alzada ante o Excmo. Sr. Conselleiro de Cultura, Comunicación Social e Turismo no prazo dun mes contado a partir do día seguinte ó da notificación desta resolución; tamén poderá interpoñer calquera outro recurso que estime pertinente o seu dereito.

Santiago, 19 de novembro de 2003

A DIRECTORA XERAL DE TURISMO

Asdo.: María Antonia Vilasánchez



AUTORIZACION XUNTA



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE CULTURA,
COMUNICACIÓN SOCIAL E TURISMO
Dirección Xeral de Turismo

Praca de Maratelos, 15
15703 SANTIAGO DE COMPOSTELA
Teléfono 981 54 63 58 - Fax 981 54 63 81

RELACIÓN DE CUARTOS

Nº DAS HABITACIÓNS	CAPACIDADE EN PRAZAS	CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS
102	1	CON BAÑO COMPLETO PRIVADO
101 e da 103 á 108; da 201 á 215	2 cada unha	CON BAÑO COMPLETO PRIVADO

Observacións: a habitación nº 104 está adaptada para minusválidos.

GRADO OCUPACION - INE

