

INFORME DE TASACIÓN DE TERRENO

Sector SAN PEDRO VISMA Z4-R4L1 Y Z4-R8PA SECTOR-2 , Nº 2

CORUÑA, A

Expediente: 22-15-00412



Solicitante

Cerro Murillo, S.A.

UVE VALORACIONES, S.A. sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el número 4631:

CERTIFICA

Que los datos resumidos del informe de tasación con número de expediente 22-15-00412, realizado por D. Laura M^a Vila Rebolo, consistente en la valoración de los terrenos, sitos en Sector SAN PEDRO VISMA Z4-R4L1 Y Z4-R8PA SECTOR-2, Número 2, Población SAN PEDRO DE VISMA (GRUPO DE PESCADORES), Municipio CORUÑA, A, Provincia Coruña, A, Código Postal 15011, son los siguientes:

Entidad financiera: **IBERCAJA BANCO, S.A.**
 Solicitante: **Cerro Murillo, S.A.**
 CIF: **A50724616**

Dirección: **Sector SAN PEDRO VISMA Z4-R4L1 Y Z4-R8PA SECTOR-2**
 Municipio: **CORUÑA, A (15011)**
 Provincia: **Coruña, A**
 Estado inmueble: **Terreno**
 Situación legal: **Inmueble libre**
 Situación de ocupación: **Sin ocupante**
 Limitaciones al dominio: **Plena propiedad**

Fecha de visita: **24/02/2022**
 Fecha certificado: **24/04/2022**
 Fecha caducidad: **24/10/2022**



FINALIDAD

GARANTÍA HIPOTECARIA de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

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

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

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

VALORES CALCULADOS

Valor de Mercado calculado por el Método Residual 931.704,29 €

Valores del terreno

% Participación en el Ámbito	0,99
% de Cesión obligatoria a la administración Pública	10,00
Valor de mercado del terreno	931.704,29 €

VALOR DE TASACIÓN

931.704,29 €

El Valor de Tasación se corresponde con el Valor de Mercado calculado por el Método Residual

VALOR HIPOTECARIO

931.704,29 €

El valor de la tasación tiene los siguientes condicionantes y advertencias:

ADVERTENCIAS

- Existen discrepancias entre la dirección del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Registro de la propiedad: A CORUÑA N° 1

Sección:

Finca N° 3758

La finca registral corresponde a Terreno			Comprobación:	Tipo de Superficie	Superficie Adoptada
Tomo	1.399	Referencia Catastral	Registral	Terreno (m2)	3.366,00
Libro	1.399	6522957NJ4062S0001RZ	Catastral	Terreno (m2)	3.346,00
Folio	107	IDUFIR	Comprobada	Terreno (m2)	3.366,00
Sección		15019000028923	Adoptada	Registral	3.366,00

Finca N° 83362

La finca registral corresponde a Terreno			Comprobación:	Tipo de Superficie	Superficie Adoptada
Tomo	1.853	Referencia Catastral	Registral	Terreno (m2)	1.576,00
Libro	1.853	6313718NJ4061S0001GR	Catastral	Terreno (m2)	1.398,00
Folio	68	IDUFIR	Comprobada	Terreno (m2)	1.576,00
Sección		15019000566371	Adoptada	Registral	1.576,00

UVE VALORACIONES, S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos del inmueble. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 24/04/2022.

Esta valoración anula y sustituye a la realizada anteriormente con número de expediente 22-15-00155 por modificación de datos registrarles referentes a la finca 83362



Firmado:
 Manuel López-Quiroga Rodríguez
 En representación de:
 UVE VALORACIONES, S.A.



Firmado:
 Laura Mª Vila Reboló
 Arquitecta Técnica



Fecha de visita: 24/02/2022
 Fecha certificado: 24/04/2022
 Fecha caducidad: 24/10/2022

DESGLOSE DE VALORES POR ELEMENTOS

N° de Finca	Descripción	Superficie (m²)		V.Mercado (€)			V. Tasación (€)	Unitario (€/m²)
3758	TER-0	3.366,00	0,00	634.584,51			634.584,51	188,53
83362	TER-0	1.576,00	0,00	297.119,78			297.119,78	188,53
TOTALES				931.704,29			931.704,29	

Informe de tasación

TERRENO

1 Solicitante y finalidad.

Entidad financiera: IBERCAJA BANCO, S.A.
Solicitante: Cerro Murillo, S.A.
CIF: A50724616

Finalidad:

GARANTÍA HIPOTECARIA de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

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

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

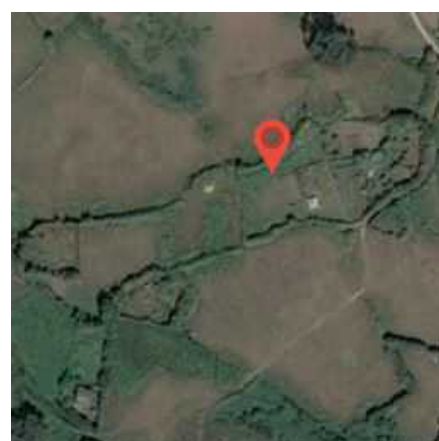
La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada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

2 Identificación y localización

Inmueble valorado: Terreno
Estado: Terreno
Dirección: Sector SAN PEDRO VISMA Z4-R4L1 Y Z4-R8PA SECTOR-2 , Número 2
Municipio: CORUÑA, A, Código Postal 15011
Provincia: Coruña, A **Coordenadas geográficas:** 43,3623842 : -8,4303677

En el informe se valoran los siguientes elementos (número de unidades de cada uso):

Viviendas	0	Locales Comerciales	0	Terrenos o parcelas	2
Plazas de aparcamiento	0	Oficinas	0	Fincas rusticas	0
Trasteros	0	Naves industriales	0	ILEEs	0



2.1 Identificación Registral

El inmueble tiene la siguiente identificación registral y catastral:

Registro de la propiedad: **A CORUÑA Nº 1**

Sección:

Finca Nº 3758

Código de la Entidad: 4673U099777006809

La finca registral corresponde a Terreno			Comprobación:	Tipo de Superficie	Superficie Adoptada
Tomo	1.399	Referencia Catastral	Registral	Terreno (m2)	3.366,00
Libro	1.399	6522957NJ4062S0001RZ	Catastral	Terreno (m2)	3.346,00
Folio	107	IDUFIR	Comprobada	Terreno (m2)	3.366,00
15019000028923			Adoptada	Registral	3.366,00

Las superficies han sido comprobadas mediante: "Plano catastral". Linderos: "Los linderos coinciden"

Finca Nº 83362

Código de la Entidad: 4673U099777006804

La finca registral corresponde a Terreno			Comprobación:	Tipo de Superficie	Superficie Adoptada
Tomo	1.853	Referencia Catastral	Registral	Terreno (m2)	1.576,00
Libro	1.853	6313718NJ4061S0001GR	Catastral	Terreno (m2)	1.398,00
Folio	68	IDUFIR	Comprobada	Terreno (m2)	1.576,00
15019000566371			Adoptada	Registral	1.576,00

Las superficies han sido comprobadas mediante: "Plano catastral". Linderos: "Los linderos coinciden"

2.2 Identificación Catastral

- Los datos de la finca valorada 3758 con referencia catastral, 6522957NJ4062S0001RZ, se incluyen en la documentación anexa.
- Los datos de la finca valorada 83362 con referencia catastral, 6313718NJ4061S0001GR, se incluyen en la documentación anexa.

Comentarios sobre las comprobaciones registrales y catastrales:

Se puede realizar el desglose del valor por cada finca registral

La dirección actual NO coincide con la mencionada en la documentación registral. Ver observaciones

Se deberá coordinar catastro con registro.

En la actualidad, las referencias catastrales no existen.

Todas las fincas tienen acceso independiente.

3 Comprobaciones

Para la redacción del informe se han realizado las siguientes comprobaciones:

Identificación de las fincas registrales

La identificación de las fincas se ha realizado a partir de los documentos aportados y de los datos obtenidos en la visita al INTERIOR del inmueble el día 24/02/2022.

La documentación utilizada es la siguiente:

- Nota Simple Registro vigente

Visita al inmueble

Se ha realizado visita al interior del inmueble el día 24/02/2022.

Situación legal del inmueble

Las comprobaciones realizadas sobre la situación legal del inmueble son:

- Documentación aportada
- Consulta por escrito al Ayuntamiento
- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Inspección visual

La documentación aportada para comprobar la situación legal del inmueble es:

- Documentación Registral

Según las comprobaciones realizadas el inmueble es un inmueble libre. Ver el apartado Limitaciones del informe.

Situación de ocupación del inmueble

Las comprobaciones realizadas sobre la situación de ocupación del inmueble son:

- Documentación aportada
- Inspección visual

Según las comprobaciones realizadas la situación de ocupación del inmueble es: sin ocupante.

Situación urbanística del inmueble

Las comprobaciones realizadas sobre la situación urbanística del inmueble son:

- Consulta a la documentación aportada
- Consulta al Técnico Municipal
- Consulta del Planeamiento
- Consulta a la documentación y al Técnico Mun.
- Consulta a la documentación y al Planeamiento

La documentación aportada para comprobar la situación urbanística del inmueble es:

- Plano clasificación del suelo
- Cuadro de superficies, usos y edificaciones
- Ordenanzas Municipales

El resultado de las comprobaciones se describe en el punto de SITUACIÓN URBANÍSTICA del informe.

Régimen de protección del Patrimonio Arquitectónico

Las comprobaciones realizadas sobre el régimen de protección del patrimonio arquitectónico son:

- Consulta a la documentación aportada
- Consulta al Técnico Municipal
- Consulta del Planeamiento
- Consulta a la documentación y al Técnico Mun.
- Consulta a la documentación y al Planeamiento

La documentación aportada para comprobar el régimen de protección del patrimonio arquitectónico es:

- Plano clasificación del suelo
- Cuadro de superficies, usos y edificaciones
- Ordenanzas Municipales

El resultado de las comprobaciones se describe en el punto de SITUACIÓN URBANÍSTICA del informe.

Limitaciones al dominio

Las comprobaciones realizadas sobre las limitaciones al dominio son:

- Documentación aportada
- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Inspección visual

La documentación aportada para comprobar las limitaciones al dominio es:

- Documentación Registral

El resultado de las comprobaciones se describe en el punto de LIMITACIONES del informe.

Seguro decenal

Para la redacción del informe no se ha aportado el informe del OCT ya que por el tipo de inmueble no es necesario.

Comentarios a las comprobaciones realizadas

Sin comentarios.

4 Descripción de la localidad y del entorno

Se realiza a continuación una breve descripción del entorno donde se ubica el inmueble valorado, atendiendo principalmente a las características de su población, las infraestructuras de las que dispone y la situación del mercado local.

4.1 Localidad y entorno

Los principales datos descriptivos de la localidad donde se ubica el inmueble valorado respecto a las características de la población y las infraestructuras de comunicaciones son las siguientes:

Tipo núcleo: Capital de provincia	Puerto: Si	Aeropuerto: Si
Ocupación laboral predominante: Industria	Estación de autobuses: Si	Aeródromo: No
Ocupación laboral secundaria: Servicios	Autopista: Si	Estación de AVE: No
Población: 245.468	Autovía: Si	Estación de ferrocarril: Si
Población (hace 5 años): 243.978	Carretera nacional: Si	Estación de cercanías: Si
Crecimiento en los últimos 5 años: 0,61	Carretera comarcal: Si	Estación de metro: No



El entorno próximo al inmueble valorado está dotado de las siguientes infraestructuras y equipamientos y su descripción se podría resumir de la siguiente forma:

Descripción		Infraestructuras		Equipamiento	
Nivel de renta	Media	Alumbrado	Malo	Aparcamiento	No Tiene
Antigüedad del entorno	Nuevo	Alcantarillado	Malo	Parques	Suficiente
Desarrollo edificatorio	Del 20 al 30%	Abastecimiento	Malo	Sanitario	Suficiente
Renovación	Media	Viales	Malo	Escolar	Suficiente
Conservación	Baja	Telefonía	Malo	Deportivo	Suficiente
Entorno Comercial	Suficiente	Gas Natural	Malo	Lúdico	Suficiente

Comentarios sobre el entorno

A Coruña es una ciudad y un municipio de España situado en la comunidad autónoma de Galicia, capital de la provincia homónima.

Importante puerto histórico, se sitúa en la costa noroeste de la península ibérica, en las Rías Altas. El centro de la ciudad se extiende sobre una península unida a tierra firme por un estrecho istmo, por lo que presenta dos fachadas marítimas distintas: la portuaria (hacia la ría de A Coruña) y otra de mar abierto, hacia la ensenada del Orzán, y sobre la que se extienden las principales playas urbanas (Riazor y Orzán).

Según los datos publicados por el INE el 1 de enero de 2020, el número de habitantes en el municipio de A Coruña es de 247.604. El casco urbano de A Coruña es el más grande de Galicia con 213.516 habitantes. Alrededor de la ciudad se ha desarrollado el área metropolitana homónima por los municipios vecinos que, junto a la cercana área metropolitana de Ferrol, forma una conurbación de 648 983 habitantes que aglutina a algo más de la mitad de la población total de la provincia y casi la cuarta parte de la población de la comunidad gallega.

Su densidad de población es la mayor de Galicia y de las más altas de España (6495,14 hab/km²), ya que el término municipal cuenta con una extensión de 37,83 km². Una buena parte de la superficie dedicada a la actividad industrial se ha ubicado en el limítrofe municipio de Arteixo, uno de los más industrializados de Galicia. De este modo, está centrada mayoritariamente en el sector servicios. Su sector secundario se concentra fundamentalmente en el Puerto de A Coruña y la refinería de petróleo de Repsol en A Coruña. Su clima es de tipo oceánico en su variedad meridional, con temperaturas suaves todo el año.

A nivel económico, la ciudad de A Coruña y su área metropolitana son la locomotora económica de Galicia generando el 43% del PIB gallego y el 58,9 del VAB muy por delante del área metropolitana de Vigo, que genera el 20% del PIB gallego y el 12,97 del VAB de Galicia.

Es sede del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, de la Delegación del Gobierno en esta Comunidad y sede de la Real Academia Gallega desde su fundación. Fue también capital de la VIII Región Militar Española, estructura territorial del ejército español ya desaparecida, aunque en la ciudad está situado el Cuartel General de la Fuerza Logística Operativa, así como una Subdelegación de Defensa, la Delegación de Defensa en Galicia, y el Tribunal Militar Territorial IV.

El municipio limita al norte con el océano Atlántico, al este con la ría de A Coruña y el municipio de Oleiros, al sur con el municipio de Culleredo y al oeste con el de Arteixo.

4.2 Mercado

El mercado donde se ubica el inmueble se puede considerar como un mercado de primera residencia. Las principales características cualitativas son:

Calidad del mercado	Medio/a	Calidad del inmueble:	Medio/a	Tendencia del entorno:	Medio/a
Calidad del entorno	Medio/a	Tendencia del mercado:	Medio/a	Tendencia del inmueble:	Medio/a

En el entorno existen las siguientes expectativas que se consideran elementos especulativos y no se consideran en el valor emitido

Modificación del planteamiento	No	
Construcción de equipamientos	No	
Realización de infraestructuras	No	
Desarrollos urbanísticos	No	
Otros que afecten al valor del inmueble	No	

Ofertas de viviendas en el municipio y en el entorno.

La distribución de la oferta de viviendas (tanto nuevas como de segunda mano) por producto según la información existente en los principales portales inmobiliarios es la siguiente:

Municipio	CORUÑA, A	Pisos		Todas		Unifamiliares	
		Número	Peso	Número	Peso	Número	Peso

VIVIENDAS EN OFERTA

	Número	Peso	Número	Peso	Número	Peso
Dormitorios 1 ó menos	179	8,78	188	8,49	9	5,14
Dormitorios 2	639	31,34	658	29,72	19	10,86
Dormitorios 3	745	36,54	782	35,32	37	21,14
Dormitorios 4 ó más	476	23,34	586	26,47	110	62,86
TOTAL	2039		2214		175	

En el entorno más inmediato al inmueble la oferta es:

Barrio	SAN PEDRO DE VISMA	Pisos		Todas		Unifamiliares	
		Número	Peso	Número	Peso	Número	Peso

VIVIENDAS EN OFERTA

	Número	Peso	Número	Peso	Número	Peso
Dormitorios 1 ó menos	5	2,19	7	3,00	2	40,00
Dormitorios 2	81	35,53	81	34,76	0	0,00
Dormitorios 3	101	44,30	103	44,21	2	40,00
Dormitorios 4 ó más	41	17,98	42	18,03	1	20,00
TOTAL	228		233		5	

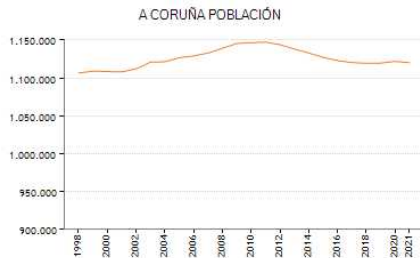
En el entorno más inmediato al inmueble la oferta es:

Comentarios sobre la oferta de viviendas

No se observan elementos especulativos.

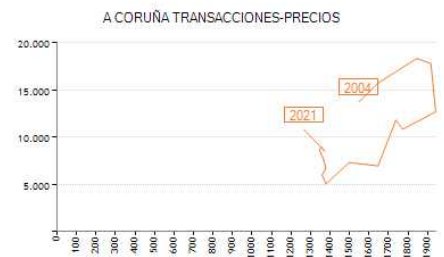
4.3 Principales Indicadores Inmobiliarios

Se describen a continuación los principales indicadores que nos ayudan a analizar la probable evolución futura de los precios en el mercado inmobiliario



Evolución del número de transacciones y precios

Nos ayudará a estimar en qué fase del ciclo inmobiliario se encuentra cada zona: A lo largo del ciclo económico la relación entre precios y transacciones pasa por cuatro fases: fase 1 (corresponde al inicio de una fase de auge económico): las transacciones aumentan sin aumento apreciable de los precios trazando una trayectoria vertical hacia arriba; fase 2 (corresponde a la segunda parte de la fase de auge económico): los precios suben proporcionalmente al aumento del número de transacciones; fase 3 (corresponde al inicio de la fase de caída): las transacciones disminuyen mientras los precios quedan fijos trazando un trayectoria vertical hacia abajo; fase 4 (corresponde a la segunda parte de la fase de caída): los precios bajan proporcionalmente a la disminución del número de transacciones.



Evolución del número de hipotecas

Nos permite conocer si se está produciendo un mayor aporte de dinero al sector y nos ayudará a predecir la evolución de los precios.

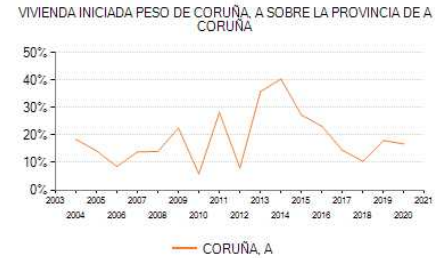
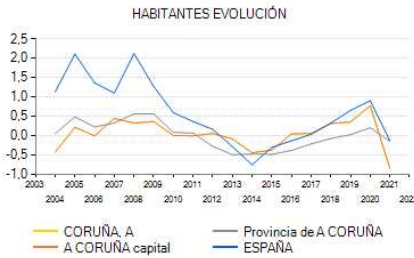
Evolución del número de ocupados

Cuanto mayor sea el número de ocupados mayor será la demanda de vivienda.

Evolución de la población

La usaremos como indicador auxiliar de la evolución del número de ocupados.

4.4 Principales Indicadores inmobiliarios sobre el ritmo de ventas



Variación anual del número de habitantes (Datos del INE)

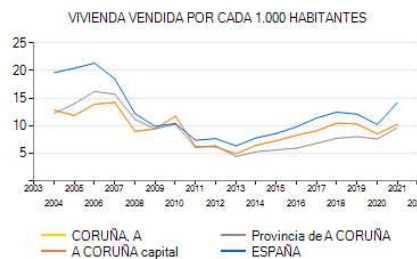
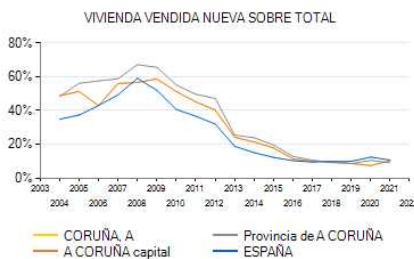
El municipio donde se ubica el inmueble tiene un incremento del -0,86% en los últimos cuatro trimestres publicados frente al incremento del -0,15% de la provincia y el incremento del -0,14% a nivel nacional.

Evolución del número de viviendas vendidas en el municipio (Datos del Ministerio de Fomento)

El número de viviendas vendidas en el municipio ha sido de 2525 unidades en los últimos cuatro trimestres publicados.

Evolución del número de viviendas nuevas y usadas en el municipio (Datos del Ministerio de Fomento)

El desglose del número de viviendas vendidas en los últimos cuatro trimestres publicados en el municipio ha sido de 260 viviendas nuevas y 2265 viviendas usadas.



Evolución del peso de la vivienda nueva sobre el total de vivienda vendida (Datos del Ministerio de Fomento)

En los últimos cuatro trimestres publicados se ha vendido el 9,03% de viviendas nuevas del total de viviendas vendidas en la provincia. Ese peso de vivienda nueva supone el 10,30% en el municipio y el 10,64% a nivel nacional.

Evolución del número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes (Datos del Ministerio de Fomento y del INE)

El número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes en los últimos cuatro trimestres publicados en el municipio es de 10,29 viviendas, frente a las 9,68 viviendas en la provincia y las 14,22 viviendas vendidas a nivel nacional.

Evolución del peso del municipio en las viviendas vendidas en la provincia (Datos del Ministerio de Fomento)

Las viviendas vendidas en los últimos cuatro trimestres publicados en el municipio suponen el 23,29% del total de viviendas vendidas en la provincia.



Evolución del peso de la provincia en las viviendas vendidas en España (Datos del Ministerio de Fomento)

Las viviendas vendidas en los últimos cuatro trimestres publicados en la provincia suponen el 1,61% del total de viviendas vendidas en España.

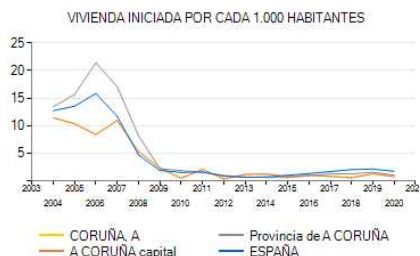
Vivienda en oferta por cada 1.000 habitantes (Datos de idealista.com y del INE)

Las viviendas en oferta por cada 1.000 habitantes en el municipio es de 14,10 viviendas, frente a las 19,47 viviendas en oferta en la provincia y las 23,17 viviendas en oferta a nivel nacional.

Meses para terminar con la oferta actual según el ritmo de ventas del último año (Datos de idealista.com y del Ministerio de Fomento)

Relación entre la oferta de idealista.com y las viviendas vendidas en los últimos cuatro trimestres publicados. Según esta relación la oferta actual se podría vender en 16,44 meses, frente a los 24,13 meses de la provincia y los 19,55 meses a nivel nacional.

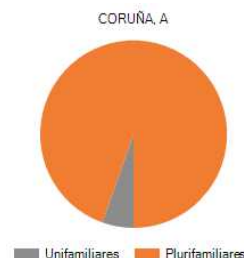
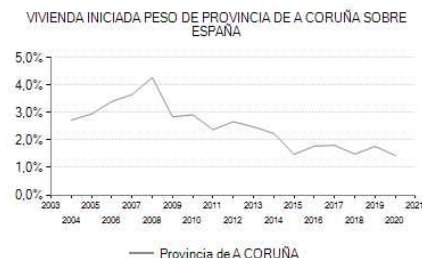
4.3 Principales Indicadores inmobiliarios sobre el ritmo de construcción



Evolución del número de viviendas iniciadas en el municipio
(Datos del Ministerio de Fomento a partir de los datos de visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos)
El número de viviendas iniciadas en los últimos cuatro trimestres publicados en el municipio es de 203 viviendas.

Evolución del número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes
(Datos del Ministerio de Fomento a partir de los datos de visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos y del INE)
El número de viviendas iniciadas en los últimos cuatro trimestres publicados por cada 1.000 habitantes en el municipio es de 0,82 viviendas, siendo de 1,08 viviendas en la provincia y 1,77 viviendas a nivel nacional.

Evolución del peso del municipio en las viviendas iniciadas en la provincia
(Datos del Ministerio de Fomento a partir de los datos de visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos)
Las viviendas iniciadas en los últimos cuatro trimestres publicados en el municipio suponen el 16,78% del total de viviendas iniciadas en la provincia



Evolución del peso de la provincia en las viviendas iniciadas en España
(Datos del Ministerio de Fomento a partir de los datos de visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos)
Las viviendas iniciadas en los últimos cuatro trimestres publicados en la provincia suponen el 1,44% del total de viviendas iniciadas en España.

Viviendas iniciadas en el último año en la provincia desglosadas entre vivienda plurifamiliar y unifamiliar
(Datos del Ministerio de Fomento a partir de los datos de visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos)
En los últimos cuatro trimestres publicados en la provincia se han iniciado un 39,26% de viviendas plurifamiliares y un 60,74% de viviendas unifamiliares

Viviendas iniciadas en el último año en el municipio desglosadas entre vivienda plurifamiliar y unifamiliar
(Datos del Ministerio de Fomento a partir de los datos de visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos)
En los últimos cuatro trimestres publicados en el municipio se han iniciado un 94,58% de viviendas plurifamiliares y un 5,42% de viviendas unifamiliares

5 Descripción del inmueble

Las principales características del inmueble atendiendo a su tipología, calidad constructiva, instalaciones, superficies y tipo de suelo, son las siguientes. Las características del inmueble se han comprobado en la visita realizada el día 24/02/2022



El Inmueble tiene una antigüedad de **años** y está reformado hace **años**

Características del edificio

Características descriptivas		Características cualitativas		Características zonas comunes	
Estado	Terreno	Aparcamiento	No tiene	Zona común:	No Tiene
Tipología	Terreno	Exterior o Interior	Interior	Piscina comunitaria	No
Plantas s/rasante	0 plantas	Orientación		Tenis/Padel	No
Plantas b/rasante	0 plantas	Calidad construcción		Zona deportiva	No Tiene
Núm. Ascensores	0	Calidad conservación		Conserje portero	No

Características constructivas

Cimentación:		Cerramiento exterior:		Acristalamiento:	
Estructura:		Carpintería exterior:		Calidad construcción	
Cubierta:		Revestimiento:		Calidad conservación	

Comentarios

5.2 Características del terreno

Características del suelo

Superficie del terreno (m2)	4.942,00 (m2)
Orografía del terreno	El terreno con pendiente
Morfología del terreno	El terreno tiene forma de polígono irregular
Uso de la superficie no edificada	La superficie no edificada, su uso es para acera , viales y jardín

Contaminación aparente

En el terreno	No	Acústica	No
En la construcción	No	Ambiental	No
Otras contaminaciones	Falso		

SUPERFICIES POR ELEMENTOS

Finca	Dirección	Producto			Superficies (m ²)			
		Dormitorios	Baños	Útil	Constuida	CPPZC	Terrazas	Terreno
3758	TER-0							3.366,00
83362	TER-0							1.576,00
TOTAL								1.576,00

Las características del inmueble descritas son las detectadas en la inspección ocular realizada o las reflejadas en la documentación aportada. No se han realizado pruebas para poder detectar posibles vicios ocultos.

6 Situación urbanística

Las comprobaciones urbanísticas se han realizado mediante

- Consulta a la documentación aportada
- Consulta al Técnico Municipal
- Consulta del Planeamiento
- Consulta a la documentación y al Técnico Mun.
- Consulta a la documentación y al Planeamiento

a) Planeamiento general

La información se corresponde con el **Plan Vigente**

	Figura	Estado	Fecha	Publicación
Planificación supramunicipal				
Planificación general	Plan General	Aprobación definitiva	25/02/2013	08-03-2013
Modificación puntual	Plan Parcial	Aprobación definitiva	16/03/2022	24-03-2022

b) Clasificación urbanística

Clase de suelo: **Urbanizable Sectorizado**
 El terreno valorado: **No es un solar**
 El terreno valorado es una parcela: **Aportada**
 Sector: **SURT-1**

No hay comentarios en este apartado

	Figura	Estado	Fecha	Publicación
Sectorización/Delimitación				

c) Planeamiento de desarrollo

	Figura	Estado	Fecha	Publicación
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial	Aprobación definitiva	16/03/2022	24-03-2022
Instrumento de detalle				

d) Gestión urbanística

Iniciativa: **Privada**
 Sistema de gestión: **Compensación**

	Figura	Estado	Fecha	Publicación
Entidad gestora	Junta Compensación	Aprobación definitiva	16/03/2022	24-03-2022
Proy. de Reparce./Compens.				

e) Urbanización

Situación del suelo: **Colindante con suelo urbano**

	Figura	Estado	Fecha	Publicación
Proyecto de urbanización		Aprobación inicial		
Estado de las obras de urb.		Sin comenzar		

f) Cumplimiento de plazos

Cumplimiento de plazos: **Cumple plazos**

No hay comentarios en este apartado

g) Calificación y parámetros urbanísticos

Uso característico **Residencial**
 El sector analizado es: **Equilibrado**

El aprovechamiento materializable de las parcelas valoradas se calcula multiplicando el aprovechamiento del sector por el porcentaje que supone la superficie de suelo aportada y deduciendo el porcentaje de cesión obligatoria a la Administración.

Los principales datos del Sector son:

Concepto	Dato	Concepto	Dato
Aprovechamiento medio	0,00 u.a/m ² sb	Cesión aprovechamiento lucrativo	10,00 %
Densidad	100,00 m ²	Porcentaje de VPO	0,00 %
Total Ámbito		Parcela Valorada	
Superficie del suelo	498.500,00 m ²		4.942,00 m ²
Participación en el Sector:			0,99 %
Aprovechamiento	0,00 u.a		0,00 u.a
Aprovechamiento materializable	0,00 u.a		0,00 u.a
Número de viviendas	3.585,00 Ud.		0,00 Ud.

Comentarios:

Superficie bruta del sector 498.500m². Superficie neta del sector 358.548m². Sistemas generales incluidos 21.448m² y 139.952m² de sistemas generales adscritos.

La distribución por usos de la edificabilidad es la siguiente:

	Total Ámbito		Parcela Valorada	
	Superficie (m ²)	Unidades	Superficie (m ²)	Unidades
Residencial plurifamiliar libre	294.917,00	2.747	0,00	0
Residencial unifamiliar libre	0,00	0	0,00	0
Residencial plurifamiliar protegido	103.638,00	836	0,00	0
Residencial unifamiliar protegido	0,00	0	0,00	0
Terciario comercial	83.895,00		0,00	
Terciario oficinas	0,00		0,00	
Industrial	0,00		0,00	
Hotel	0,00		0,00	
Otros	0,00		0,00	
TOTAL:	482.450,00	3.585	47.762,00	0

Las cargas urbanísticas existentes sobre el inmueble valorado son:

	Total Ámbito		Parcelas Valoradas	
	Importe (€)	Unitario suelo (€/m ² s)	Importe (€)	Unitario suelo (€/m ² s)
Cargas urbanísticas	17.447.500,00	35,00		

Comentarios:

Se considera unos gastos de gestión del 8%.

CLASE DE SUELO	1	2	3	4	5
1.- Tipo de Suelo	Urbano Consolidado	Urbano No Consolidado	Urbanizable	No Sectorizado	No Urbanizable
DESARROLLO DEL SUELO	1	2	3	4	5
2.- Desarrollo de planeamiento	Urbanización finalizada	Proyecto Urbanización aprobado	Aprobado definitivamente	Aprobado inicialmente	No redactado o no aprobado
GESTIÓN DEL SUELO	1	2	3	4	5
3.- Sistema de gestión	Licencia	Ag. Urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
AMBITO DE DESARROLLO (%)	1	2	3	4	5
4.- Porcentaje del Ámbito valorado	100	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO PROYECTO	1	2	3	4	5
5.- Superficie parcela m2	< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
6.- Aprovechamiento sobre resante m2	< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	1	2	3	4	5
7.- Categoría del municipio y número de habitantes	Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	1	2	3	4	5
8.- Producto a desarrollar	VPO O VPP de 1º residencia	Primera residencia libre	2º res., hotel, oficina, comercial	Indust. Logística aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

Nivel Urbanístico del Terreno

La ECO/805/2003 contempla los terrenos, a efectos de su tasación, clasificados en dos posibles niveles:

-Nivel I - Incluye todos los terrenos que no pertenecen a Nivel II.

-Nivel II - Incluye los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permite edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

7.- Datos y cálculos de los valores técnicos

Para el cálculo de los valores técnicos del informe se han utilizado los siguientes métodos:

Método de Comparación

Método utilizado para el cálculo del Valor de Mercado de los diferentes productos que forman el inmueble valorado. El cálculo se podrá realizar tanto para el Valor de Mercado en Venta como para el Valor en Mercado en Renta .

Los valores calculados por el Método del Comparación en el informe son:

- Vivienda libre	173.518,53 €
- Garaje	19.644,50 €
- Local venta	890,45 €/m ²

Método Residual

Método utilizado para el cálculo del valor del suelo en función de los flujos de Caja que generará su desarrollo inmobiliario

Los valores calculados por el Método Residual en el informe son:

- San Pedro de Visma	106.506.993,81€
----------------------	-----------------

7.1 Método de comparación

Para la aplicación del Método de Comparación se ha realizado un análisis del segmento del mercado inmobiliario de comparables que, por sus cualidades y características, más se asemejan al inmueble tasado. Los comparables seleccionados tras el análisis realizado y utilizados en el proceso de homogeneización se incluyen en el Anexo I del presente documento.

Se describen a continuación el o los Métodos de Comparación utilizados para el cálculo de los valores de los productos inmobiliarios analizados en el informe.

7.1.1 Vivienda libre

Para la aplicación del Método de Comparación se ha realizado una selección de comparables en el entorno próximo del inmueble valorado en atención a su semejanza en sus principales características. La ubicación de los comparables seleccionados es la siguiente:



Principales características

Entre la información de mercado disponible hemos seleccionado aquellas ofertas o compraventas que corresponden a inmuebles que pueden considerarse comparables al inmueble valorado. Entendemos que un inmueble es comparable si es una alternativa de compra para alguien que se planteara comprar el inmueble valorado. De cada comparable se han obtenido, al menos, 25 características (varía en función de la tipología del comparable) que se indican en detalle en el anexo I y sus direcciones completas lo que ha permitido su georeferenciación. De entre las características obtenidas hemos elegido para la homogeneización aquellas que entendemos explican mejor las diferencias entre los precios obtenidos. Teniendo en cuenta el conjunto de comparables que hemos localizado y seleccionado para la homogeneización hemos utilizado las cualidades y características del producto inmobiliario descritas en el Anexo I del documento. Las seis primeras por orden de importancia son:

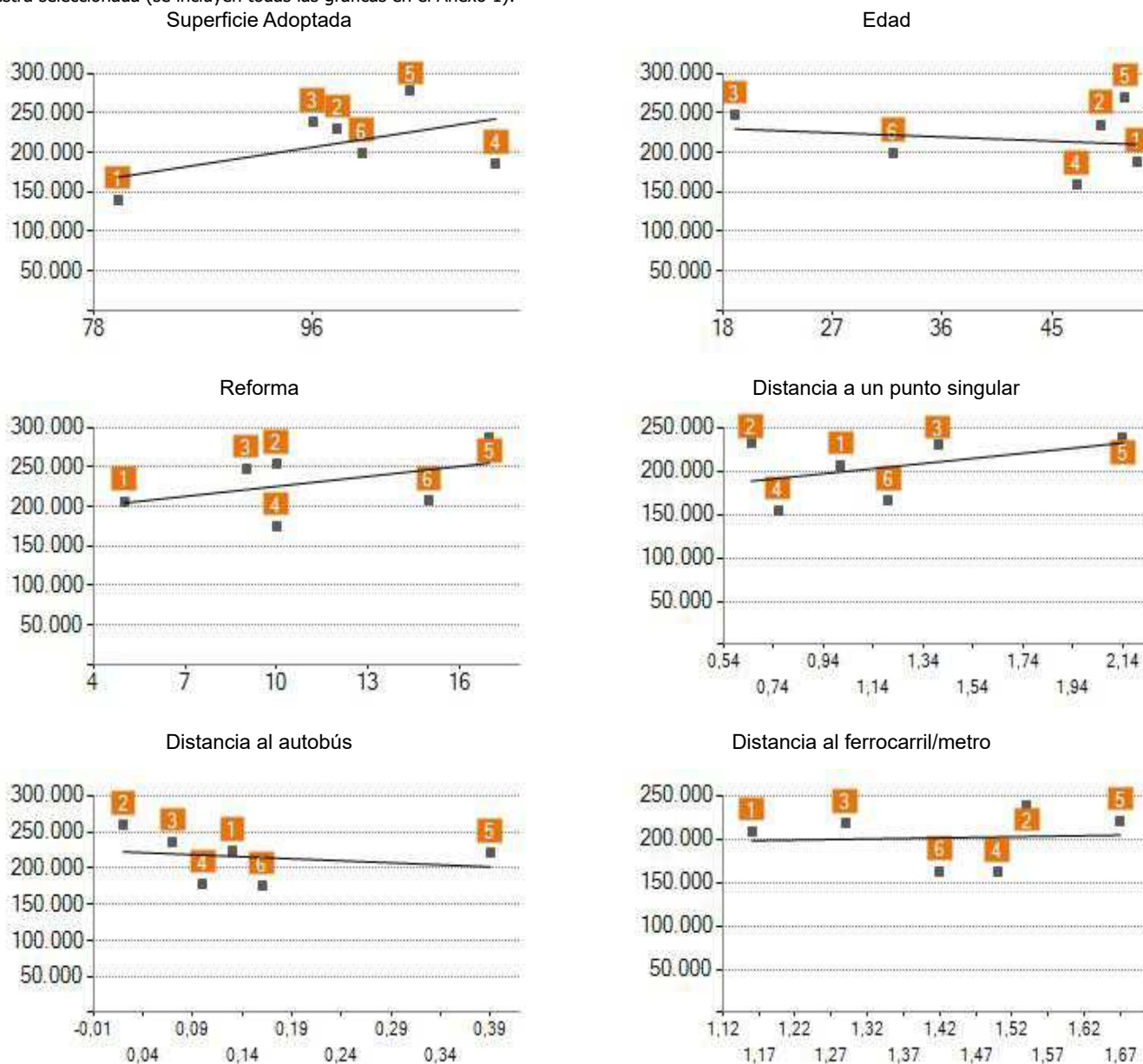
- Variable 1: Superficie Adoptada
- Variable 2: Edad
- Variable 3: Reforma
- Variable 4: Distancia a un punto singular
- Variable 5: Distancia al autobús
- Variable 6: Distancia al ferrocarril/metro

Los comparables seleccionados para el método de comparación tienen los siguientes valores de las características y cualidades utilizadas en la homogeneización. La importancia considerada en la homogeneización de las variables descritas se ordenan de izquierda a derecha (se describen todas las variables utilizadas en el Anexo 1):

Ubicación	Dirección	Variables					Unitario	Oferta
		Superficie Adoptada	Edad	Reforma	Distancia a un punto	Distancia al autobús	(€/m²)	(€)
En el plano								
VAL	Datos de la valoración	100,00	0,00	0,00	1,56	0,65		
A	AL LENS	80,00	52,00	5,00	1,01	0,13	1.743,75	139.500,00
B	NELLE	98,00	49,00	10,00	0,65	0,02	2.353,47	230.640,00
C	MONASTERIO CAAVEIRO	96,00	19,00	9,00	1,40	0,07	2.480,00	238.080,00
D	JOSE BALDOMIR	111,00	47,00	10,00	0,76	0,10	1.667,30	185.070,00
E	FINISTERRE	104,00	51,00	17,00	2,14	0,39	2.682,60	278.990,70
F	RODRIGO A. DE SANTIAGO	100,00	32,00	15,00	1,20	0,16	1.999,50	199.950,00

Proceso de Homogenización

Para el cálculo del valor de mercado de inmueble vamos a homogeneizar los comparables en función de las principales características descritas en el punto anterior. Para ello analizamos la línea de tendencia de la gráfica de dispersión de la muestra seleccionada (se incluyen todas las gráficas en el Anexo 1):



Homogeneizamos los comparables seleccionados en función de las líneas de tendencia observadas y obtenemos:

Ubicación	Dirección	Variables					Oferta	
		Superficie Adoptada	Edad	Reforma	Distancia a un punto	Distancia al autobús	Inicial	Homogeneiz.
En el plano								
	Pendiente	2.385,38	-591,87	4.219,80	29.544,81	-55.994,43		
A	AL LENS	47.707,75	19.531,89	0,00	16.249,64	-14.558,55	139.500,00	172.955,62
B	NELLE	4.770,77	17.756,26	-21.099,00	26.885,78	-20.717,93	230.640,00	185.306,56
C	MONASTERIO CAAVEIRO	9.541,55	0,00	-16.879,20	4.727,17	-17.918,21	238.080,00	177.036,03
D	JOSE BALDOMIR	-26.239,26	16.572,51	-21.099,00	23.635,85	-16.238,38	185.070,00	152.518,14
E	FINISTERRE	-9.541,55	18.940,01	-50.637,60	-17.135,99	0,00	278.990,70	209.289,43
F	RODRIGO A. DE SANTIAGO	0,00	7.694,38	-42.198,00	10.636,13	-12.878,71	199.950,00	177.680,76

Las principales variables estadísticas de la muestra son:

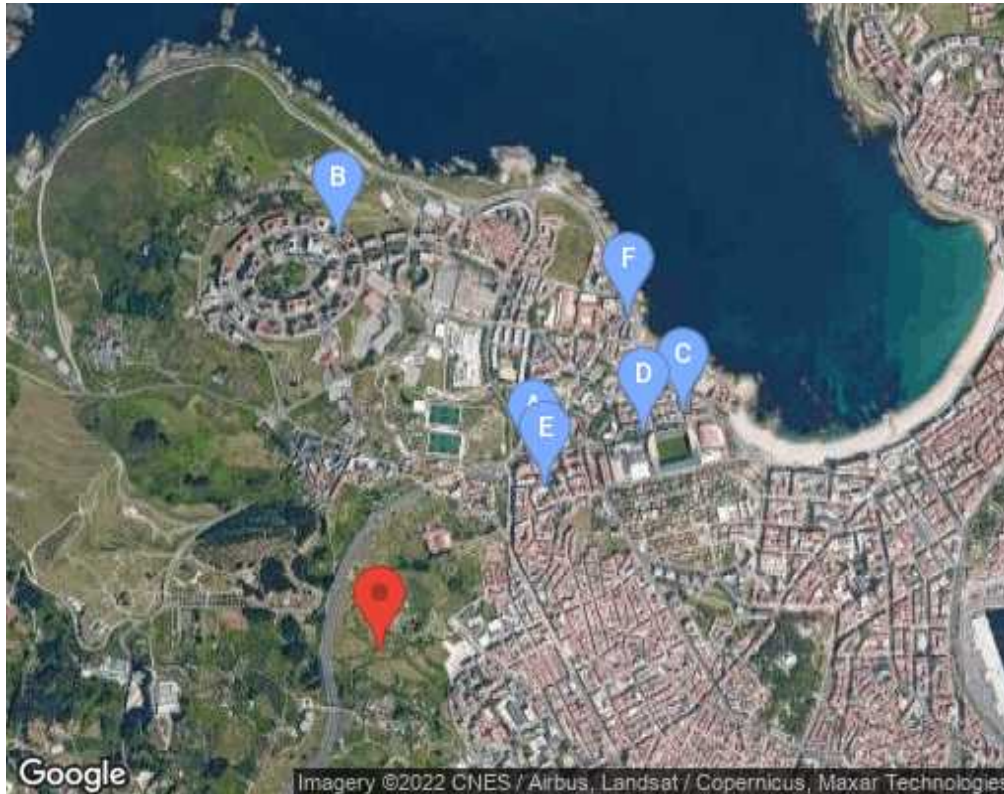
Datos estadísticos de la muestra de comparables	Antes Homogen.	Despues Homogen.
Precio máximo	278.990,70	209.289,43
Precio mínimo	139.500,00	152.518,14
Media simple	212.038,45	179.131,09
Mediana	215.295,00	177.358,40
Desviación típica	48.253,58	18.442,02

El valor de mercado del inmueble estará en la zona de precios en la que coinciden oferta y demanda. Usando como estimación de la oferta los inmuebles publicados en los principales portales inmobiliarios y como estimación de la demanda el número de ventas publicado por los distintos organismos oficiales (por ejemplo para el caso de viviendas los datos publicados por el Colegio de Registradores de la Propiedad), los precios de compra se deberían formar en el 28,64% inferior de los precios de oferta.

Valor de Mercado por Comparación	(Vivienda en Venta)	173.518,53 €
---	---------------------	---------------------

7.1.2 Garaje

Para la aplicación del Método de Comparación se ha realizado una selección de comparables en el entorno próximo del inmueble valorado en atención a su semejanza en sus principales características. La ubicación de los comparables seleccionados es la siguiente:



Principales características

Entre la información de mercado disponible hemos seleccionado aquellas ofertas o compraventas que corresponden a inmuebles que pueden considerarse comparables al inmueble valorado. Entendemos que un inmueble es comparable si es una alternativa de compra para alguien que se planteara comprar el inmueble valorado. De cada comparable se han obtenido, al menos, 25 características (varía en función de la tipología del comparable) que se indican en detalle en el anexo I y sus direcciones completas lo que ha permitido su georeferenciación. De entre las características obtenidas hemos elegido para la homogeneización aquellas que entendemos explican mejor las diferencias entre los precios obtenidos. Teniendo en cuenta el conjunto de comparables que hemos localizado y seleccionado para la homogeneización hemos utilizado las cualidades y características del producto inmobiliario descritas en el Anexo I del documento. Las seis primeras por orden de importancia son:

- Variable 1: Superficie Adoptada
- Variable 2: Robótico
- Variable 3: Ascensor
- Variable 4: Distancia a un punto singular
- Variable 5: Distancia al autobús
- Variable 6: Distancia al ferrocarril/metro

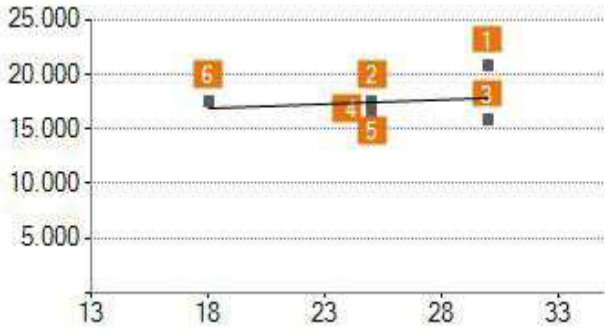
Los comparables seleccionados para el método de comparación tienen los siguientes valores de las características y cualidades utilizadas en la homogeneización. La importancia considerada en la homogeneización de las variables descritas se ordenan de izquierda a derecha (se describen todas las variables utilizadas en el Anexo 1):

Ubicación	Dirección	Variables					Unitario	Oferta
		Superficie Adoptada	Robótico	Ascensor	Distancia a un punto	Distancia al autobús	(€/m²)	(€)
VAL	Datos de la valoración	25,00	1,00	0,00	1,54	0,65		
A	MANUEL MURGUIA	30,00	1,00	1,00	0,78	0,10	694,17	20.825,00
B	EMILIO GONZALEZ LOPEZ	25,00	1,00	1,00	1,59	0,08	704,00	17.600,00
C	AM EULATE	30,00	1,00	1,00	0,24	0,05	528,00	15.840,00
D	MANUEL MURGUIA	25,00	1,00	1,00	0,38	0,12	668,80	16.720,00
E	ARQUITECTO REY PEDREIRA	25,00	1,00	1,00	0,76	0,14	651,20	16.280,00
F	SOR JOAQUINA	18,00	1,00	1,00	0,56	0,27	977,78	17.600,00

Proceso de Homogenización

Para el cálculo del valor de mercado de inmueble vamos a homogeneizar los comparables en función de las principales características descritas en el punto anterior. Para ello analizamos la línea de tendencia de la gráfica de dispersión de la muestra seleccionada (se incluyen todas las gráficas en el Anexo 1):

Superficie Adoptada



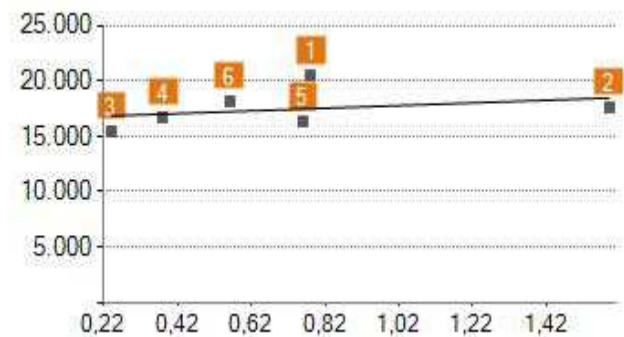
Robótico



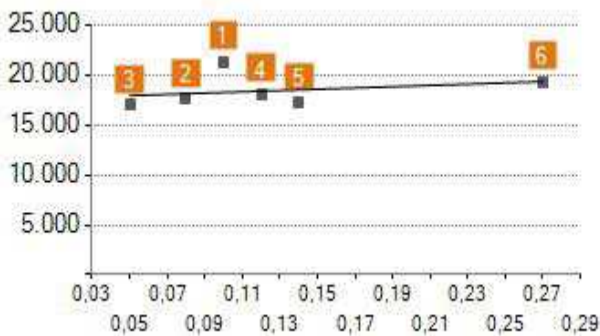
Ascensor



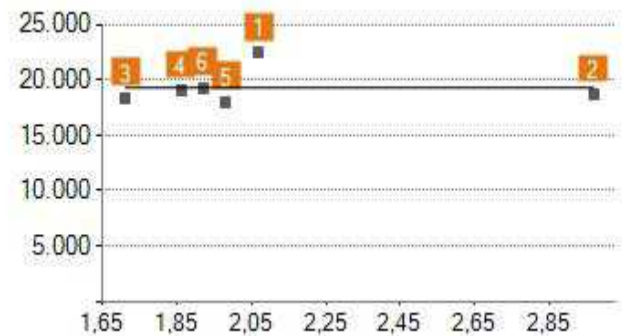
Distancia a un punto singular



Distancia al autobús



Distancia al ferrocarril/metro



Homogeneizamos los comparables seleccionados en función de las líneas de tendencia observadas y obtenemos:

Ubicación	Dirección	Variables					Oferta	
		Superficie Adoptada	Robótico	Ascensor	Distancia a un punto	Distancia al autobús	Inicial	Homogeneiz.
	Pendiente	78,89	0,00	0,00	1.199,98	6.357,68		
A	MANUEL MURGUIA	-394,48	0,00	0,00	911,98	1.080,80	20.825,00	21.927,67
B	EMILIO GONZALEZ LOPEZ	0,00	0,00	0,00	-59,99	1.207,96	17.600,00	17.846,27
C	AM EULATE	-394,48	0,00	0,00	1.559,97	1.398,69	15.840,00	19.644,50
D	MANUEL MURGUIA	0,00	0,00	0,00	1.391,97	953,65	16.720,00	20.840,77
E	ARQUITECTO REY PEDREIRA	0,00	0,00	0,00	935,98	826,49	16.280,00	19.952,91
F	SOR JOAQUINA	552,28	0,00	0,00	1.175,98	0,00	17.600,00	20.439,61

Las principales variables estadísticas de la muestra son:

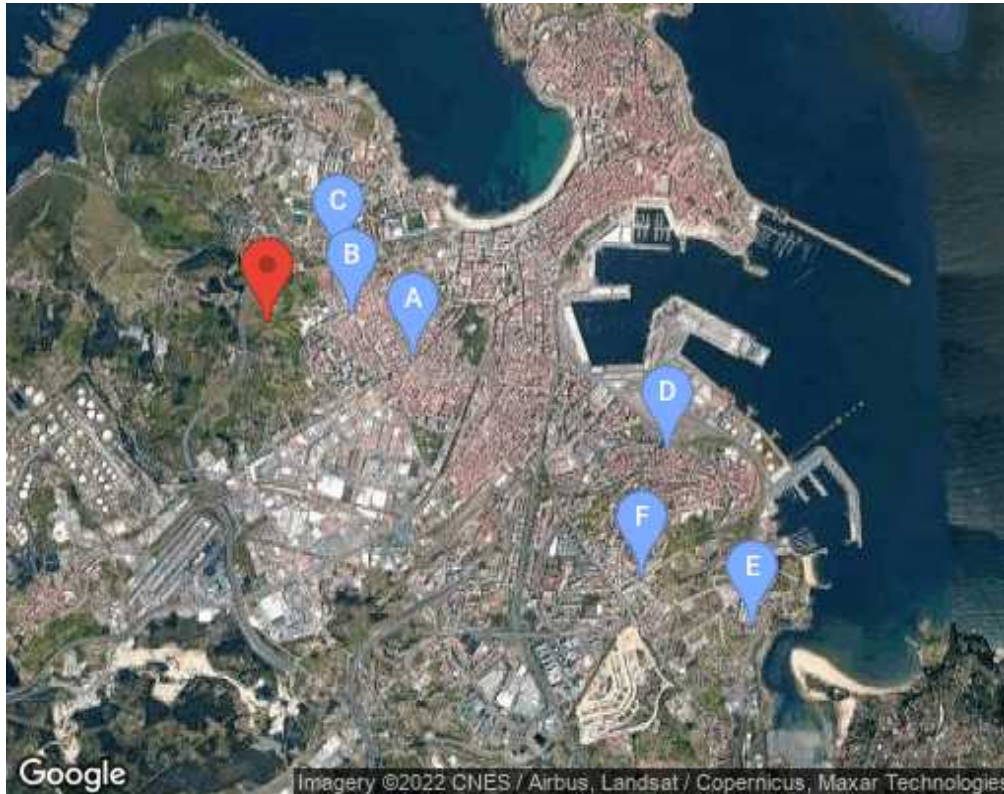
Datos estadísticos de la muestra de comparables	Antes Homogen.	Despues Homogen.
Precio máximo	20.825,00	21.927,67
Precio mínimo	15.840,00	17.846,27
Media simple	17.477,50	20.108,62
Mediana	17.160,00	20.196,26
Desviación típica	1.784,66	1.364,73

El valor de mercado del inmueble estará en la zona de precios en la que coinciden oferta y demanda. No existen datos estadísticos fiables sobre el número de transacciones en este mercado pero usando como estimación de la oferta los inmuebles publicados en los principales portales inmobiliarios y como estimación de la demanda el número de ventas publicado por los distintos organismos oficiales (por ejemplo para el caso de viviendas los datos publicados por el Colegio de Registradores de la Propiedad), los precios de compra se deberían formar en el {@Porcentaje}% inferior de los precios de oferta.

Valor de Mercado por Comparación	(Garaje en Venta)	19.644,50 €
---	-------------------	--------------------

7.1.3 Local venta

Para la aplicación del Método de Comparación se ha realizado una selección de comparables en el entorno próximo del inmueble valorado en atención a su semejanza en sus principales características. La ubicación de los comparables seleccionados es la siguiente:



Principales características

Entre la información de mercado disponible hemos seleccionado aquellas ofertas o compraventas que corresponden a inmuebles que pueden considerarse comparables al inmueble valorado. Entendemos que un inmueble es comparable si es una alternativa de compra para alguien que se planteara comprar el inmueble valorado. De cada comparable se han obtenido, al menos, 25 características (varía en función de la tipología del comparable) que se indican en detalle en el anexo I y sus direcciones completas lo que ha permitido su georeferenciación. De entre las características obtenidas hemos elegido para la homogeneización aquellas que entendemos explican mejor las diferencias entre los precios obtenidos. Teniendo en cuenta el conjunto de comparables que hemos localizado y seleccionado para la homogeneización hemos utilizado las cualidades y características del producto inmobiliario descritas en el Anexo I del documento. Las seis primeras por orden de importancia son:

- Variable 1: Superficie Adoptada
- Variable 2: Spf. Planta Baja
- Variable 3: Spf. Planta de Sotano
- Variable 4: Spf. Planta de resto
- Variable 5: Superficie Comercial
- Variable 6: Puntuación Poi

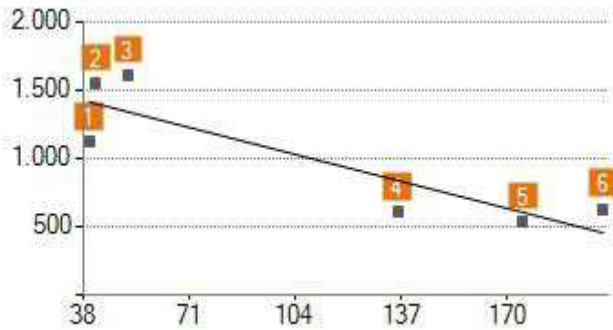
Los comparables seleccionados para el método de comparación tienen los siguientes valores de las características y cualidades utilizadas en la homogeneización. La importancia considerada en la homogeneización de las variables descritas se ordenan de izquierda a derecha (se describen todas las variables utilizadas en el Anexo 1):

Ubicación	Dirección	Variables					Unitario	Oferta
		Superficie Adoptada	Spf. Planta Baja	Spf. Planta de Sotano	Spf. Planta de resto	Superficie Comercial	(€/m²)	(€)
VAL	Datos de la valoración	120,00	120,00	0,00	0,00	0,00		
A	S LEOPOLDO	40,00	40,00	0,00	0,00	0,00	1.116,00	44.640,00
B	Outeiro	42,00	42,00	0,00	0,00	0,00	1.550,00	65.100,00
C	Peruleiro	52,00	52,00	0,00	0,00	0,00	1.609,62	83.700,00
D	A BARREIRO NOYA	136,00	136,00	0,00	0,00	0,00	602,21	81.900,00
E	Del Pasaje	175,00	175,00	0,00	0,00	0,00	535,60	93.730,00
F	Antonio Noche	200,00	100,00	100,00	0,00	0,00	627,75	125.550,00

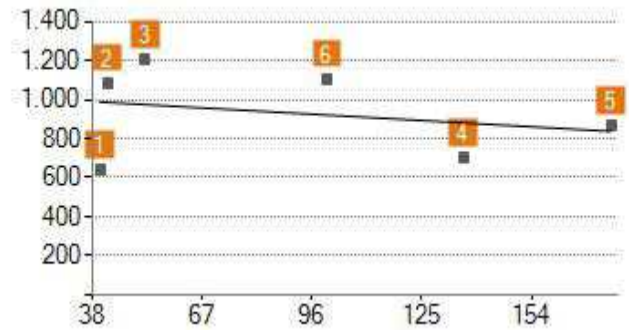
Proceso de Homogenización

Para el cálculo del valor de mercado de inmueble vamos a homogeneizar los comparables en función de las principales características descritas en el punto anterior. Para ello analizamos la línea de tendencia de la gráfica de dispersión de la muestra seleccionada (se incluyen todas las gráficas en el Anexo 1):

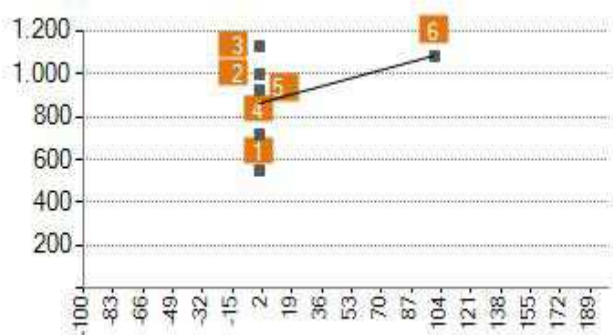
Superficie Adoptada



Spf. Planta Baja



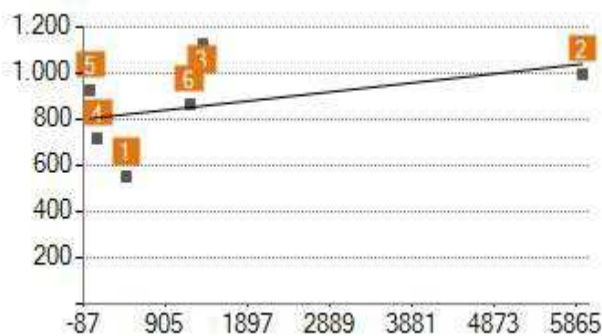
Spf. Planta de Sotano



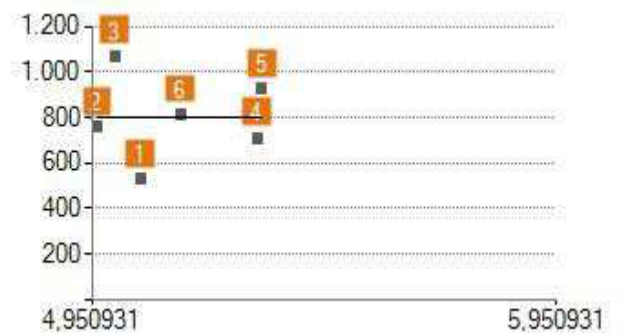
Spf. Planta de resto



Superficie Comercial



Puntuación Poi



Homogeneizamos los comparables seleccionados en función de las líneas de tendencia observadas y obtenemos:

Ubicación	Dirección	Variables					Oferta	
		Superficie Adoptada	Spf. Planta Baja	Spf. Planta de Sotano	Spf. Planta de resto	Superficie Comercial	Inicial	Homogeneiz.
	Pendiente	-5,98	-1,11	2,22	0,00	0,03		
A	S LEOPOLDO	-479,06	-89,15	0,00	0,00	-17,14	1.116,00	925,30
B	Outeiro	-467,08	-86,92	0,00	0,00	-236,09	1.550,00	931,39
C	Peruleiro	-407,20	-75,78	0,00	0,00	-53,84	1.609,62	917,21
D	A BARREIRO NOYA	95,81	17,83	0,00	0,00	-3,45	602,21	906,85
E	Del Pasaje	329,35	61,29	0,00	0,00	0,00	535,60	905,97
F	Antonio Noche	479,06	-22,28	-222,02	0,00	-47,57	627,75	871,59

Las principales variables estadísticas de la muestra son:

Datos estadísticos de la muestra de comparables	Antes Homogen.	Despues Homogen.
Precio máximo	1.609,62	931,39
Precio mínimo	535,60	871,59
Media simple	1.006,86	909,72
Mediana	871,88	912,03
Desviación típica	489,85	21,19

El valor de mercado del inmueble estará en la zona de precios en la que coinciden oferta y demanda. No existen datos estadísticos fiables sobre el número de transacciones en este mercado pero usando como estimación de la oferta los inmuebles publicados en los principales portales inmobiliarios y como estimación de la demanda el número de ventas publicado por los distintos organismos oficiales (por ejemplo para el caso de viviendas los datos publicados por el Colegio de Registradores de la Propiedad), los precios de compra se deberían formar en el {@Porcentaje}% inferior de los precios de oferta.

Valor de Mercado por Comparación	(Local en Venta)	890,45 €/m²
---	------------------	--------------------

7.2 Método del Valor Residual

7.2.1 Método del valor residual - San Pedro de Visma

Para calcular el valor del suelo por el método residual dinámico se han seguido los siguientes pasos:

- a) Estimar los flujos de caja.
- b) Elegir el tipo de actualización.
- c) Aplicar la fórmula de cálculo.

Dado que estamos valorando fincas aportadas a un ámbito, sector o unidad de ejecución, en primer lugar se calcula por el método residual el valor de mercado de la totalidad del ámbito y al resultado se le aplica el porcentaje de participación en dicho ámbito de las fincas tasadas y se le deduce el porcentaje de cesión obligatoria de aprovechamiento para la Administración (en el cálculo se ha considerado que este porcentaje de cesión de aprovechamiento se cede ya urbanizado).

a) Estimación de los Flujos de Caja

Se toman como flujos de caja los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estima obtener por la venta del inmueble a promover y los pagos que se estima realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos.

Dichos cobros y pagos se aplican en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.

Para estimar los cobros a obtener se parte de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se han calculado previamente. Para estimar los pagos a realizar se tienen en cuenta los costes de construcción, el resto de gastos necesarios para llevar a cabo la promoción inmobiliaria, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover.

Para determinar el inmueble a promover sobre el terreno tendremos en cuenta el proyecto aportado y, en caso de no disponer de él, aplicaremos el principio de mayor y mejor uso.

Hipótesis del producto a desarrollar sobre el terreno:

2.645 viviendas libres con plaza de garaje y trastero de unos 100m² la vivienda con un programa de 3D+2B 836 viviendas protegidas de 87m² con plaza de garaje y trastero de 3D+2B 83.895 de terciario que se gestionan con módulos de 120m²
 Superficie edificabilidad Garajes Libre: La normativa nos dice 1.75 plazas de garaje por cada 100 m² Superficie edificabilidad Garajes Vpo: La normativa para viviendas de Protección nos dice que solo es necesaria una plaza de garaje por cada vivienda.

Se prevé que el desarrollo de la promoción se realice en: **3 fases**

Para el cálculo del valor del terreno por el Método del Valor Residual se han considerado los siguientes parámetros generales:

Gastos iniciales

El calendario y costes previstos para el desarrollo de la gestión urbanística y urbanización así como de las demoliciones necesarias para dejar el terreno preparado para su desarrollo inmobiliario son las siguientes (los plazos son en meses a contar desde la fecha de la valoración):

FASE	Gestión Urbanística			Obras Urbanización			Demoliciones		
	Inicio	Fin	Importe (€)	Inicio	Fin	Importe (€)	Inicio	Fin	Importe (€)
1	10	30	46.527,00	18	30	5.815.833,00			
2	34	54	46.527,00	42	54	5.815.833,00			
3	58	78	46.527,00	66	78	5.815.833,00			
TOTAL			139.581,00			17.447.499,00			0,00

Calendario y financiación

El calendario previsto para el desarrollo de la posible promoción sobre el terreno analizado así como las condiciones de su financiación son las descritas en el siguiente cuadro:

FASE	Edificación (meses)					Comercializ. % s/ V. Mercado	Financiación Tipo Interés %	Crédito Disponible s/ V. Mercado
	Proyecto desde hoy	Licencia desde hoy	OBRA duración	Inicio Obra desde hoy	Fin Obra desde hoy			
1	26	30	24	30	54	2%	2,50%	50,00%
2	50	54	24	54	78	2%	2,50%	50,00%
3	74	78	24	78	102	2%	2,50%	50,00%

Calendario de la comercialización

Para el cálculo del valor del terreno se ha considerado el siguiente calendario de ventas de los distintos elementos a promover. Para ello se ha considerado la situación del mercado en la localidad donde se ubica el inmueble, el número de unidades a promover, la posible demanda y las características del producto a desarrollar:

FASE	Uso	Unidades	Inicio Venta	Ritmo Venta	% Ventas	Ritmo Venta	Fin Ventas	Fin Ventas	Entrega
		Nº	Meses desde hoy	En Obra ud/mes	% al Fin de Obra	Fin obra ud/mes	Meses desde Fin Obra	Meses desde hoy	hasta CFO s/V. Mercado
1	Vivienda	900	31	18,00	46,00%	20,00	25	80	20,00%
1	Garaje	2.111	31	18,00	19,61%	20,00	85	140	20,00%
1	Trastero	900	31	18,00	46,00%	20,00	25	80	20,00%
1	Vivienda Protegida	278	31	5,00	41,37%	7,00	24	79	20,00%
1	Garaje Protegido	278	31	5,00	41,37%	7,00	24	79	20,00%
1	Trastero Protegido	278	31	5,00	41,37%	7,00	24	79	20,00%
1	Local	186	31	2,00	24,73%	3,00	47	102	20,00%
2	Vivienda	900	55	18,00	46,00%	20,00	25	104	20,00%
2	Garaje	2.111	55	18,00	19,61%	20,00	85	164	20,00%
2	Trastero	900	55	18,00	46,00%	20,00	25	104	20,00%
2	Vivienda Protegida	278	55	5,00	41,37%	7,00	24	103	20,00%
2	Garaje Protegido	278	55	5,00	41,37%	7,00	24	103	20,00%
2	Trastero Protegido	278	55	5,00	41,37%	7,00	24	103	20,00%
2	Local	186	55	2,00	24,73%	3,00	47	126	20,00%
3	Vivienda	900	79	18,00	46,00%	20,00	25	128	20,00%
3	Garaje	2.111	79	18,00	19,61%	20,00	85	188	20,00%
3	Trastero	900	79	18,00	46,00%	20,00	25	128	20,00%
3	Vivienda Protegida	278	79	5,00	41,37%	7,00	24	127	20,00%
3	Garaje Protegido	278	79	5,00	41,37%	7,00	24	127	20,00%
3	Trastero Protegido	278	79	5,00	41,37%	7,00	24	127	20,00%
3	Local	186	79	2,00	24,73%	3,00	47	150	20,00%

Ingresos y costes

Los ingresos previstos por las ventas de la promoción y los costes necesarios para su desarrollo son los descritos en el siguiente cuadro. No se considera ninguna variación anual del precio durante el desarrollo de la promoción.

FASE	Uso	Unidades	Superficie		INGRESO VENTAS		COSTE CONSTRUCCIÓN		OGN
		Nº	m2	m2/unidad	€/m2	€	€/m2	€	€
1	Vivienda	900	98.305,67	109,23	1.650,00	162.204.355,50	725,00	71.271.610,75	13.377.681,34
1	Garaje	2.111	52.775,00	25,00	450,00	23.748.750,00	280,00	14.777.000,00	2.773.642,90
1	Trastero	900	7.200,00	8,00	450,00	3.240.000,00	280,00	2.016.000,00	378.403,20
1	Vivienda Protegida	278	24.182,33	86,99	1.160,00	28.051.502,80	710,00	17.169.454,30	3.222.706,57
1	Garaje Protegido	278	6.950,00	25,00	870,00	6.046.500,00	280,00	1.946.000,00	365.264,20
1	Trastero Protegido	278	2.224,00	8,00	870,00	1.934.880,00	280,00	622.720,00	116.884,54
1	Local	186	22.372,00	120,28	750,00	16.779.000,00	280,00	6.264.160,00	1.175.782,83
2	Vivienda	900	98.305,67	109,23	1.650,00	162.204.355,50	725,00	71.271.610,75	13.306.409,73
2	Garaje	2.111	52.775,00	25,00	450,00	23.748.750,00	280,00	14.777.000,00	2.758.865,90
2	Trastero	900	7.200,00	8,00	450,00	3.240.000,00	280,00	2.016.000,00	376.387,20
2	Vivienda Protegida	278	24.182,33	86,99	1.160,00	28.051.502,80	710,00	17.169.454,30	3.205.537,12
2	Garaje Protegido	278	6.950,00	25,00	870,00	6.046.500,00	280,00	1.946.000,00	363.318,20
2	Trastero Protegido	278	2.224,00	8,00	870,00	1.934.880,00	280,00	622.720,00	116.261,82
2	Local	186	22.372,00	120,28	750,00	16.779.000,00	280,00	6.264.160,00	1.169.518,67
3	Vivienda	900	98.305,67	109,23	1.650,00	162.204.355,50	725,00	71.271.610,75	13.242.265,28
3	Garaje	2.111	52.775,00	25,00	450,00	23.748.750,00	280,00	14.777.000,00	2.745.566,60
3	Trastero	900	7.200,00	8,00	450,00	3.240.000,00	280,00	2.016.000,00	374.572,80
3	Vivienda Protegida	278	24.182,33	86,99	1.160,00	28.051.502,80	710,00	17.169.454,30	3.190.084,61
3	Garaje Protegido	278	6.950,00	25,00	870,00	6.046.500,00	280,00	1.946.000,00	361.566,80
3	Trastero Protegido	278	2.224,00	8,00	870,00	1.934.880,00	280,00	622.720,00	115.701,38
3	Local	186	22.372,00	120,28	750,00	16.779.000,00	280,00	6.264.160,00	1.163.880,93

Otros gastos necesarios

El desglose de los conceptos y cuantías considerados para el cálculo de los gastos necesarios para el desarrollo de la promoción en cada fase son los siguientes:

Concepto	Cuantía de Fase					Unidad	Se aplica a:	Importe €	Aplicación Cuando
	1	2	3	4	5				
HONORARIOS TÉCNICOS	Total					5,60%		19.163.966,76	
Coordinador de Seguridad y Salud	10,0	10,0	10,0			€	Duración Obra	720,00	Mensual
Dirección de ejecución (Arq. Técnico)	1,3	1,3	1,3			%	Coste de Ejecución	4.277.510,43	Mensual
Dirección de obra (Arq. Superior)	1,3	1,3	1,3			%	Coste de Ejecución	4.277.510,43	Mensual
Estudio Geotécnico	0,2	0,2	0,2			%	Coste de Ejecución	684.401,67	Proyecto
Honorarios de Proy. Básico	1,3	1,3	1,3			%	Coste de Ejecución	4.277.510,43	Proyecto
Honorarios de Proy. de Ejecución	1,3	1,3	1,3			%	Coste de Ejecución	4.277.510,43	Fin Obra
Levantamiento topográfico	0,1	0,1	0,1			%	Coste de Ejecución	342.200,85	Proyecto
OCT	0,3	0,3	0,3			%	Coste de Ejecución	1.026.602,52	Fin Obra
LICENCIAS, TASAS, SEGUROS	Total					5,51%		18.862.659,24	
ICIO	3,0	3,0	3,0			%	Coste de Ejecución	10.266.025,05	Licencia Obra
Impuesto de la Licencia de actividad	0,2	0,2	0,2			%	Coste de Ejecución	513.301,26	Fin Obra
Licencia de Primera Ocupación	0,4	0,4	0,4			%	Coste de Ejecución	1.368.803,34	Fin Obra
Permiso de paso de carruajes	0,0	0,0	0,0			%	Coste de Ejecución	0,00	Fin Obra
Plusvalía	0,1	0,1	0,1			%	Valor del Inmueble	726.014,97	Fin Obra
Seguro de responsabilidad civil	0,3	0,3	0,3			%	Coste de Ejecución	855.502,08	Comienzo Obra
Seguro Decenal	0,4	0,4	0,4			%	Coste de Ejecución	1.197.702,93	Fin Obra
Tasas de la licencia de actividad	0,2	0,2	0,2			%	Coste de Ejecución	513.301,26	Licencia Obra

Concepto	Cuantía de Fase					Unidad	Se aplica a:	Importe	Aplicación
	1	2	3	4	5			€	Quando
Tasas de la licencia de Obras	1,0	1,0	1,0			%	Coste de Ejecución	3.422.008,35	Licencia Obra
NOTARIOS, REGISTROS, AJD						Total	5,71%	19.540.713,12	
AJD (Construcción)	1,5	1,5	1,5			%	Coste de Ejecución	5.133.012,54	Fin Obra
AJD (División Horizontal)	1,5	1,5	1,5			%	Valor del Inmueble	10.890.224,46	Fin Obra
AJD (Hipoteca)	0,0	0,0	0,0			%	Crédito más Intereses	0,00	Compra Suelo
AJD (Suelo)	1,5	1,5	1,5			%	Valor del Suelo Estimado	1.597.604,91	Compra Suelo
Gastos de notario y registro (Cont)	0,1	0,1	0,1			%	Coste de Ejecución	342.200,85	Fin Obra
Gastos de notario y registro (DH)	0,1	0,1	0,1			%	Valor del Inmueble	726.014,97	Fin Obra
Gastos de notario y registro (Financ)	0,1	0,1	0,1			%	Crédito más Intereses	745.148,40	Comienzo Obra
Gastos de notario y registro (suelo)	0,1	0,1	0,1			%	Valor del Suelo Estimado	106.506,99	Compra Suelo
OTROS GASTOS						Total	1,85%	6.330.988,20	
Contratos de suministros	1,0	1,0	1,0			%	Coste de Ejecución	3.422.008,35	Fin Obra
Gastos de administración	10,0	10,0	10,0			€	Duración Inversión	4.920,00	Mensual
Gastos de postventa	0,4	0,4	0,4			%	Valor del Inmueble	2.904.059,85	Fin Obra
TOTAL OTROS GASTOS NECESARIOS						18,67%	63.898.327,32		

b) Elección del tipo de actualización

Se utiliza como tipo de actualización aquel que representa la rentabilidad media anual del proyecto que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

La prima de riesgo se determina a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que dispone, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria y no puede ser inferior al mínimo establecido por la normativa de valoración.

Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas se incrementan en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

FASE	Moneda	IPC (%)	SIN Financiación			CON Financiación			
			Prima libre riesgo (%)	Prima de riesgo (%)	Rentabilidad anual (%)	Tasa homogénea (%)	Prima libre riesgo (%)	Prima de riesgo (%)	Rentabilidad anual (%)
1	Constante	2,00	0,00	12,60	10,39	10,90	0,00	14,98	14,98
2	Constante	2,00	0,00	12,60	10,39	10,90	0,00	13,70	13,70
3	Constante	2,00	0,00	12,60	10,39	10,90	0,00	12,98	12,98

c) Aplicación de la fórmula de cálculo

El valor del suelo calculado por el método residual dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

tk = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

Los FLUJOS DE CAJA resultantes de la promoción inmobiliaria analizada son:

MES	Ingresos	Costes				Financiación		IVA	Flujo Caja	
	Ventas	Urbanización	Construcción	OGN	Comercializ.	Principal	Intereses		Mensual	Actualizado
0	0,00	0,00	0,00	-1.704.111,89	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.704.111,89	-1.704.111,89
1	0,00	0,00	0,00	-30,00	0,00	0,00	0,00	-6,30	-36,30	-35,91
2	0,00	0,00	0,00	-30,00	0,00	0,00	0,00	-6,30	-36,30	-35,52
3	0,00	0,00	0,00	-30,00	0,00	0,00	0,00	12,60	-17,40	-16,85
4	0,00	0,00	0,00	-30,00	0,00	0,00	0,00	-6,30	-36,30	-34,76
5	0,00	0,00	0,00	-30,00	0,00	0,00	0,00	-6,30	-36,30	-34,39
6	0,00	0,00	0,00	-30,00	0,00	0,00	0,00	12,60	-17,40	-16,31
7	0,00	0,00	0,00	-30,00	0,00	0,00	0,00	-6,30	-36,30	-33,65
8	0,00	0,00	0,00	-30,00	0,00	0,00	0,00	-6,30	-36,30	-33,28
9	0,00	0,00	0,00	-30,00	0,00	0,00	0,00	12,60	-17,40	-15,78
10	0,00	-2.215,57	0,00	-30,00	0,00	2.235,40	0,00	-6,30	-16,47	-14,92
11	0,00	-2.215,57	0,00	-30,00	0,00	2.235,40	-4,66	-6,30	-21,13	-18,88
12	0,00	-2.215,57	0,00	-30,00	0,00	2.235,40	-9,31	12,60	-6,89	-6,13
13	0,00	-2.215,57	0,00	-30,00	0,00	2.235,40	-13,97	-6,30	-30,45	-26,50
14	0,00	-2.215,57	0,00	-30,00	0,00	2.235,40	-18,63	-6,30	-35,10	-30,17
15	0,00	-2.215,57	0,00	-30,00	0,00	2.235,40	-23,29	12,60	-20,86	-17,70
16	0,00	-2.215,57	0,00	-30,00	0,00	2.235,40	-27,94	-6,30	-44,42	-37,26
17	0,00	-2.215,57	0,00	-30,00	0,00	2.235,40	-32,60	-6,30	-49,07	-40,68
18	0,00	-449.587,34	0,00	-30,00	0,00	453.610,48	-37,26	12,60	3.968,48	3.218,52
19	0,00	-449.587,34	0,00	-30,00	0,00	453.610,48	-982,28	-6,30	3.004,56	2.408,29
20	0,00	-449.587,34	0,00	-30,00	0,00	453.610,48	-1.927,30	-6,30	2.059,54	1.631,55
21	0,00	-449.587,34	0,00	-30,00	0,00	453.610,48	-2.872,32	12,60	1.133,42	887,53
22	0,00	-449.587,34	0,00	-30,00	0,00	453.610,48	-3.817,34	-6,30	169,49	130,73
23	0,00	-449.587,34	0,00	-30,00	0,00	453.610,48	-4.762,37	-6,30	-775,53	-593,99
24	0,00	-449.587,34	0,00	-30,00	0,00	453.610,48	-5.707,39	12,60	-1.701,65	-1.287,37
25	0,00	-449.587,34	0,00	-30,00	0,00	453.610,48	-6.652,41	-6,30	-2.665,57	-1.993,44
26	0,00	-449.587,34	0,00	-1.768.067,65	0,00	453.610,48	-7.597,43	-371.294,21	-2.142.936,15	-1.583.620,10
27	0,00	-449.587,34	0,00	-30,00	0,00	453.610,48	-8.542,45	371.300,51	366.751,19	267.892,44
28	0,00	-449.587,34	0,00	-30,00	0,00	453.610,48	-9.487,48	-6,30	-5.500,64	-3.972,06
29	0,00	-449.587,34	0,00	-30,00	0,00	453.610,48	-10.432,50	-6,30	-6.445,66	-4.600,55
30	0,00	-449.587,34	0,00	-5.386.188,12	0,00	453.610,48	-11.377,52	12,60	-5.393.529,90	-3.804.571,61
31	867.975,98	0,00	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	4.795.319,78	-12.322,54	61.837,05	841.161,16	586.488,00
32	867.975,98	0,00	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	4.795.319,78	-22.312,79	61.837,05	831.170,91	572.819,76
33	867.975,98	0,00	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	4.795.319,78	-32.303,04	-123.674,11	635.669,50	433.019,01
34	867.975,98	-2.215,57	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	4.797.555,18	-42.293,29	61.837,05	811.210,24	546.206,53
35	867.975,98	-2.215,57	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	4.797.555,18	-52.288,20	61.837,05	801.215,33	533.237,13
36	867.975,98	-2.215,57	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	4.797.555,18	-62.283,10	-123.674,11	605.709,26	398.458,67
37	867.975,98	-2.215,57	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	4.797.555,18	-72.278,01	61.837,05	781.225,52	507.975,60
38	867.975,98	-2.215,57	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	4.797.555,18	-82.272,92	61.837,05	771.230,62	495.676,50
39	867.975,98	-2.215,57	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	4.797.555,18	-92.267,83	-123.674,11	575.724,54	365.743,54
40	867.975,98	-2.215,57	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	4.797.555,18	-102.262,73	61.837,05	751.240,80	471.724,57
41	867.975,98	-2.215,57	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	4.797.555,18	-112.257,64	61.837,05	741.245,90	460.065,04
42	867.975,98	-449.587,34	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	5.248.930,26	-122.252,55	-123.674,11	549.743,14	337.357,42
43	867.975,98	-449.587,34	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	5.248.930,26	-133.187,82	61.837,05	724.319,03	439.295,60
44	867.975,98	-449.587,34	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	5.248.930,26	-144.123,08	61.837,05	713.383,76	427.638,54
45	867.975,98	-449.587,34	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	5.248.930,26	-155.058,35	-123.674,11	516.937,33	306.286,30
46	867.975,98	-449.587,34	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	5.248.930,26	-165.993,62	61.837,05	691.513,21	404.950,54
47	867.975,98	-449.587,34	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	5.248.930,26	-176.928,90	61.837,05	680.577,94	393.913,07
48	867.975,98	-449.587,34	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	5.248.930,26	-187.864,17	-123.674,11	484.131,51	276.940,25
49	867.975,98	-449.587,34	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	5.248.930,26	-198.799,44	61.837,05	658.707,40	372.435,30
50	867.975,98	-449.587,34	-4.752.789,37	-1.886.897,38	0,00	5.248.930,26	-209.734,71	-309.450,86	-1.491.553,43	-890.665,98
51	867.975,98	-449.587,34	-4.752.789,37	-118.859,73	0,00	5.248.930,26	-220.669,98	247.613,80	822.613,60	464.325,87

MES	Ingresos	Costes				Financiación		IVA	Flujo Caja	
	Ventas	Urbanización	Construcción	OGN	Comercializ.	Principal	Intereses		Mensual	Actualizado
104	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-165.316,98	580.003,91	3.227.706,44	1.109.199,59
105	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-159.275,21	-1.160.007,82	1.493.736,49	508.179,79
106	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-153.233,44	580.003,91	3.239.789,99	1.090.725,45
107	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-147.191,66	580.003,91	3.245.831,76	1.081.598,56
108	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-141.149,89	-1.160.007,82	1.511.861,80	498.747,62
109	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-135.108,12	580.003,91	3.257.915,31	1.063.562,48
110	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-129.066,35	580.003,91	3.263.957,08	1.054.652,22
111	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-123.024,57	-1.160.007,82	1.529.987,12	489.420,47
112	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-116.982,80	580.003,91	3.276.040,62	1.037.044,62
113	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-110.941,02	580.003,91	3.282.082,40	1.028.346,23
114	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-104.899,26	-1.160.007,82	1.548.112,44	480.200,64
115	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-98.857,48	580.003,91	3.294.165,95	1.011.157,71
116	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-92.815,71	580.003,91	3.300.207,71	1.002.666,53
117	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-86.773,93	-1.160.007,82	1.566.237,76	471.090,19
118	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-80.732,17	580.003,91	3.312.291,26	985.887,84
119	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-74.690,39	580.003,91	3.318.333,04	977.599,30
120	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-68.648,62	-1.160.007,82	1.584.363,08	462.091,00
121	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-62.606,84	580.003,91	3.330.416,58	961.221,38
122	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-56.565,07	580.003,91	3.336.458,36	953.131,01
123	5.800.102,10	0,00	0,00	-30,00	-87.001,54	-2.900.051,05	-50.523,30	-1.160.007,82	1.602.488,41	453.204,67
124	5.709.892,42	0,00	0,00	-30,00	-85.648,39	-2.854.946,21	-44.481,53	570.982,95	3.295.769,24	923.150,92
125	4.881.399,64	0,00	0,00	-30,00	-73.220,99	-2.440.699,82	-38.533,71	488.133,66	2.817.048,78	781.420,42
126	2.048.591,40	0,00	0,00	-30,00	-30.728,87	-1.024.295,70	-33.448,93	-1.059.116,61	-99.028,70	-30.992,52
127	945.629,03	0,00	0,00	-30,00	-14.184,44	-472.814,52	-31.314,97	94.556,60	521.841,71	135.143,82
128	945.629,03	0,00	0,00	-30,00	-14.184,44	-472.814,52	-30.329,95	94.556,60	522.826,73	133.969,49
129	945.629,03	0,00	0,00	-30,00	-14.184,44	-472.814,52	-29.344,91	-189.113,21	240.141,96	60.776,90
130	945.629,03	0,00	0,00	-30,00	-14.184,44	-472.814,52	-28.359,89	94.556,60	524.796,79	131.650,08
131	945.629,03	0,00	0,00	-30,00	-14.184,44	-472.814,52	-27.374,85	94.556,60	525.781,83	130.504,86
132	945.629,03	0,00	0,00	-30,00	-14.184,44	-472.814,52	-26.389,83	-189.113,21	243.097,04	59.596,45
133	945.629,03	0,00	0,00	-30,00	-14.184,44	-472.814,52	-25.404,79	94.556,60	527.751,89	128.243,01
134	945.629,03	0,00	0,00	-30,00	-14.184,44	-472.814,52	-24.419,77	94.556,60	528.736,91	127.126,21
135	945.629,03	0,00	0,00	-30,00	-14.184,44	-472.814,52	-23.434,73	-189.113,21	246.052,14	58.430,51
136	945.629,03	0,00	0,00	-30,00	-14.184,44	-472.814,52	-22.449,71	94.556,60	530.706,97	124.920,58
137	945.629,03	0,00	0,00	-30,00	-14.184,44	-472.814,52	-21.464,67	94.556,60	531.692,01	123.831,59
138	911.879,03	0,00	0,00	-30,00	-13.678,19	-455.939,52	-20.479,65	-189.113,21	232.638,47	53.992,30
139	720.629,03	0,00	0,00	-30,00	-10.809,44	-360.314,52	-19.529,77	72.056,60	402.001,91	95.547,70
140	720.629,03	0,00	0,00	-30,00	-10.809,44	-360.314,52	-18.779,12	72.060,80	402.756,76	94.742,93
141	720.629,03	0,00	0,00	-20,00	-10.809,44	-360.314,52	-18.028,46	-144.117,41	187.339,21	43.611,14
142	720.629,03	0,00	0,00	-20,00	-10.809,44	-360.314,52	-17.277,81	72.058,70	404.265,97	93.152,60
143	720.629,03	0,00	0,00	-20,00	-10.809,44	-360.314,52	-16.527,15	72.058,70	405.016,63	92.366,25
144	720.629,03	0,00	0,00	-20,00	-10.809,44	-360.314,52	-15.776,50	-144.117,41	189.591,18	42.788,27
145	720.629,03	0,00	0,00	-20,00	-10.809,44	-360.314,52	-15.025,84	72.058,70	406.517,94	90.812,49
146	720.629,03	0,00	0,00	-20,00	-10.809,44	-360.314,52	-14.275,19	72.058,70	407.268,60	90.044,99
147	720.629,03	0,00	0,00	-20,00	-10.809,44	-360.314,52	-13.524,53	-144.117,41	191.843,15	41.975,03
148	630.419,35	0,00	0,00	-20,00	-9.456,29	-315.209,68	-12.773,88	63.037,74	355.997,24	76.822,89
149	450.000,00	0,00	0,00	-20,00	-6.750,00	-225.000,00	-12.117,18	44.995,80	251.108,62	52.997,45
150	450.000,00	0,00	0,00	-20,00	-6.750,00	-225.000,00	-11.648,44	-108.033,54	98.548,03	20.405,02
151	450.000,00	0,00	0,00	-20,00	-6.750,00	-225.000,00	-11.179,68	44.995,80	252.046,12	52.096,77
152	450.000,00	0,00	0,00	-20,00	-6.750,00	-225.000,00	-10.710,94	44.995,80	252.514,86	51.651,93
153	450.000,00	0,00	0,00	-20,00	-6.750,00	-225.000,00	-10.242,18	-89.991,60	117.996,22	23.861,01
154	450.000,00	0,00	0,00	-20,00	-6.750,00	-225.000,00	-9.773,44	44.995,80	253.452,36	50.773,11
155	450.000,00	0,00	0,00	-20,00	-6.750,00	-225.000,00	-9.304,68	44.995,80	253.921,12	50.339,06

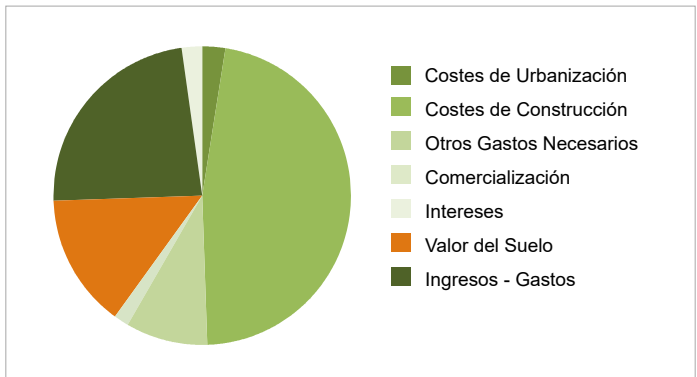
MES	Ingresos	Costes				Financiación		IVA	Flujo Caja	
	Ventas	Urbanización	Construcción	OGN	Comercializ.	Principal	Intereses		Mensual	Actualizado
156	450.000,00	0,00	0,00	-20,00	-6.750,00	-225.000,00	-8.835,94	-89.991,60	119.402,46	23.401,30
157	450.000,00	0,00	0,00	-20,00	-6.750,00	-225.000,00	-8.367,18	44.995,80	254.858,62	49.481,58
158	450.000,00	0,00	0,00	-20,00	-6.750,00	-225.000,00	-7.898,44	44.995,80	255.327,36	49.058,09
159	450.000,00	0,00	0,00	-20,00	-6.750,00	-225.000,00	-7.429,68	-89.991,60	120.808,72	22.947,28
160	450.000,00	0,00	0,00	-20,00	-6.750,00	-225.000,00	-6.960,94	44.995,80	256.264,86	48.221,48
161	450.000,00	0,00	0,00	-20,00	-6.750,00	-225.000,00	-6.492,18	44.995,80	256.733,62	47.808,30
162	416.250,00	0,00	0,00	-20,00	-6.243,75	-208.125,00	-6.023,44	-89.991,60	105.846,21	19.609,07
163	225.000,00	0,00	0,00	-20,00	-3.375,00	-112.500,00	-5.589,84	22.495,80	126.010,96	23.994,51
164	225.000,00	0,00	0,00	-20,00	-3.375,00	-112.500,00	-5.355,47	22.500,00	126.249,53	23.796,50
165	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-5.121,09	-44.995,80	58.998,11	11.007,79
166	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-4.886,72	22.497,90	126.726,18	23.405,04
167	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-4.652,34	22.497,90	126.960,56	23.210,95
168	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-4.417,97	-44.995,80	59.701,23	10.804,09
169	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-4.183,59	22.497,90	127.429,31	22.827,34
170	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-3.949,22	22.497,90	127.663,68	22.637,81
171	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-3.714,84	-44.995,80	60.404,36	10.602,69
172	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-3.480,47	22.497,90	128.132,43	22.263,22
173	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-3.246,09	22.497,90	128.366,81	22.078,15
174	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-3.011,72	-44.995,80	61.107,48	10.403,64
175	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-2.777,34	22.497,90	128.835,56	21.712,39
176	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-2.542,97	22.497,90	129.069,93	21.531,68
177	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-2.308,59	-44.995,80	61.810,61	10.206,97
178	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-2.074,22	22.497,90	129.538,68	21.174,55
179	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-1.839,84	22.497,90	129.773,06	20.998,12
180	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-1.605,47	-44.995,80	62.513,73	10.012,72
181	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-1.371,09	22.497,90	130.241,81	20.649,44
182	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-1.136,72	22.497,90	130.476,18	20.477,17
183	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-902,34	-44.995,80	63.216,86	9.820,93
184	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-667,97	22.497,90	130.944,93	20.136,75
185	225.000,00	0,00	0,00	-10,00	-3.375,00	-112.500,00	-433,59	22.497,90	131.179,31	19.968,57
186	191.250,00	0,00	0,00	-10,00	-2.868,75	-95.625,00	-199,22	-44.995,80	47.551,23	7.165,14
187	0,00	0,00	0,00	-10,00	0,00	0,00	0,00	-2,10	-12,10	-1,80
188	0,00	0,00	0,00	-10,00	0,00	0,00	0,00	2,10	-7,90	-1,17
TOTAL	726.014.964,81	-17.587.079,94	-342.200.834,64	-64.254.816,20	-10.890.225,00	0,12	-16.774.384,17	-0,24	274.307.624,44	106.506.993,81

d) Resultados

El resultado de los cálculos realizados en el Método Residual es el siguiente:

FASE	INGRESOS	COSTES				ING-GAST	VALOR DEL SUELO	
	VENTAS	URBANIZACIÓN	CONSTRUCCIÓN	OGN	COMERCIALIZ.	INTERESES	ING-GAST	
1	242.004.988,27	5.862.359,98	114.066.944,88	21.533.275,23	3.630.075,00	5.591.461,39	48.615.842,78	42.705.029,01
2	242.004.988,27	5.862.359,98	114.066.944,88	21.410.942,94	3.630.075,00	5.591.461,39	56.398.943,26	35.044.260,82
3	242.004.988,27	5.862.359,98	114.066.944,88	21.310.598,03	3.630.075,00	5.591.461,39	62.785.845,01	28.757.703,98
TOTAL	726.014.964,81	17.587.079,94	342.200.834,64	64.254.816,20	10.890.225,00	16.774.384,17	167.800.631,05	106.506.993,81

RESUMEN DE VALORES TERRENO VALORADO		
	Euros	Peso
Ventas	726.014.964,81	100,0%
Costes de Urbanización	17.587.079,94	2,42%
Costes de Construcción	342.200.834,64	47,13%
Otros Gastos Necesarios	64.254.816,20	8,85%
Comercialización	10.890.225,00	1,50%
Intereses	16.774.384,17	2,31%
Valor del Suelo	106.506.993,81	14,67%
Ingresos - Gastos	167.800.631,05	23,11%



La distribución de los Flujos de Caja del Cálculo del Valor del Suelo es la siguiente:

7.2.2 Resultados de los cálculos realizados por el Método Residual

El resumen de los valores calculados por el Método Residual es el siguiente:

Título	V. Mercado Fases (€)						Part. Ámbito (%)	Cesión (%)	G. Urbaniz. Ayunt. (€)	V. Mercado (€)
	Fase1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	TOTAL				
San Pedro de Visma	42.705.029,01	35.044.260,82	28.757.703,98	0,00	0,00	106.506.993,81	0,99	10,00	17.273,02	931.704,29
Valor emitido en el informe	se corresponde con:					Valor del Suelo	931.704,29			

8 Limitaciones del dominio y Titularidad registral

La situación del inmueble es:

- Posesión del inmueble: **Plena propiedad**
- Situación legal: **Inmueble Libre**

Titulares Registrales

Los titulares registrales de las fincas valoradas según la documentación aportada son:

Finca	Titular 1		Titular 2		Titular 3	
	Nombre	Propied. (%)	Nombre	Propied. (%)	Nombre	Propied. (%)
83362	CERRO MURILLO SA	100,00				
3758	GRUPO MARTE SL	60,00	CERRO MURILLO SA	40,00		

9 Resumen de valores

VALORES CALCULADOS

Valor de Mercado calculado por el Método Residual 931.704,29 €

VALOR DE TASACIÓN

931.704,29€

El Valor de Tasación se corresponde con el Valor de Mercado calculado por el Método Residual

VALOR HIPOTECARIO

931.704,29€

El valor de la tasación tiene los siguientes condicionantes y advertencias:

ADVERTENCIAS

- Existen discrepancias entre la dirección del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

Valor a efectos de asegurar el inmueble:

- La pérdida de valor que produciría en caso de destrucción total del inmueble 0,00€
- El coste de construcción a nuevo 0,00€

DESGLOSE DE VALORES POR ELEMENTOS

Nº de Finca	Descripción	Superficie (m²)		V.Mercado (€)			V. Tasación (€)	Unitario (€/m²)
3758	TER-0	3.366,00	0,00	634.584,51			634.584,51	188,53
83362	TER-0	1.576,00	0,00	297.119,78			297.119,78	188,53

Valores Finales (Valor Reemplazamiento Bruto)

Finca	Descripción	Valores Finales				Valor Liquidac.	Valores del Seguro	
		Suelo	C. Const.	OGN	V. Reemp.		ECO	RD
3758	TER-0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
83362	TER-0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Resumen de valores calculados

Finca	Descripción	Valores Calculados				Comparac Ajustado	Resultados	
		VML	Actualización	Residual	Comparación		V.Tasación	V.Hipotecario
3758	TER-0		0,00	634.584,51	0,00	0,00	634.584,51	634.584,51
83362	TER-0		0,00	297.119,78	0,00	0,00	297.119,78	297.119,78
TOTAL			0,00	931.704,29	0,00	0,00	931.704,29	931.704,29

UVE VALORACIONES, S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos del inmueble. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 24/04/2022.

Esta valoración anula y sustituye a la realizada anteriormente con número de expediente 22-15-00155 por modificación de datos registrarles referentes a la finca 83362



Firmado:
Manuel López-Quiroga Rodríguez
En representación de:
UVE VALORACIONES, S.A.



Firmado:
Laura Mª Vila Rebolo
Arquitecta Técnica

Fecha de visita: **24/02/2022**
Fecha certificado **24/04/2022**
Fecha caducidad **24/10/2022**

10 Observaciones

Módulos VPO.
VPO Régimen General.
Precios máximos de venta (€/m²útil)
Vivienda: 1.450 €/m²útil
Garaje y trastero: 870 €/m²
Relación de 1,25 en las viviendas para obtener el precio máximo de venta en €/m²c
Vivienda: 1.450 €/m²útil/1,25 = 1.160€/m²c

Método de Comparación "Vivienda libre": Principales Características

Uso: Vivienda

Mercado: Inmuebles en venta

Ubicación	Dirección	Variables					Unitario (€)	Oferta (€)
		Superficie Adoptada	Edad	Reforma	Distancia a un punto	Distancia al autobús		
En el plano								
VAL	Datos de la valoración	100,00	0,00	0,00	1,56	0,65		
A	AL LENS	80,00	52,00	5,00	1,01	0,13	1.743,75	139.500,00
B	NELLE	98,00	49,00	10,00	0,65	0,02	2.353,47	230.640,00
C	MONASTERIO CAAVEIRO	96,00	19,00	9,00	1,40	0,07	2.480,00	238.080,00
D	JOSE BALDOMIR	111,00	47,00	10,00	0,76	0,10	1.667,30	185.070,00
E	FINISTERRE	104,00	51,00	17,00	2,14	0,39	2.682,60	278.990,70
F	RODRIGO A. DE SANTIAGO	100,00	32,00	15,00	1,20	0,16	1.999,50	199.950,00

Ubicación	Dirección	Variables					Unitario (€)	Oferta (€)
		Distancia al ferrocarril/m	Distancia de Punto	Dormitorios	Vistas	Planta		
En el plano								
VAL	Datos de la valoración	1,98		3,00	4,00	2,00		
A	AL LENS	1,16	0,00	3,00	3,00	2,00	1.743,75	139.500,00
B	NELLE	1,54	0,00	3,00	4,00	6,00	2.353,47	230.640,00
C	MONASTERIO CAAVEIRO	1,29	0,00	3,00	4,00	6,00	2.480,00	238.080,00
D	JOSE BALDOMIR	1,50	0,00	3,00	4,00	3,00	1.667,30	185.070,00
E	FINISTERRE	1,67	0,00	3,00	4,00	3,00	2.682,60	278.990,70
F	RODRIGO A. DE SANTIAGO	1,42	0,00	3,00	4,00	1,00	1.999,50	199.950,00

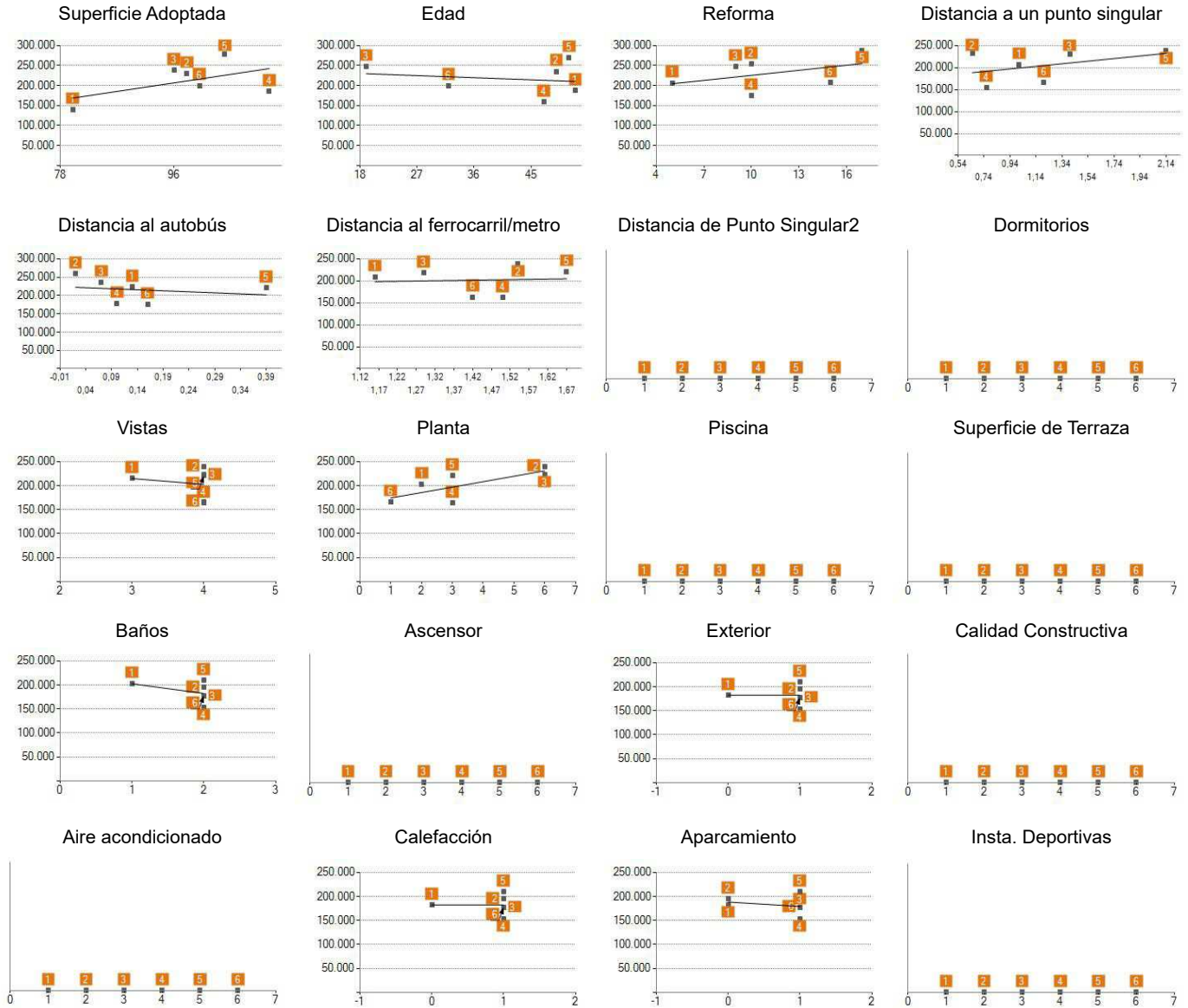
Ubicación	Dirección	Variables					Unitario (€)	Oferta (€)
		Piscina	Superficie de Terraza	Baños	Ascensor	Exterior		
En el plano								
VAL	Datos de la valoración	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00		
A	AL LENS	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	1.743,75	139.500,00
B	NELLE	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	2.353,47	230.640,00
C	MONASTERIO CAAVEIRO	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	2.480,00	238.080,00
D	JOSE BALDOMIR	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	1.667,30	185.070,00
E	FINISTERRE	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	2.682,60	278.990,70
F	RODRIGO A. DE SANTIAGO	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	1.999,50	199.950,00

Ubicación	Dirección	Variables					Unitario (€)	Oferta (€)
		Calidad Constructiva	Aire acondiciona	Calefacción	Aparcamiento	Insta. Deportivas		
En el plano								
VAL	Datos de la valoración	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00		
A	AL LENS	3,00	0,00	0,00	0,00	2,00	1.743,75	139.500,00
B	NELLE	3,00	0,00	1,00	0,00	2,00	2.353,47	230.640,00
C	MONASTERIO CAAVEIRO	3,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.480,00	238.080,00
D	JOSE BALDOMIR	3,00	0,00	1,00	1,00	2,00	1.667,30	185.070,00
E	FINISTERRE	3,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.682,60	278.990,70
F	RODRIGO A. DE SANTIAGO	3,00	0,00	1,00	1,00	2,00	1.999,50	199.950,00

Proceso de Homogenización "Vivienda libre": Gráficas de Dispersión

Uso: Vivienda

Mercado: Inmuebles en venta



Método de Comparación "Garaje": Principales Características

Uso: Garaje

Mercado: Inmuebles en venta

Ubicación	Dirección	Variables					Unitario (€)	Oferta (€)
		Superficie Adoptada	Robótico	Ascensor	Distancia a un punto	Distancia al autobús		
VAL	Datos de la valoración	25,00	1,00	0,00	1,54	0,65		
A	MANUEL MURGUIA	30,00	1,00	1,00	0,78	0,10	694,17	20.825,00
B	EMILIO GONZALEZ LOPEZ	25,00	1,00	1,00	1,59	0,08	704,00	17.600,00
C	AM EULATE	30,00	1,00	1,00	0,24	0,05	528,00	15.840,00
D	MANUEL MURGUIA	25,00	1,00	1,00	0,38	0,12	668,80	16.720,00
E	ARQUITECTO REY PEDREIRA	25,00	1,00	1,00	0,76	0,14	651,20	16.280,00
F	SOR JOAQUINA	18,00	1,00	1,00	0,56	0,27	977,78	17.600,00

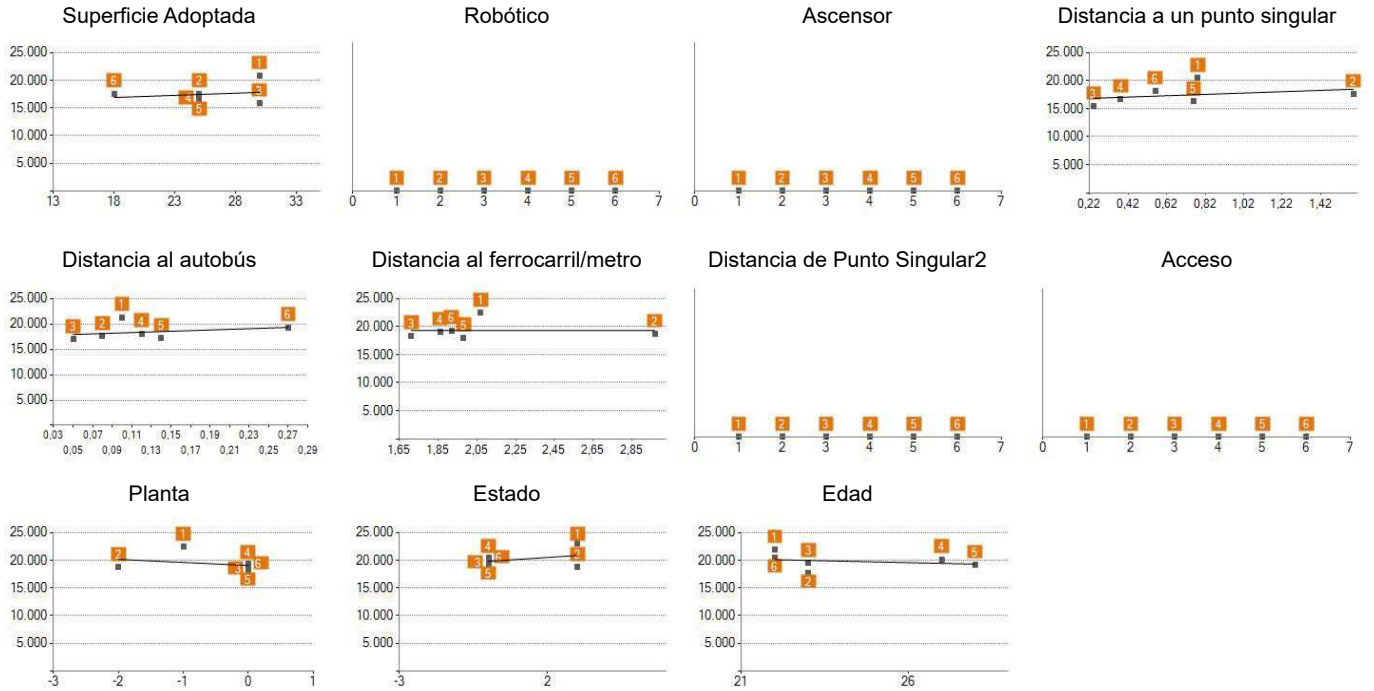
Ubicación	Dirección	Variables					Unitario (€)	Oferta (€)
		Distancia al ferrocarril/m	Distancia de Punto	Acceso	Planta	Estado		
VAL	Datos de la valoración	1,98		1,00		0,00		
A	MANUEL MURGUIA	2,07	0,00	1,00	-1,00	3,00	694,17	20.825,00
B	EMILIO GONZALEZ LOPEZ	2,97	0,00	1,00	-2,00	3,00	704,00	17.600,00
C	AM EULATE	1,71	0,00	1,00	0,00	0,00	528,00	15.840,00
D	MANUEL MURGUIA	1,86	0,00	1,00	0,00	0,00	668,80	16.720,00
E	ARQUITECTO REY PEDREIRA	1,98	0,00	1,00	0,00	0,00	651,20	16.280,00
F	SOR JOAQUINA	1,92	0,00	1,00	0,00	0,00	977,78	17.600,00

Ubicación	Dirección	Variables					Unitario (€)	Oferta (€)
		Edad						
VAL	Datos de la valoración	0,00						
A	MANUEL MURGUIA	22,00	0,00	0,00	0,00	0,00	694,17	20.825,00
B	EMILIO GONZALEZ LOPEZ	23,00	0,00	0,00	0,00	0,00	704,00	17.600,00
C	AM EULATE	23,00	0,00	0,00	0,00	0,00	528,00	15.840,00
D	MANUEL MURGUIA	27,00	0,00	0,00	0,00	0,00	668,80	16.720,00
E	ARQUITECTO REY PEDREIRA	28,00	0,00	0,00	0,00	0,00	651,20	16.280,00
F	SOR JOAQUINA	22,00	0,00	0,00	0,00	0,00	977,78	17.600,00

Proceso de Homogenización "Garaje": Gráficas de Dispersión

Uso: Garaje

Mercado: Inmuebles en venta



Método de Comparación "Local venta": Principales Características

Uso: Local

Mercado: Inmuebles en venta

Ubicación	Dirección	Variables					Unitario (€)	Oferta (€)
		Superficie Adoptada	Spf. Planta Baja	Spf. Planta de Sotano	Spf. Planta de resto	Superficie Comercial		
VAL	Datos de la valoración	120,00	120,00	0,00	0,00	0,00		
A	S LEOPOLDO	40,00	40,00	0,00	0,00	0,00	1.116,00	44.640,00
B	A BARREIRO NOYA	136,00	136,00	0,00	0,00	0,00	602,21	81.900,00
C	Del Pasaje	175,00	175,00	0,00	0,00	0,00	535,60	93.730,00
D	Antonio Noche	200,00	100,00	100,00	0,00	0,00	627,75	125.550,00
E	Outeiro	42,00	42,00	0,00	0,00	0,00	1.550,00	65.100,00
F	Peruleiro	52,00	52,00	0,00	0,00	0,00	1.609,62	83.700,00

Ubicación	Dirección	Variables					Unitario (€)	Oferta (€)
		Puntuación Poi	Densidad Peatonal	Edad	Distancia a un punto	Distancia de Punto		
VAL	Datos de la valoración	5,80		0,00	1,50			
A	S LEOPOLDO	0,00	3,00	55,00	1,05	0,00	1.116,00	44.640,00
B	A BARREIRO NOYA	0,00	3,10	59,00	2,27	0,00	602,21	81.900,00
C	Del Pasaje	0,00	0,90	31,00	3,61	0,00	535,60	93.730,00
D	Antonio Noche	0,00	1,40	35,00	2,89	0,00	627,75	125.550,00
E	Outeiro	0,00	3,00	50,00	0,99	0,00	1.550,00	65.100,00
F	Peruleiro	0,00	3,00	30,00	0,85	0,00	1.609,62	83.700,00

Ubicación	Dirección	Variables					Unitario (€)	Oferta (€)
		% P.Baja	Esquina	Distancia al ferrocarril/m	Distancia al autobús	Fachada/fondo		
VAL	Datos de la valoración	1,00	0,00	1,98	0,65	0,00		
A	S LEOPOLDO	1,00	0,00	1,07	0,04	0,40	1.116,00	44.640,00
B	A BARREIRO NOYA	1,00	0,00	1,15	0,03	0,63	602,21	81.900,00
C	Del Pasaje	1,00	0,00	2,02	0,05	0,34	535,60	93.730,00
D	Antonio Noche	0,50	0,00	1,18	0,10	0,64	627,75	125.550,00
E	Outeiro	1,00	0,00	1,58	0,09	0,40	1.550,00	65.100,00
F	Peruleiro	1,00	0,00	1,92	0,18	0,80	1.609,62	83.700,00

Ubicación	Dirección	Variables					Unitario (€)	Oferta (€)
		Altura Libre	Desnivel	Calidad de Acceso	Estado	Reforma		
VAL	Datos de la valoración	0,00	2,00	3,00	0,00	0,00		
A	S LEOPOLDO	2,70	0,00	3,00	3,00	20,00	1.116,00	44.640,00
B	A BARREIRO NOYA	2,75	0,00	3,00	3,00	59,00	602,21	81.900,00
C	Del Pasaje	2,75	0,00	3,00	3,00	31,00	535,60	93.730,00
D	Antonio Noche	2,75	0,00	3,00	3,00	35,00	627,75	125.550,00
E	Outeiro	2,70	0,00	3,00	3,00	50,00	1.550,00	65.100,00
F	Peruleiro	2,70	0,00	3,00	3,00	30,00	1.609,62	83.700,00

Proceso de Homogenización "Local venta": Gráficas de Dispersión

Uso: Local

Mercado: Inmuebles en venta



Proceso de Homogenización "Vivienda libre": Pendientes

Uso: Vivienda

Mercado: Inmuebles en venta

Ubicación		Variables									
En el plano		Superficie Adoptada	Edad	Reforma	Distancia a un punto	Distancia al autobús	Distancia al	Distancia de Punto	Dormitorios	Vistas	Planta
	Pendiente	2.385,38	-591,87	4.219,80	29.544,81	-55.994,43	12.603,35	0,00	0,00	-12.252,58	11.326,13
A	AL LENS	47.707,75	19.531,89	0,00	16.249,64	-14.558,55	6.427,71	0,00	0,00	-12.252,58	0,00
B	NELLE	4.770,77	17.756,26	-21.099,00	26.885,78	-20.717,93	1.638,43	0,00	0,00	0,00	-45.304,54
C	MONASTERIO CAAVEIRO	9.541,55	0,00	-16.879,20	4.727,17	-17.918,21	4.789,27	0,00	0,00	0,00	-45.304,54
D	JOSE BALDOMIR	-26.239,26	16.572,51	-21.099,00	23.635,85	-16.238,38	2.142,57	0,00	0,00	0,00	-11.326,13
E	FINISTERRE	-9.541,55	18.940,01	-50.637,60	-17.135,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-11.326,13
F	RODRIGO A. DE SANTIAGO	0,00	7.694,38	-42.198,00	10.636,13	-12.878,71	3.150,83	0,00	0,00	0,00	11.326,13

Ubicación		Variables									
En el plano		Piscina	Superficie de Terraza	Baños	Ascensor	Exterior	Calidad Constructiva	Aire acondicionado	Calefacción	Aparcamiento	Insta. Deportivas
	Pendiente	0,00	0,00	-20.387,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.263,20	0,00
A	AL LENS	0,00	0,00	-20.387,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.263,20	0,00
B	NELLE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.263,20	0,00
C	MONASTERIO CAAVEIRO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D	JOSE BALDOMIR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E	FINISTERRE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F	RODRIGO A. DE SANTIAGO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Proceso de Homogenización "Garaje": Pendientes

Uso: Garaje

Mercado: Inmuebles en venta

Ubicación		Variables									
En el plano		Superficie Adoptada	Robótico	Ascensor	Distancia a un punto	Distancia al autobús	Distancia al	Distancia de Punto	Acceso	Planta	Estado
	Pendiente	78,89	0,00	0,00	1.199,98	6.357,68	-19,11	0,00	0,00	-556,24	351,19
A	MANUEL MURGUIA	-394,48	0,00	0,00	911,98	1.080,80	1,72	0,00	0,00	556,24	-1.053,59
B	EMILIO GONZALEZ LOPEZ	0,00	0,00	0,00	-59,99	1.207,96	18,92	0,00	0,00	0,00	-1.053,59
C	AM EULATE	-394,48	0,00	0,00	1.559,97	1.398,69	-5,16	0,00	0,00	1.112,49	0,00
D	MANUEL MURGUIA	0,00	0,00	0,00	1.391,97	953,65	-2,29	0,00	0,00	1.112,49	0,00
E	ARQUITECTO REY PEDREIRA	0,00	0,00	0,00	935,98	826,49	0,00	0,00	0,00	1.112,49	0,00
F	SOR JOAQUINA	552,28	0,00	0,00	1.175,98	0,00	-1,14	0,00	0,00	1.112,49	0,00

Ubicación		Variables									
En el plano		Edad									
	Pendiente	-132,98									
A	MANUEL MURGUIA	0,00									
B	EMILIO GONZALEZ LOPEZ	132,98									
C	AM EULATE	132,98									
D	MANUEL MURGUIA	664,94									
E	ARQUITECTO REY PEDREIRA	797,93									
F	SOR JOAQUINA	0,00									

Proceso de Homogenización "Local venta": Pendientes

Uso: Local

Mercado: Inmuebles en venta

Ubicación		Variables									
En el plano		Superficie Adoptada	Spf. Planta Baja	Spf. Planta de Sotano	Spf. Planta de resto	Superficie Comercial	Puntuación Poi	Densidad Peatonal	Edad	Distancia a un punto	Distancia de Punto
	Pendiente	-5,98	-1,11	2,22	0,00	0,03	1,46		-12,23	-20,49	0,00
A	S LEOPOLDO	-479,06	-89,15	0,00	0,00	-17,14	0,38		305,96	-9,22	0,00
B	A BARREIRO NOYA	95,81	17,83	0,00	0,00	-3,45	0,01		354,92	15,78	0,00
C	Del Pasaje	329,35	61,29	0,00	0,00	0,00	0,00		12,23	43,24	0,00
D	Antonio Noche	479,06	-22,28	-222,02	0,00	-47,57	0,25		61,19	28,48	0,00
E	Outeiro	-467,08	-86,92	0,00	0,00	-236,09	0,52		244,77	-10,45	0,00
F	Peruleiro	-407,20	-75,78	0,00	0,00	-53,84	0,46		0,00	-13,32	0,00

Ubicación		Variables									
En el plano		% P.Baja	Esquina	Distancia al	Distancia al autobús	Fachada/fondo	Altura Libre	Desnivel	Calidad de Acceso	Estado	Reforma
	Pendiente	169,19	0,00	72,79	327,19	241,93	1.520,07	0,00	0,00	0,00	3,57
A	S LEOPOLDO	0,00	0,00	66,24	45,80	-14,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B	A BARREIRO NOYA	0,00	0,00	60,42	49,07	-70,16	-76,00	0,00	0,00	0,00	-139,60
C	Del Pasaje	0,00	0,00	-2,91	42,53	0,00	-76,00	0,00	0,00	0,00	-39,37
D	Antonio Noche	84,59	0,00	58,23	26,17	-72,58	-76,00	0,00	0,00	0,00	-53,69
E	Outeiro	0,00	0,00	29,11	29,44	-14,51	0,00	0,00	0,00	0,00	-107,38
F	Peruleiro	0,00	0,00	4,36	0,00	-111,29	0,00	0,00	0,00	0,00	-35,79

Método de Comparación "Vivienda libre": Comparables

Uso: Vivienda

Mercado: Inmuebles en venta

VIVIENDA	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 0	AL LENS	12	02	15010	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	Ascensor			SI	Num. Dormitorios	3
Edad del edificio	52	Instalaciones deportivas			SI	Num. Baños	1
Última reforma	5	Aire acondicionado			NO	Superficie Construida (m2)	80,00
Calidad constructiva	Medio	Calefacción			NO	Oferta (€)	150000,00
Aparcamiento	NO	Vistas			SI	Corrección	139.500,00
Trastero	NO	Exterior			NO	Unitario (€/m2)	1.743,75
Fecha	25/04/2022	Fuente			API	Oferta corregida	139.500,00
Observaciones							

VIVIENDA	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 1	NELLE	145	06	15010	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	Ascensor			SI	Num. Dormitorios	3
Edad del edificio	49	Instalaciones deportivas			SI	Num. Baños	2
Última reforma	10	Aire acondicionado			NO	Superficie Construida (m2)	98,00
Calidad constructiva	Medio	Calefacción			SI	Oferta (€)	248000,00
Aparcamiento	NO	Vistas			SI	Corrección	230.640,00
Trastero	SI	Exterior			SI	Unitario (€/m2)	2.353,47
Fecha	25/04/2022	Fuente			API	Oferta corregida	230.640,00
Observaciones							

VIVIENDA	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 2	MONASTERIO CAAVEIRO	50	06	15010	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	Ascensor			SI	Num. Dormitorios	3
Edad del edificio	19	Instalaciones deportivas			SI	Num. Baños	2
Última reforma	9	Aire acondicionado			NO	Superficie Construida (m2)	96,00
Calidad constructiva	Medio	Calefacción			SI	Oferta (€)	276000,00
Aparcamiento	SI	Vistas			SI	Corrección	238.080,00
Trastero	SI	Exterior			SI	Unitario (€/m2)	2.480,00
Fecha	25/04/2022	Fuente			API	Oferta corregida	238.080,00
Observaciones							

VIVIENDA	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 3	JOSE BALDOMIR	19	03	15010	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	Ascensor			SI	Num. Dormitorios	3
Edad del edificio	47	Instalaciones deportivas			SI	Num. Baños	2
Última reforma	10	Aire acondicionado			NO	Superficie Construida (m2)	111,00
Calidad constructiva	Medio	Calefacción			SI	Oferta (€)	199000,00
Aparcamiento	SI	Vistas			SI	Corrección	185.070,00
Trastero	NO	Exterior			SI	Unitario (€/m2)	1.667,30
Fecha	25/04/2022	Fuente			API	Oferta corregida	185.070,00
Observaciones							

VIVIENDA	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 4	FINISTERRE	280	03	15008	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	Ascensor			SI	Num. Dormitorios	3
Edad del edificio	51	Instalaciones deportivas			SI	Num. Baños	2
Última reforma	17	Aire acondicionado			NO	Superficie Construida (m2)	104,00
Calidad constructiva	Medio	Calefacción			SI	Oferta (€)	319990,00
Aparcamiento	SI	Vistas			SI	Corrección	278.990,70
Trastero	SI	Exterior			SI	Unitario (€/m2)	2.682,60
Fecha	25/04/2022	Fuente			API	Oferta corregida	278.990,70
Observaciones							

VIVIENDA	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 5	RODRIGO A. DE SANTIAGO	52	01	15010	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	Ascensor			SI	Num. Dormitorios	3
Edad del edificio	32	Instalaciones deportivas			SI	Num. Baños	2
Última reforma	15	Aire acondicionado			NO	Superficie Construida (m2)	100,00
Calidad constructiva	Medio	Calefacción			SI	Oferta (€)	235000,00
Aparcamiento	SI	Vistas			SI	Corrección	199.950,00
Trastero	SI	Exterior			SI	Unitario (€/m2)	1.999,50
Fecha	25/04/2022	Fuente			API	Oferta corregida	199.950,00
Observaciones							

Método de Comparación "Garaje": Comparables

Uso: Garaje

Mercado: Inmuebles en venta

GARAJE	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 6	MANUEL MURGUIA	23	-1	15011	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	Tamaño					
Edad del edificio	22	Robótico			SI		
Última reforma	0	Aire libre			NO	Superficie	30,00
Calidad constructiva	Medio	Montacargas			NO	Oferta (€)	24500,00
Acceso	NO	Ascensor			SI	Corrección	20.825,00
Fecha	25/04/2022	Fuente			API	Unitario (€/m2)	694,17
						Oferta corregida	20.825,00
Observaciones							

GARAJE	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 7	EMILIO GONZALEZ LOPEZ	10	-2	15011	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	Tamaño					
Edad del edificio	23	Robótico			SI		
Última reforma	0	Aire libre			NO	Superficie	25,00
Calidad constructiva	Medio	Montacargas			NO	Oferta (€)	20000,00
Acceso	NO	Ascensor			SI	Corrección	17.600,00
Fecha	25/04/2022	Fuente			Propietario particular	Unitario (€/m2)	704,00
						Oferta corregida	17.600,00
Observaciones							

GARAJE	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 8	AM EULATE	4		15011	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	Tamaño					
Edad del edificio	23	Robótico			SI		
Última reforma	23	Aire libre			NO	Superficie	30,00
Calidad constructiva	Medio	Montacargas			NO	Oferta (€)	18000,00
Acceso	NO	Ascensor			SI	Corrección	15.840,00
Fecha	25/04/2022	Fuente			Propietario particular	Unitario (€/m2)	528,00
						Oferta corregida	15.840,00
Observaciones							

GARAJE	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 9	MANUEL MURGUIA	30		15011	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	Tamaño					
Edad del edificio	27	Robótico			SI		
Última reforma	27	Aire libre			NO	Superficie	25,00
Calidad constructiva	Medio	Montacargas			NO	Oferta (€)	19000,00
Acceso	NO	Ascensor			SI	Corrección	16.720,00
Fecha	25/04/2022	Fuente			Propietario particular	Unitario (€/m2)	668,80
						Oferta corregida	16.720,00
Observaciones							

GARAJE	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 10	ARQUITECTO REY PEDREIRA	19		15011	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	Tamaño					
Edad del edificio	28	Robótico		SI			
Última reforma	28	Aire libre		NO	Superficie	25,00	
Calidad constructiva	Medio	Montacargas		NO	Oferta (€)	18500,00	
Acceso	NO	Ascensor		SI	Corrección	16.280,00	
					Unitario (€/m2)	651,20	
Fecha	25/04/2022	Fuente		Propietario particular	Oferta corregida	16.280,00	
Observaciones							

GARAJE	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 11	SOR JOAQUINA	2		15011	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	Tamaño					
Edad del edificio	22	Robótico		SI			
Última reforma	22	Aire libre		NO	Superficie	18,00	
Calidad constructiva	Medio	Montacargas		NO	Oferta (€)	20000,00	
Acceso	NO	Ascensor		SI	Corrección	17.600,00	
					Unitario (€/m2)	977,78	
Fecha	25/04/2022	Fuente		Propietario particular	Oferta corregida	17.600,00	
Observaciones							

Método de Comparación "Local venta": Comparables

Uso: Local

Mercado: Inmuebles en venta

LOCAL	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 12	S LEOPOLDO	3	00	15010	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	En esquina			NO	Superficie P. Baja	40,00
Edad del edificio	55	Desnivel				Superficie Sótano (m2)	0,00
Última reforma	20	Aire acondicionado			NO	Superficie Resto (m2)	0,00
Calidad constructiva	Medio	Fachada			4	Oferta (€)	48000,00
Aparcamiento	NO	Fachada / Fondo			0,40	Corrección	1.116,00
Calidad com. entorno		Densidad peatonal			Media	Unitario (€/m2)	1.116,00
Fecha	02/05/2022	Fuente			Propietario particular	Oferta corregida	44.640,00
Observaciones							

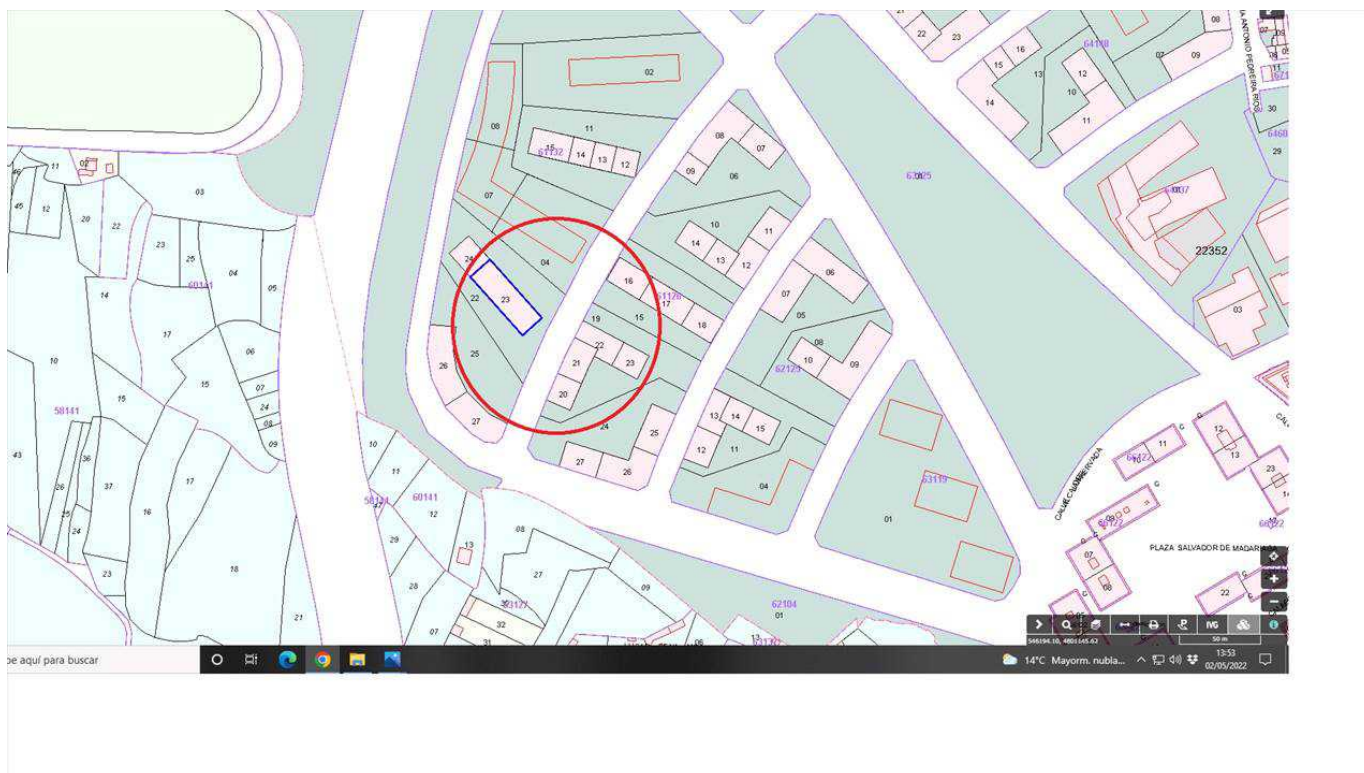
LOCAL	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 13	Outeiro	267	Baja	15010	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	En esquina			NO	Superficie P. Baja	42,00
Edad del edificio	50	Desnivel				Superficie Sótano (m2)	0,00
Última reforma	50	Aire acondicionado			NO	Superficie Resto (m2)	0,00
Calidad constructiva	Medio	Fachada			4	Oferta (€)	70000,00
Aparcamiento	NO	Fachada / Fondo			0,40	Corrección	1.550,00
Calidad com. entorno		Densidad peatonal			Media	Unitario (€/m2)	1.550,00
Fecha	02/05/2022	Fuente			Propietario particular	Oferta corregida	65.100,00
Observaciones							

LOCAL	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 14	Peruleiro	53	Baja	15011	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	En esquina			NO	Superficie P. Baja	52,00
Edad del edificio	30	Desnivel				Superficie Sótano (m2)	0,00
Última reforma	30	Aire acondicionado			NO	Superficie Resto (m2)	0,00
Calidad constructiva	Medio	Fachada			8	Oferta (€)	90000,00
Aparcamiento	NO	Fachada / Fondo			0,80	Corrección	1.609,62
Calidad com. entorno		Densidad peatonal			Media	Unitario (€/m2)	1.609,62
Fecha	02/05/2022	Fuente			Promotor	Oferta corregida	83.700,00
Observaciones							

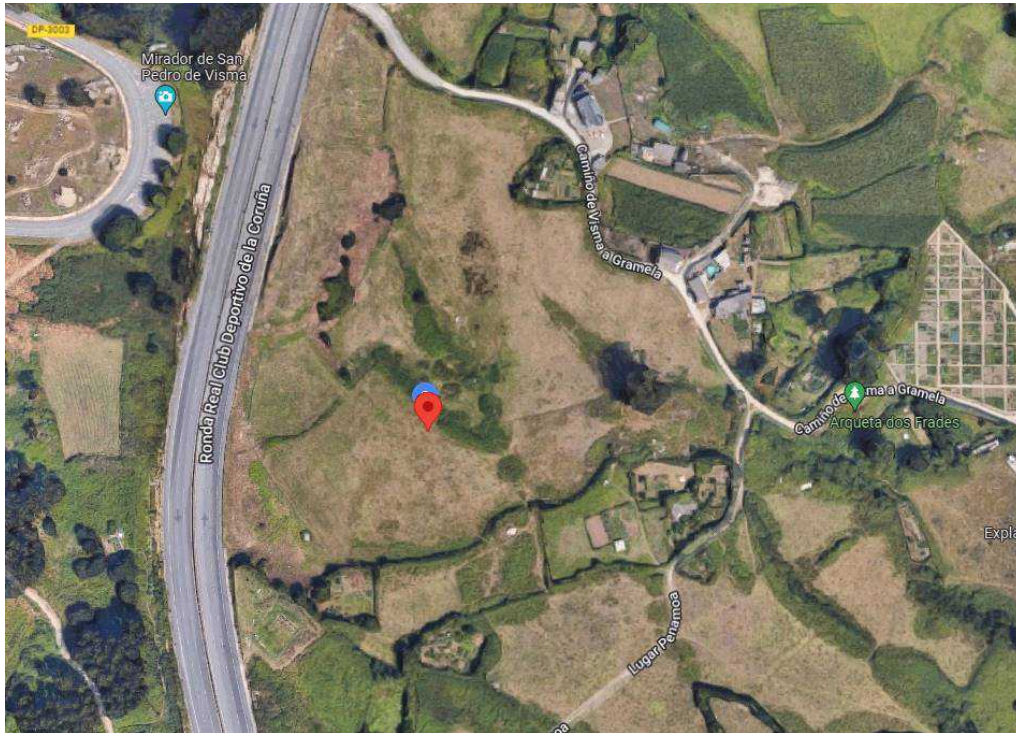
LOCAL	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 15	A BARREIRO NOYA	4	Baja	15006	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	En esquina			NO	Superficie P. Baja	136,00
Edad del edificio	59	Desnivel				Superficie Sótano (m2)	0,00
Última reforma	59	Aire acondicionado			NO	Superficie Resto (m2)	0,00
Calidad constructiva	Medio	Fachada			9	Oferta (€)	90000,00
Aparcamiento	NO	Fachada / Fondo			0,63	Corrección	602,21
Calidad com. entorno		Densidad peatonal			Media	Unitario (€/m2)	602,21
Fecha	02/05/2022	Fuente			API	Oferta corregida	81.900,00
Observaciones							

LOCAL	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 16	Del Pasaje	12	Baja	15009	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	En esquina			NO	Superficie P. Baja	175,00
Edad del edificio	31	Desnivel				Superficie Sótano (m2)	0,00
Última reforma	31	Aire acondicionado			NO	Superficie Resto (m2)	0,00
Calidad constructiva	Medio	Fachada			6	Oferta (€)	103000,00
Aparcamiento	NO	Fachada / Fondo			0,34	Corrección	535,60
Calidad com. entorno		Densidad peatonal			Media	Unitario (€/m2)	535,60
Fecha	02/05/2022	Fuente			API	Oferta corregida	93.730,00
Observaciones							

LOCAL	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en
Num 17	Antonio Noche	36	Baja	15006	CORUÑA, A	Coruña, A	Venta
Estado inmueble	Terreno	En esquina			NO	Superficie P. Baja	100,00
Edad del edificio	35	Desnivel				Superficie Sótano (m2)	100,00
Última reforma	35	Aire acondicionado			NO	Superficie Resto (m2)	0,00
Calidad constructiva	Medio	Fachada			8	Oferta (€)	135000,00
Aparcamiento	NO	Fachada / Fondo			0,64	Corrección	627,75
Calidad com. entorno		Densidad peatonal			Media	Unitario (€/m2)	627,75
Fecha	02/05/2022	Fuente			Promotor	Oferta corregida	125.550,00
Observaciones							



Plano de Situación
Plano de situación exacta

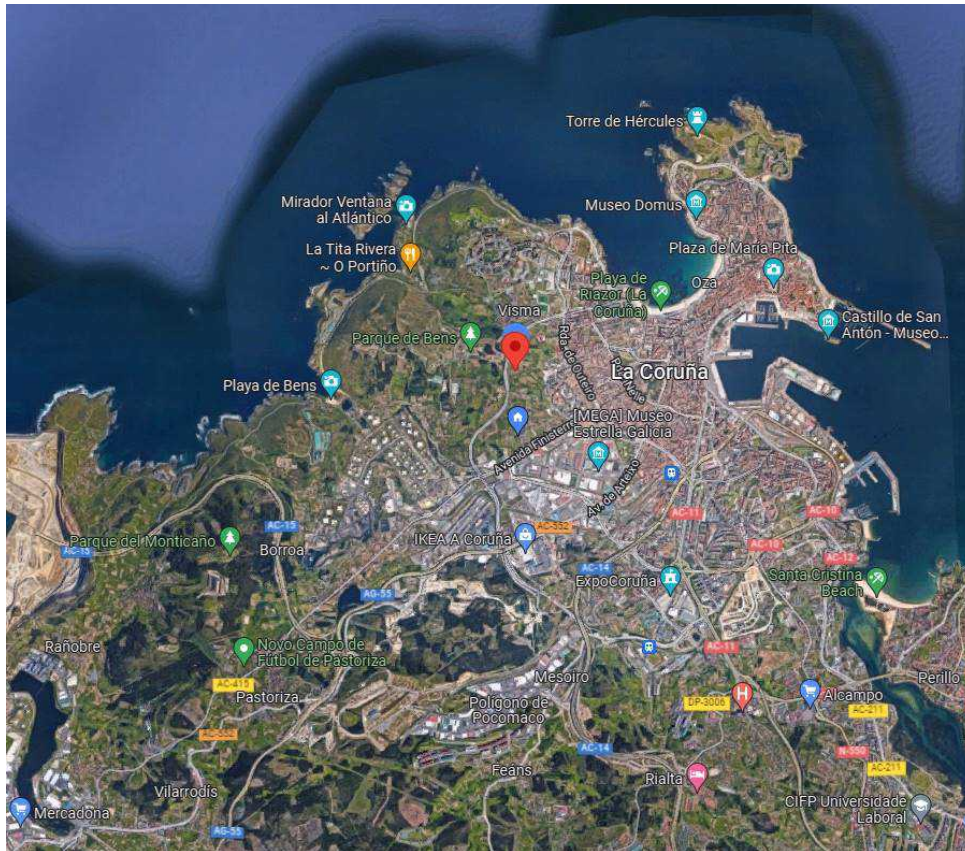


Plano de Situación
Plano de situación exacta



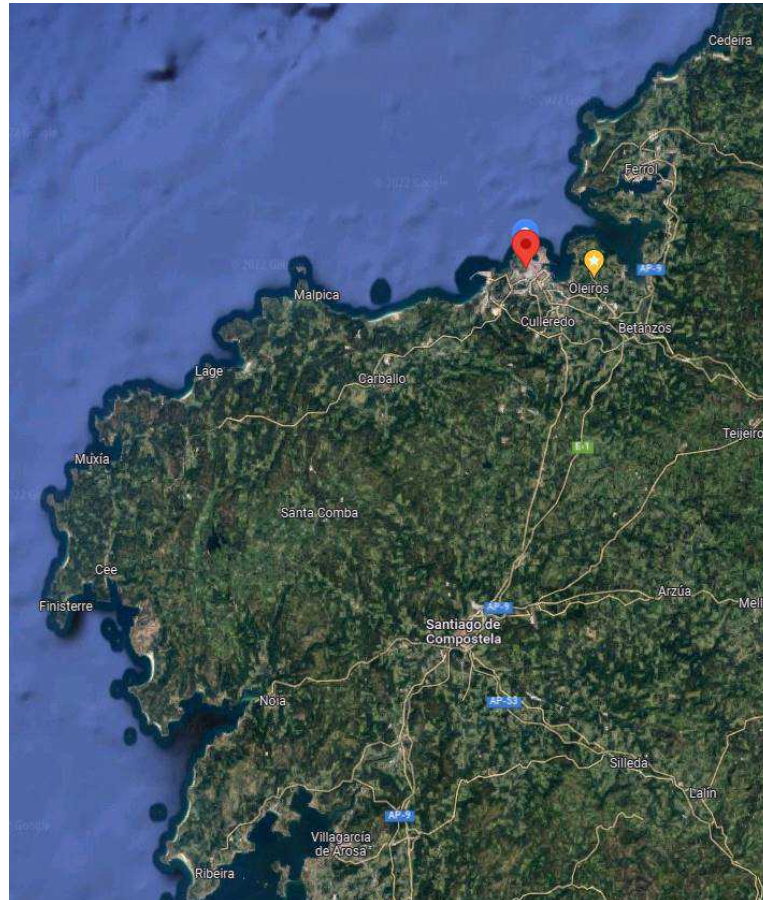
Plano de Situación

Plano de situación a nivel barrio



Plano de Situación

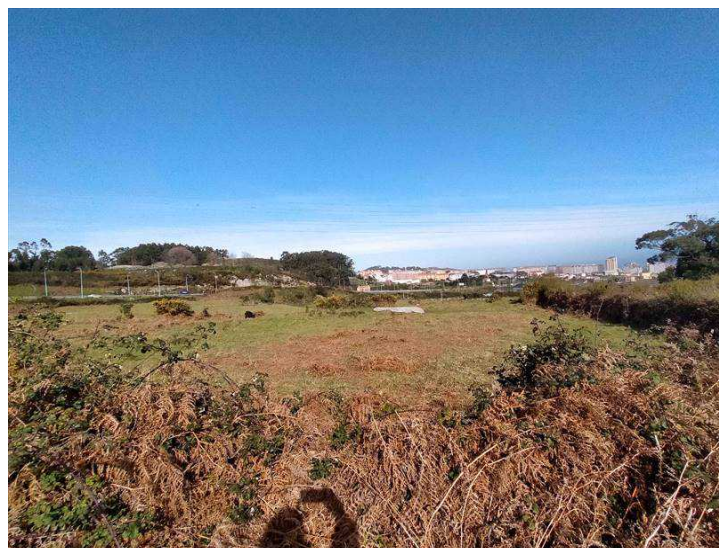
Plano de situación a nivel municipio

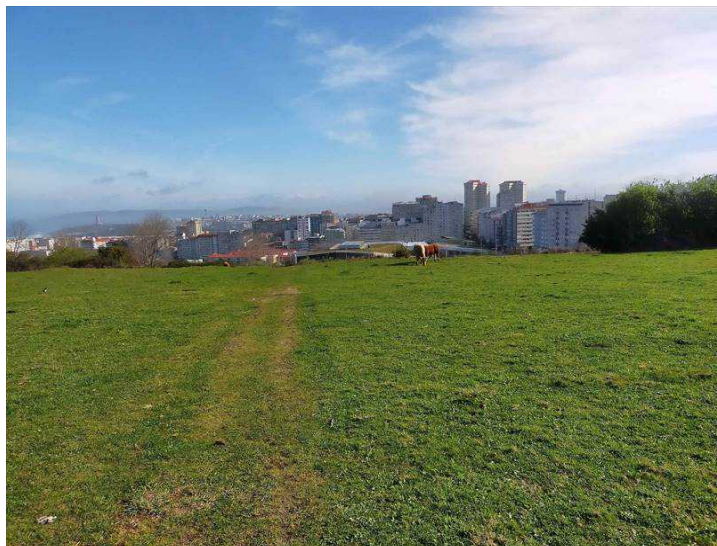


Plano de Situación

Plano de situación a nivel provincial







Información Registral expedida por

ANA MARIA RAPOSO CONDE

Registrador de la Propiedad de A CORUÑA 2

Novoa Santos 5 y 7 - CORUÑA (A)

tlfno: 0034 981 223294

correspondiente a la solicitud formulada por

AXESOR BUSINESS PROCESS OUTSOURCING SL

con DNI/CIF: B83785261



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F27MT07M9

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: 31501333

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9212200127370739
Huella: 221b6a96-4760ca09-412df70c-ecb052ad-35d22c27-44807c1f-5e6eaac7-4a79ece5

Documentación Registral

Nota simple registral



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO PROPIEDAD A CORUÑA DOS

FECHA DE EMISIÓN: DIECISIETE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

PETICIONARIO: AXESOR BUSINESS PROCESS OUTSOURCING SL

DESCRIPCION DE LA FINCA

-FINCA DE A CORUÑA Nº: 3758-

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 15019000028923

URBANA.- LABRADIO y algún inculco sito en la parroquia de San Pedro de Visma, conocido con el nombre de "AGRACIN", en La Coruña, que tiene su entrada por el Este; cerrado por el Norte, con muro y más parte amojonada. Su extensión superficial es de treinta y tres áreas y sesenta y seis centiáreas. Linda: Norte, con más labradío que cultiva Matías Parga y Juan Seoane; Sur, más de Juan Núñez y Francisco Pardo; Este, más de Antonio Martínez, y Oeste, más de José Martínez. Referencia catastral: 6522957NJ4062S0001RZ.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GRUPO EMPRESAS MARTE SL	B15338577	1399	1399	107	10
40,000000% (2/5) del pleno dominio por título de compra, según Inscripción 10ª de fecha 30/12/2000					
GRUPO EMPRESAS MARTE SL	B15338577	1399	1399	108	12
20,000000% (1/5) del pleno dominio por título de compra, según Inscripción 12ª de fecha 11/06/2001					
CERRO MURILLO SA	A50724616	1399	1399	109	15
40,000000% (2/5) del pleno dominio por título de adjudicación judicial, según Inscripción 15ª de fecha 28/07/2015					

CARGAS

-Certf Repar. Esta finca está incluida en el Polígono de SAN PEDRO DE VISMA, SECTOR 2, y Sistema General adscrito, siendo la PARCELA 22 del Sistema General, expidiéndose hoy la certificación que previene el artículo 5 del R.D. 1093/1997 de 4 de Julio, en virtud de instancia suscrita por Doña María Luz Pérez Fernández, Presidenta de la Junta de Compensación de dicho Polígono, el día 1 de los corrientes. A Coruña, 3 de Junio de 2010.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 23 de Mayo de 2011 al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 23 de Abril de 2013 al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.

<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: 9212200127370739
Huella: 221b6a96-4760ca09-412d170c-ecb052ad-35d22c27-f4807c1f-5e6eaaac7-4a799ece5

Documentación Registral

Nota simple registral



INFORMACIÓN REGISTRAL

-REPARCELACION PRORROGA. PRORROGADA POR TRES AÑOS la nota de reparcelación, conforme al artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por haberlo solicitado la Junta de Compensación del Polígono San Pedro de Visma, Sector 2, a medio de instancia de fecha 30 de mayo de 2013. A Coruña, 1 de junio de 2013.-

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 28 de Julio de 2015 al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 28 de Julio de 2015 al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.

-REPARCELACION PRORROGA. PRORROGADA POR TRES AÑOS la nota de reparcelación, conforme al artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por haberlo solicitado la Junta de Compensación del Polígono San Pedro de Visma, Sector 2, a medio de instancia de fecha 27 de mayo de 2016. A Coruña, 3 de junio de 2016.-

-REPARCELACION PRORROGA. PRORROGADA POR TRES AÑOS la nota de reparcelación, conforme al artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por haberlo solicitado la Junta de Compensación del Polígono San Pedro de Visma, Sector 2 y sistema general adscrito, a medio de instancia de fecha 8 de mayo de 2019. A Coruña, 10 de junio de 2019.-

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO:

Las medidas de apoyo a personas con discapacidad han de ser consultadas en el Registro Civil competente, único que puede dar publicidad sobre las mismas a las personas legitimadas para ello (artículos 83 y 84 de la Ley del Registro Civil y 222.9 de la Ley Hipotecaria).

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día anteriormente citado, antes de la apertura del diario.

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

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por

<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: 9212200127370739
Huella: 221b6a96-4760ca09-412d170c-ecb052ad-35d22c27-f4807c1f-5e6eaaac7-4a79ece5

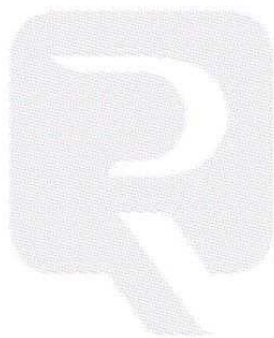
Documentación Registral
Nota simple registral

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. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200127370739
Huella: 221b6a96-4760ca09-412d170c-ecb052ad-35d22c27-f4807c1f-5e6eaac7-4a79ece5

Documentación Registral
Nota simple registral



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

ANA MARIA RAPOSO CONDE

Registrador de la Propiedad de REGISTRO PROPIEDAD CORUÑA 2

NOVOA SANTOS, 5-5º
15008 - A CORUÑA (C)
Teléfono: 981223294
Fax:
Correo electrónico:

correspondiente a la solicitud formulada por:

UVE VALORACIONES SA

con DNI/CIF: A86224169

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **N03ZZ50**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **83362***



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 1 de 4

Documentación Registral

Nota simple registral



INFORMACIÓN REGISTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO PROPIEDAD A CORUÑA DOS
FECHA DE EMISIÓN: DIECIOCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS
PETICIONARIO: UVE VALORACIONES SA

DESCRIPCION DE LA FINCA

-FINCA DE A CORUÑA N°: 83362-

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 15019000566371

URBANA.- Labradio de perimetro irregular, nombrado AGRA DE LOUREIRO, ACARÓADA y SEGUÍÑOS, sito en el paraje de Loureiro, en la parroquia de San Pedro de Visma, de A Coruña; de cabida mil quinientos setenta y seis metros cuadrados. Linda: al Norte, con labradio de los herederos de Manuel Rodriguez; al Este, labradio más bajo de los herederos de Maceiras, con frente, en línea quebrada de cuarenta metros y treinta centímetros; al Sur, otra porción adjudicada a Doña Josefa Rey Rodriguez; y al Oeste, monte más alto de los herederos de José Parga, hallándose los mojones de este lindero en el ribazo, lo cual indica que la mitad de este ribado o "cómara", pertenece a la finca que se describe. Referencia catastral: 6313718NJ4061S0001GR. La finca de este número no está coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
CERRO MURILLO SA	A50724616	1853	1853	68
5 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por titulo de adjudicación judicial, según Inscripción 5ª de fecha 28/07/2015				

ESTA FINCA SE INSCRIBIO EN CUANTO A LA CABIDA DE 15 AREAS 39 CENTIAREAS, SUSPENDIENDOSE EN CUANTO A LA CABIDA RESTANTE, CONSISTENTE EN 37 M2.

CARGAS

Esta finca está incluida en el Poligono de SAN PEDRO DE VISMA, SECTOR 2, y Sistema General adscrito, siendo la PARCELA 230 del Sector, expidiéndose hoy la certificación que previene el artículo 5 del R.D. 1093/1997 de 4 de Julio, en virtud de instancia suscrita por Doña Maria Luz Pérez Fernández, Presidenta de la Junta de Compensación de dicho Poligono, el día 1 de los corrientes. A Coruña, 3 de Junio de 2010.

PRORROGADA POR TRES AÑOS la nota de reparcelación, conforme al artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por haberlo solicitado la Junta de



C. S. V. : 2150192862F304EC

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Documentación Registral

Nota simple registral



INFORMACIÓN REGISTRAL

Compensación del Polígono San Pedro de Visma, Sector 2, a medio de instancia de fecha 30 de mayo de 2013. A Coruña, 1 de junio de 2013.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 28 de Julio de 2015 al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día 28 de Julio de 2015 al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.

PRORROGADA POR TRES AÑOS la nota de reparcelación, conforme al artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por haberlo solicitado la Junta de Compensación del Polígono San Pedro de Visma, Sector 2, a medio de instancia de fecha 27 de mayo de 2016. A Coruña, 3 de junio de 2016.

PRORROGADA POR TRES AÑOS la nota de reparcelación, conforme al artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por haberlo solicitado la Junta de Compensación del Polígono San Pedro de Visma, Sector 2 y sistema general adscrito, a medio de instancia de fecha 8 de mayo de 2019. A Coruña, 10 de junio de 2019.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día anteriormente citado, antes de la apertura del diario.

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

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado



Documentación Registral
Nota simple registral



INFORMACIÓN REGISTRAL

que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE A CORUÑA 2 a día dieciocho de febrero del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 2150192862F304EC

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2150192862F304EC

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 4 de 4

Documentación Registral

Nota simple registral



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de A CORUÑA Provincia de A CORUÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6313718NJ4061S0001GR

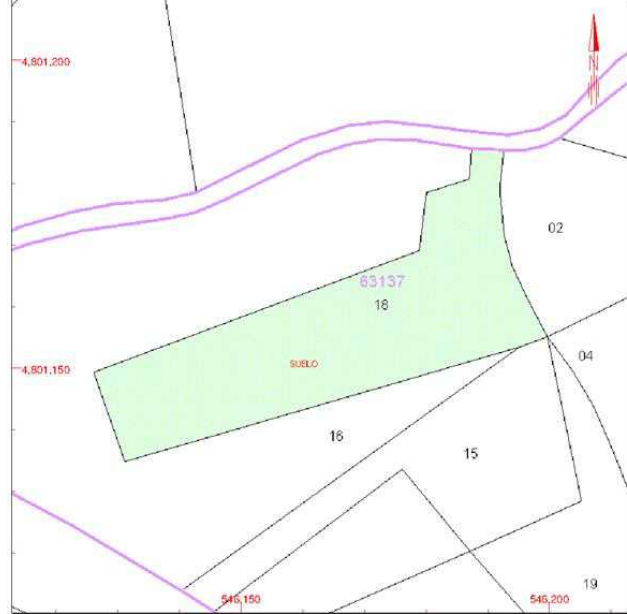
DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
LG S PEDRO VISMA	
15011 A CORUÑA [A CORUÑA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
LG S PEDRO VISMA		
A CORUÑA [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
--	1.388	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800



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.

- 545.200 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hicografía

Martes , 21 de Junio de 2016



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de A CORUÑA Provincia de A CORUÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6522957NJ4062S0001RZ

DATOS DEL INMUEBLE

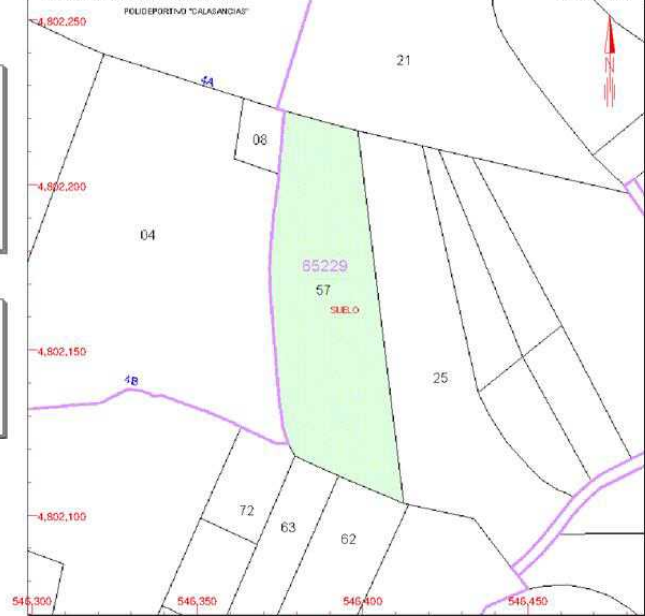
LOCALIZACIÓN	
LG S PEDRO VISMA	
15011 A CORUÑA [A CORUÑA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
LG S PEDRO VISMA		
A CORUÑA [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
--	3.346	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.

546,450 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hicografía

Miércoles, 13 de Julio de 2016



Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

2306

CAPÍTULO 3.
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA.
DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Art. 3.3.1.- Definición

1.- Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General considera necesarios y aptos para ser objeto de transformación urbanística para el desarrollo y crecimiento de la ciudad, de acuerdo con la definición del art. 14 de la LOUGA.

2.- Dentro del suelo urbanizable el Plan establece dos categorías:

- Suelo urbanizable de régimen transitorio (SURT).
- Suelo urbanizable delimitado (SUD).

Art. 3.3.2.- Delimitación

Integran el suelo urbanizable de régimen transitorio y el suelo urbanizable delimitado aquellos terrenos delimitados en el plano O3 "Régimen del suelo" señalados con los códigos SURT y SUD respectivamente.

SECCIÓN SEGUNDA.
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO.

Art. 3.3.3.- Definición

Constituyen el suelo urbanizable en régimen transitorio aquellos ámbitos de suelo urbanizable del Plan General de 1998 y de sus modificaciones puntuales, con planeamiento parcial aprobado, en los que todavía no han finalizado los procedimientos de gestión, que son asumidos por el presente Plan General incorporándolos como suelo urbanizable transitorio.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
NORMAS URBANÍSTICAS
Acor-PGOM 130315

63

Documentación urbanística
Ordenanza

UVE VALORACIONES, S.A.
Inscrita en el Registro de Sociedades del Banco de España con el nº 4631. Registro Mercantil de Madrid, T28851, F- 111, Sec-8, H-M-519496, CIF A86224169





Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

2307

Art. 3.3.4.- Desarrollo del suelo urbanizable en régimen transitorio (SURT).

El Plan General asume las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado, así como de sus modificaciones puntuales. No obstante lo anterior, las parcelas dotacionales públicas previstas en los anteriores ámbitos, podrán regularse de forma alternativa por las condiciones de la Norma Zonal 8. Equipamientos.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y adquisición de los derechos establecidos legalmente, serán los establecidos en el Plan de Etapas del Plan Parcial correspondiente.

Art. 3.3.5.- Fichero de los SURT

Las condiciones particulares de los Suelos Urbanizables en Régimen Transitorio se recogen en el documento 4- "Normas Urbanísticas. Fichas", así como en las particulares indicadas a continuación:

a) SURT2 "San Pedro de Visma".

Ocupación de suelo:

- Incorporación, en la medida de lo posible, el curso fluvial de San Pedro de Visma en los espacios libres de edificación del sector

b) SURT3 "Vío".

Paisaje:

- Incorporación, en la medida de lo posible, pantallas visuales arboladas, alineadas según las cotas de pendiente

Gestión:

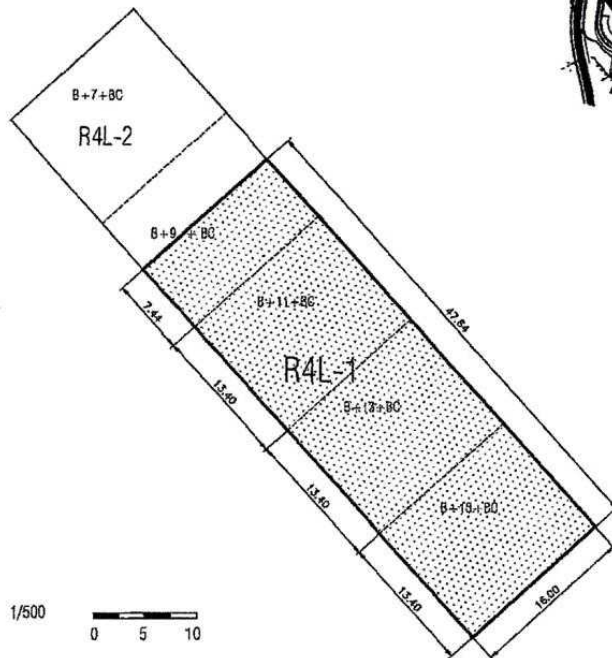
- Se sustituye la obligación del concesionario para la ejecución del sector de obtener los suelos correspondientes al viario de enlace del sector con la carretera de Mesoiro a Uxes (VG-S4.01), por la obtención de los terrenos de viario de sistema general para conectar el sector con la Tercera Ronda de Circunvalación y la AC-14.



PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S. UBLE S-2 DE SAN PEDRO DE VISMA AYTO. DE A CORUÑA.

SUBBLOQUE Z4-R4L-1

USO RESIDENCIAL LIBRE - TERCIARIO



Nº PROP	ADJUDICATARIO	APROV. ADJUDICADO m2 etuc	PARTICIP. EN PARCELA R4L %	PARTICIP. EN SUBBLOQUE %	PARTICIP. EN POLIGONO (sobre 434.580 m2 etuc) %	APROVECHAM. ADJUDICADO SIN GASTOS DE URBANIZACIÓN A CARGO DEL 10% m2 etuc	APROVECHAM. ADJUDICADO CON GASTOS DE URBANIZACIÓN m2 etuc	CUOTA AFEECIÓN GASTOS DE URBANIZACIÓN (sobre 391.122 m2 etuc) %
24	DE LA IGLESIA MANTINÁN,	2.088,58	16,35408	20,72004	0,48060	2.088,58	0,00	0,00000
43	ISOMAN S.L.	5.541,42	43,39086	54,97440	1,27512		5.541,42	1,41680
9	AYUNTAMIENTO A CORUÑA	2.450,00	19,18409	24,30556	0,56376	2.450,00	0,00	0,00000
TOTAL		10.080,00	78,92882	100,00000	2,31948	4.538,58	5.541,42	1,41680

SUP. OCUPACIÓN PLTA. BAJA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	EDIFICABILIDAD TOTAL	APROVECHAMIENTO TOTAL	% PARTICIPACIÓN EN PARCELA	% PARTICIPACIÓN EN POLIGONO	% CUOTA AFEECIÓN GASTOS URBANIZAC.
762,26m ²	9.546,62m ²	666,98m ²	10.213,60m ²	10.080,00m ²	78,92882 %	2,31948 %	1,41680 % 128

Documentación urbanística
Plano urbanístico. Compensación

11.- Parcela denominada Z4- R 4 L- 1, de forma rectangular sobre parte del subsuelo de la parcela Z4-R4L, con derecho de apoyo sobre la misma y sin solución de continuidad física entre ambas unidades registrales, de superficie **setecientos sesenta y dos metros con veintiséis decímetros cuadrados, que linda: Norte, parcela Z4 – R 4 LA - 2; Oeste, Este y Sur, espacio libre de la parcela Z4 – R 4 L.**

EDIFICABILIDAD: 9.546,62 m2 residencial libre y 666,98 m2 terciaria.

APROVECHAMIENTO: 10.080 m2

USOS: Los indicados residencial libre y terciario.

ALTURAS: B + 9 + BC, B + 11 + BC, B + 13 + BC y B + 15 + BC.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN (Art. 19 del Real Decreto 1093/97, 4 de julio): 1,41680 %.

IMPORTE QUE LE CORRESPONDE EN EL SALDO DE LA CUENTA PROVISIONAL:
344.980,16 €.

ADJUDICATARIOS:

Isomán, S.L., 54,97440 %

Esta adjudicación se efectúa :

El 30,4888 % por subrogación real del aprovechamiento que le corresponde en la finca 79 del sistema general (Nº 3.759 en el Registro de la Propiedad).

El 13,2484% por subrogación real del aprovechamiento que le corresponde a Isomán S.L. en la finca 22 del sistema general (nº 3.758 en el Registro de la Propiedad) y del 22,611148% del aprovechamiento que genera la parcela 230 (nº 83.362 en el Registro de la Propiedad).

129

Documentación urbanística
Plano urbanístico. Compensación

El 10,9711% por subrogación real del aprovechamiento que le corresponde a Isomán S.L. en la finca 148 del sistema general.

Propietario número 43 en el "CUADRO DE FINCAS DE ORIGEN: AGRUPADAS POR PROPIETARIOS".

El 0,2661% como materialización del exceso de adjudicación que da lugar a cuota compensatoria.

Ayuntamiento, 24,30556 %

Esta adjudicación se efectúa por subrogación real del 17,115 % del aprovechamiento que le corresponde con cargo al 10% como propietario 9, según se especifica en el "CUADRO DE FINCAS DE ORIGEN: AGRUPADAS POR PROPIETARIOS",

Antonio de la Iglesia Mantiñán, privativo, 20,72004 % como materialización de 78,19 % del aprovechamiento reconocido por el Ayuntamiento con cargo a su 10%, según se especifica en el "CUADRO DE FINCAS DE ORIGEN: AGRUPADAS POR PROPIETARIOS", para el propietario número 24.

VALOR: 4.268.561,60 €

CARGAS:

SERVIDUMBRES: Se constituye a favor de esta parcela servidumbre de apoyo sobre el subsuelo de la parcela Z4 – R 4 L, en los términos que quedan señalados al describir dicha parcela Z4 – R 4 L, y servidumbre de paso sobre dicha parcela Z4 – R 4 L.

HIPOTECAS.

En aplicación de lo establecido en el art. 11 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se trasladan por subrogación real a las fincas de resultado, las hipotecas procedentes de las fincas originales.

130

Documentación urbanística
Plano urbanístico. Compensación

Según ello, y en correspondencia con las subrogaciones especificadas, la adjudicación de **Isomán S.L.** en esta parcela queda gravada:

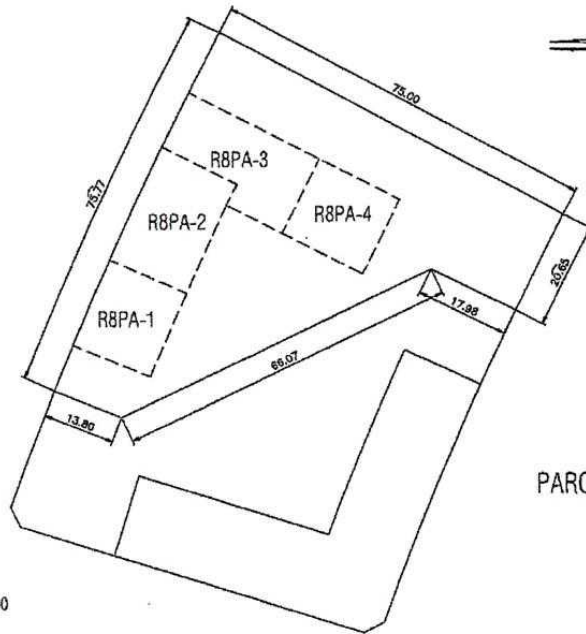
En el 47,32 % para responder de las hipotecas constituidas sobre la finca registral número 3.759 a favor del Banco Popular Español, SA, y en el 8,14 % para responder de la hipoteca sobre esa misma finca a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja.

131

Documentación urbanística
Plano urbanístico. Compensación

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S. UBLE S-2 DE SAN PEDRO DE VISMA AYTO. DE A CORUÑA.

PARCELA Z4-R8PA



1/1.000

0 10 20

BLOQUE	ADJUDICATARIOS	% PARTICIPACIÓN EN PARCELA
R8PA-1	24.- DE LA IGLESIA MANTUÁN, ANTONIO	4,26083 %
	43.- ISCIÁN, S.L.	16,30302 %
R8PA-2	1.- ACTIVOS MAC. ERAS, S.L.	13,14660 %
	18.- CONCHEIRO MACERAS, DOLORES	9,26516 %
	57.- MACERAS LÓPEZ, MERCEDES	6,14916 %
R8PA-3	11.- BLANCO BORDO, DOLORES	3,88705 %
	12.- BLANCO BORDO, JOSEFA	2,50911 %
	13.- BLANCO FERNÁNDEZ, RAMÓN, ANA Mª Y MANUELA	3,54192 %
	14.- GRUPO DE EMPRESAS MARTE, S.L.	0,14096 %
	15.- GRUPO DE EMPRESAS MARTE, S.L.	3,84982 %
	23.- HNOS. MONROY DE LA IGLESIA	3,38355 %
	44.- PONSÉ LABADIE, MANUEL	2,18675 %
	58.- MARTÍNEZ BLANCO, ELENA	7,86364 %
	59.- MARTÍNEZ BLANCO, FLORA Mª	1,42989 %
	31.- GALA DOMÍNG, S.A.	12,42224 %
R8PA-4	40.- LLAGO, S.A.	1,45576 %
	47.- LLAGO, S.A.	1,89433 %
	82.- MOTOR CAR, S.L.	8,33912 %
		100,00000 %

PARCELA	SUPERFICIE DE LA PARCELA	SUPERFICIE OCUPACIÓN EDIFICACIÓN	SUPERFICIE LIBRE PARCELA	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	ALTURAS	USO	SERVIDUMBRE
R8PA	3.491,32m ²	1.316,00m ²	2.175,32m ²			EDIFICACIÓN EN SUBSUELO	ESPACIO LIBRE PRIVADO Y APARCAMIENTO	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

213

Documentación urbanística
Plano urbanístico. Compensación

29.- Parcela denominada Z4 - R 8 P A, del plano nº 2, de forma poligonal, de superficie **tres mil cuatrocientos noventa y un metros con treinta y dos decímetros cuadrados**, edificable en su totalidad en subsuelo y dedicada en la parte aérea a espacio libre privado en una superficie de **dos mil ciento setenta y cinco metros con treinta y dos decímetros cuadrados**, que linda: Norte, parcela Z4 - R 7 L; Sur, parcela Z4 - R 8 PB; Este, Vial 6 de nueva creación; y, Oeste, Vial 2 de nueva creación. En superficie linda interiormente con las parcelas edificables Z4 - R 8 PA 1, Z4 - R 8 PA 2, Z4 - R 8 PA 3, Z4- R 8 PA 4.

A partir de la rasante, en sentido ascendente y sin solución de continuidad física se ubican las parcelas a solares Z4 - R 8 PA -1, Z4 - R 8 PA -2, Z4 - R 8 PA - 3 y Z4 - R 8 PA - 4, de las dimensiones y características que se especifican en los apartados correspondientes, para las que se formarán seguidamente otras tantas fincas registrales independientes, a favor de las cuales se constituye ya desde ahora servidumbre de apoyo sobre el subsuelo de la finca registral que se está describiendo y servidumbre de paso sobre la misma parcela, tal como se especifica en el apartado sobre obligaciones y cargas relativas a esta finca.

EDIFICABILIDAD: no computa.

USOS: Garajes y trasteros en subsuelo y espacio libre privado en superficie.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: no se le asigna en atención a su destino.

ADJUDICATARIOS:

Don Antonio de la Iglesia Mantiñán, 4,26083 %, privativo.

214

Documentación urbanística
Plano urbanístico. Compensación

Isomán, S.L., 16,30302 %,

Activos Mac. Eiras, SL, 13,14658% con carácter privativo.

Dona Dolores Concheiro Maceiras, 7,42194907 % con carácter privativo.

Doña Mercedes Maceiras López, 5,415272327 %, con carácter privativo.

Doña Dolores Blanco Boedo, 3,86705 %, con carácter privativo.

Doña Josefa Blanco Boedo, 2,52911 %, con carácter privativo.

Don Ramón, doña Ana María, doña Manuela Blanco Fernández, 2,822626887 %, con carácter privativo, con el siguiente detalle:

Don Ramón Blanco Fernández, 0,940875629 %, doña Ana-María Blanco Fernández, 0,940875629 %, doña Manuela Blanco Fernández 0,940875629 %.

Grupo de Empresas Marte, S.L., 3,99078 %.

Sres. Monroy de la Iglesia y otros, 3,36355 % con el siguiente detalle:

Una tercera parte para cada uno, doña Berta y don José Manuel Monroy de la Iglesia, y la otra tercera parte para doña Raquel y doña Elena Egido Monroy por iguales partes entre ellas en nuda propiedad, correspondiendo el usufructo vitalicio a don Enrique Egido Romo, todos ellos con carácter privativo.

Don Manuel Poncet Labadíe, 2,18675 %, con carácter privativo.

215

Documentación urbanística
Plano urbanístico. Compensación

Doña Elena Martínez Blanco, 7,86364 %, con carácter privativo.

Doña Flora-María Martínez Blanco, 1,42998% con carácter privativo.

Gala Domus, S.A, 12,42224%.

Llaco, S.A., 3,35011 %.

Motor Car, S.L., 6,33012%.

Don Juan Maceiras Martínez, 1,147046486 %, con carácter privativo.

Don Manuel Maceiras Martínez, 1,430052117%, con carácter privativo.

Don Ramón Blanco Boedo, 0,719293113 %.

Estas adjudicaciones sin edificabilidad computable se hacen en función de las titularidades asignadas en las parcelas de superficie, o sea, R8 - PA - 1, R8 - PA - 2, R8 - PA - 3 y R8 - PA - 4, y por lo tanto se entienden incluidas en los porcentajes de subrogación real allí expresadas.

VALOR: Se encuentra incluido en las parcelas de superficie.

OBLIGACIONES Y CARGAS DE ESTA FINCA: Los adjudicatarios o sus causahabientes deberán dar cumplimiento a la finalidad para la cual se configura esta finca como independiente, el destinarla a plazas de garaje y/o trasteros con sus zonas y en su caso servicios anejos, y en consecuencia deberán realizar conjuntamente y con arreglo a un único proyecto técnico las obras necesarias para ello.

El proyecto deberá presentarse en el Servido Municipal de Urbanismo en el plazo máximo de seis meses, contados a partir de la inscripción del Proyecto de Compensación en el Registro de la Propiedad.

216

Documentación urbanística
Plano urbanístico. Compensación

El importe de los gastos a que dé lugar el cumplimiento del destino de la finca serán satisfechos proporcionalmente a la titularidad de cada uno de los adjudicatarios o quién de ellos traiga causa. La oposición minoritaria a la ejecución de las obras en modo alguno podrá impedir el cumplimiento del destino urbanístico de la finca.

En todo caso las obras deberán reunir las características técnicas precisas que permitan el ejercicio de las servidumbres que se constituyen.

SERVIDUMBRES: La finca queda gravada con servidumbre de apoyo a favor de los edificios a construir sobre las parcelas Z4 -R 8 PA - 1, Z4 - R 8 PA - 2, Z4 - R 8 PA - 3 y Z4- R 8 PA - 4, del plano número 2 del proyecto, que a continuación se describen, en aquellas zonas de contacto o colindancia vertical con el predio sirviente, a partir del forjado superior de éste, apoyándose sin solución de continuidad los citados edificios a construir y extendiéndose la servidumbre, tal como se ha consignado anteriormente, a que las características de la construcción a realizar en el predio sirviente sean las necesarias para el soporte de los edificios a construir sobre las indicadas parcelas Z4 - R 8 PA - 1, Z4 ~ R 8 PA - 2, Z4 - R 8 PA - 3 y Z4 - R 8 PA - 4.

Esta finca queda gravada también en la zona de espacio libre en una superficie de 25 metros cuadrados y en el lugar que se especifique en el proyecto de construcción que en su momento se presente para esta parcela, con una servidumbre para la instalación de un centro de transformación.

Queda gravada también con servidumbre de paso a favor de las parcelas edificables en superficie Z4- R 8 PA -1, Z4 - R 8 PA - 2, Z4 - R 8 PA - 3 y Z4- R 8 PA - 4.

Además esta parcela de subsuelo queda vinculada a las parcelas a construir en superficie a efectos del cumplimiento del número mínimo de plazas de aparcamiento a que h a ce referencia el art 6.6.6 de la normativa del Plan General.

El destino urbanístico de la finca anteriormente descrita y las servidumbres constituidas se solicita se inscriban como "derechos reales" en el Registro de la Propiedad, o como obligaciones "propter rem".

217

Documentación urbanística
Plano urbanístico. Compensación

TENIENDO EN CUENTA QUE HAN FALLECIDO ALGUNOS TITULARES REGISTRALES, SE HACE LA ACLARACIÓN DE QUE SE HAN ENTENDIDO LAS ACTUACIONES CON LOS PROPIETARIOS ACTUALES SEGÚN SUS CUOTAS CORRESPONDIENTES, A SABER:

Don Antonio de la Iglesia Mantiñán, 4,26083 %, privativo.

Isomán, S.L 16,30302%.

Activos Mac. Eiras, SL. 13,14658 %, con carácter privativo.

Doña Dolores Concheiro Maceiras y otros titulares registrales, 9,26516 %, con carácter privativo.

Esta cuota ha de ser desglosada teniendo en cuenta que algunas cuotas indivisas están inscritas a nombre de un antepasado según ello: Doña Dolores Concheiro Maceiras, 7,42194907 %, don Juan Maceiras Martínez, 0,989519088 % y don Manuel Maceiras Martínez, 0,853691842 %.

Doña Mercedes Maceiras López y otros titulares registrales, 6,14916 %, con carácter privativo.

Esta cuota ha de ser desglosada teniendo en cuenta que algunas cuotas indivisas están inscritas a nombre de un antepasado según ello: doña Mercedes Maceiras López, 5,415272327 %, don Juan Maceiras Martínez, 0,157527398 % y don Manuel Maceiras Martínez, 0,576360275 %.

Doña Dolores Blanco Boedo, 3,86705 %, con carácter privativo.

Doña Josefa Blanco Boedo, 2,52911%, con carácter privativo.

218

Documentación urbanística
Plano urbanístico. Compensación

Don Ramón, doña Ana María y doña Manuela Blanco Fernández 3,54192 %, con carácter privativo.

Esta cuota ha de ser desglosada en función de la titularidad registral, de la siguiente manera: Don Ramón Blanco Fernández, 0,940875629 %; doña Ana-María Blanco Fernández, 0,940875629 %; doña Manuela Blanco Fernández 0,940875629 %; y don Ramón Blanco Boedo, 0,719293113 %.

Grupo de Empresas Marte, S.L, 3,99078 %,

Familia Sres. Monroy de la Iglesia, 3,36355 %.

Este porcentaje se desglosa de la siguiente manera; Una tercera parte para cada uno, doña Berta y don José Manuel Monroy de la Iglesia, y la otra tercera parte para doña Raquel y doña Elena Egido Monroy por iguales partes entre ellas en nuda propiedad correspondiendo el usufructo vitalicio a don Enrique Egido Romo, todos ellos con carácter privativo.

Don Manuel Poncet Labadie, 2,18675 % , con carácter privativo.

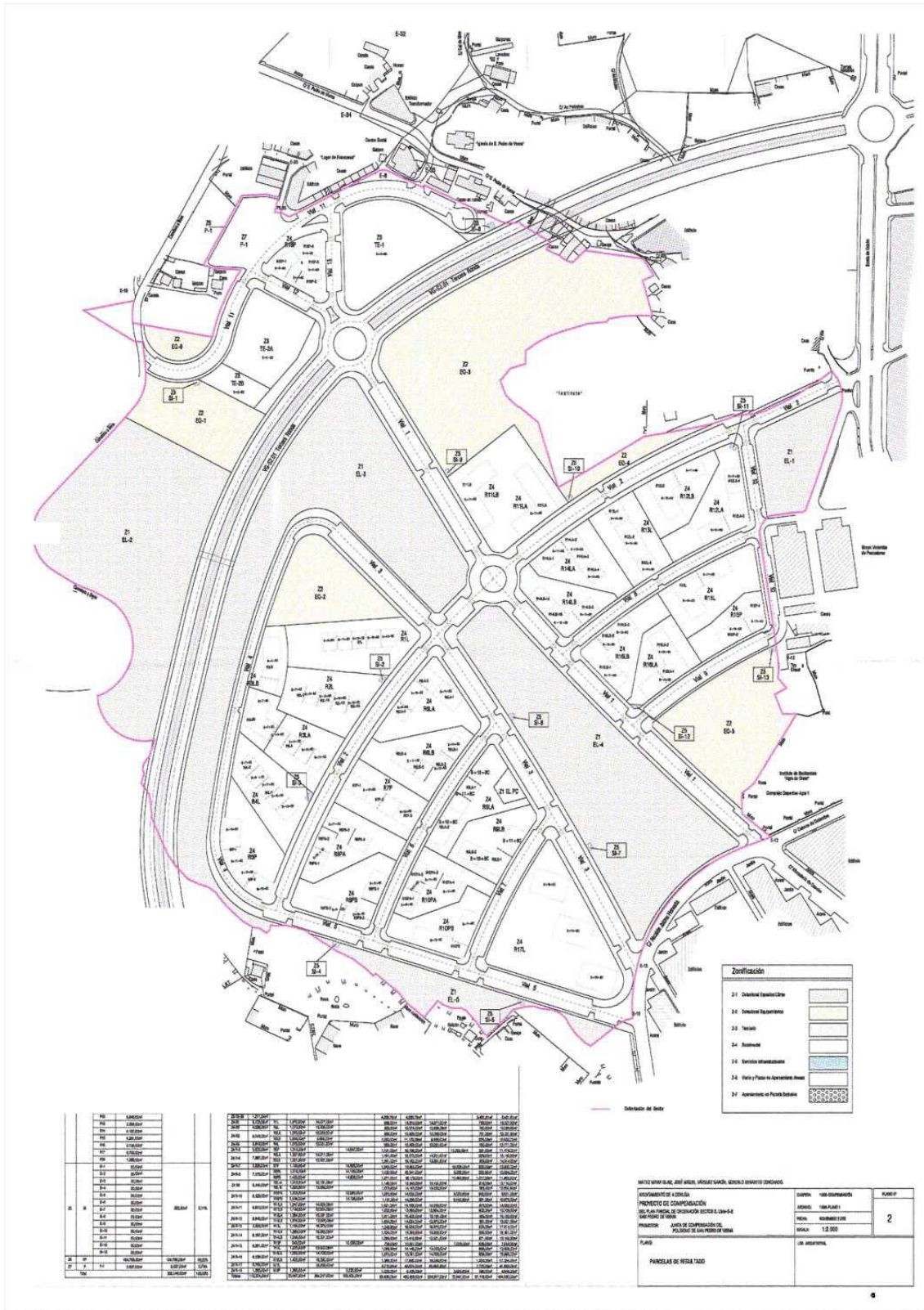
Doña Elena Martínez Blanco, 7,86364 %, con carácter privativo.

Doña Flora-María Martínez Blanco, 1,42998 %, con carácter privativo.

Gala Domus, S.A, 12,42224 %,

Llaco, S.A. 3,35011 %.

Motor Car, S.L 6,33012 %.



Documentación urbanística
Plano, cuadro de superficies, usos y edificaciones

ART. 34 OBRAS QUE AFECTEN A SERVICIOS PÚBLICOS

Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

ART. 35 ACOPIO DE ESCOMBROS Y MATERIALES

Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

ART. 36 ANDAMIOS Y MATERIAL AUXILIAR

Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

En toda clase de obra, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes estatales vigentes en cada momento sobre la materia.

ART. 37 VALLADO DE OBRAS

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación rematada del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas Normas, el servicio técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en plantas superiores.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5. La instalación de vallas se entiende siempre por carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

3.- CUADROS DE CARACTERISTICAS

3.1. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR

- SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	488.500 m ²
- SUPERFICIE DEL SECTOR	358.548 m ²
- SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	337.100 m ²
- SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	21.448 m ²
- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR	139.852 m ²
- USOS Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS	RESIDENCIAL
- NUMERO DE VIVIENDAS DE REFERENCIA	3.585
- DENSIDAD DE VIVIENDAS DE REFERENCIA	100 VIV/Ha
- APROVECHAMIENTO MAXIMO LUCRATIVO TOTAL (HOMOGENEIZADO)	434.550 m ²
- INTENSIDAD DE USO GLOBAL MEDIDA SOBRE LAS AREAS NO OCUPADAS POR SISTEMAS GENERALES	1,43 m ² /Ha ²
- USO GLOBAL EXCLUYENTE	INDUSTRIAL

RESERVA DE DOTACIONES PÚBLICAS			
IDENTIFICACION DE ZONA		SUPERFICIES DE ZONAS (m ²)	TOTALES (m ²)
Z1	EL	EL-1	5.310,00
		EL-2	25.407,00
		EL-3	27.730,00
		EL-4	24.987,00
		EL-5	5.149,00
			88.696
Z2	EQ	EQ-1	8.122,00
		EQ-2	5.897,00
		EQ-3	24.459,00
		EQ-4	1.830,00
		EQ-5	9.883,00
		EQ-6	1.296,00
			49.287

3.2. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO PRIVADO.

En el cuadro que se acompaña se refleja la distribución de la edificabilidad total de la actuación, en función de los distintos usos, al igual que se determina la ubicación del número de viviendas previsto por este Plan Parcial.

Otra documentación
Cuadro sector

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DE ZONAS PRIVADAS							
ZONA	SUPERF. ZONA m ²	BLOQUE	SUPERFICIE OCUPACIÓN PLANTA BAJA m ²	EDIFICAB. RESID. Régimen Libre MÁXIMA m ²	EDIFICAB. RESID. Régimen Protec. MÁXIMA m ²	EDIFICAB. TERCIARIA OTROS USOS (PLANTA BAJA ZONA RESID.) m ²	NÚMERO DE VIVIENDAS DE REFERENCIA
Z8 TE-1	5.940					24.647	
Z9 TE-2	5.633					19.550	
Z4 R-1	5.103	R1L	1.072	14.277		808	128
Z4 R-2	4.035	R2L	1.072	12.636		695	114
Z4 R-3		R3LA	1.073	12.030		589	105
	6.018	R3LB	1.254	9.550		1.220	90
Z4 R-4	3.819	R4L	1.072	12.021		585	105
Z4 R-5	3.606	R5P	1.315		14.847	1.151	132
Z4 R-6		R6LA	1.327	14.211		1.161	125
	7.587	R6LB	1.261	13.951		1.191	125
Z4 R-7	3.226	R7P	1.189		18.525	1.040	127
Z4 R-8		R8PA	1.318		14.169	1.152	127
	7.175	R8PB	1.453		14.908	1.271	134
Z4 R-9		R9LA	1.313	15.191		1.149	127
	6.946	R9LB	1.228	13.032		1.073	117
Z4 R-10		R10PA	1.203		12.983	1.653	117
	6.123	R10PB	1.255		13.135	1.101	118
Z4 R-11		R11LA	1.247	14.059		1.091	128
	6.810	R11LB	1.145	12.934		1.002	115
Z4 R-12		R12LA	1.384	15.191		1.211	137
	6.849	R12LB	1.216	12.970		1.064	117
Z4 R-13	3.320	R13L	1.168	15.975		1.049	120
Z4 R-14		R14LA	1.255	15.252		1.124	137
	6.187	R14LB	1.245	12.321		1.059	111
Z4 R-15		R15P	843		10.020	795	90
	6.251	R15L	1.235	13.000		1.055	117
Z4 R-16		R16LA	1.228	14.708		1.073	132
	6.138	R16LB	1.405	15.290		1.255	140
Z4 R-17	9.755	R17L		33.852		9.712	305
Z4 R-18	1.283	R18P	1.283		5.225	1.283	47
TOTAL	112.880		32.557	294.917	103.638	63.685	3.585

La localización de suelo en el que se materializará el 10% del aprovechamiento total, que le corresponde a la Administración, se realizará de común acuerdo con esta, en el preceptivo Proyecto de Compensación.

3.3. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DOTACIONALES.

3.3.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

Z ₁	EL-1	5.313,00 m ²
Z ₁	EL-2	25.467,00 m ²
Z ₁	EL-3	27.780,00 m ²
Z ₁	EL-4	24.987,00 m ²
Z ₁	EL-5	5.149,00 m ²
TOTAL		88.696,00 m ²

Esta superficie es el 24,74% de la superficie del Sector.

3.3.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:

Z ₂	EQ-1	6.122,00 m ²
Z ₂	EQ-2	5.897,00 m ²
Z ₂	EQ-3	24.459,00 m ²
Z ₂	EQ-4	1.830,00 m ²
Z ₂	EQ-5	9.663,00 m ²
Z ₂	EQ-6	1.296,00 m ²
TOTAL		49.267,00 m ²

Esta superficie es el 13,75% de la superficie del Sector.

Lo que se publica para general conocimiento y para surtir los efectos de legal notificación a aquellos afectados que pudiesen resultar desconocidos, o haya resultado fallida la notificación del acuerdo citado, en virtud de lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Otra documentación
Cuadro sector



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Planeamento e Xestión do Solo

Aprobación definitiva do 2º Anexo e o 2º Texto Refundido do Proxecto de Compensación do Sector S-2 "San Pedro de Visma" (exp. 698/2000/6)

A Xunta de Goberno Local en sesión ordinaria do día 16 de marzo de 2022, adoptou, entre outros, o seguinte acordo:

"PRIMEIRO.- Aprobado definitivamente o 2º Anexo e o 2º Texto Refundido do Proxecto de Compensación presentado con data 18 de xaneiro de 2022 pola Xunta de Compensación do SECTOR S-2 "SAN PEDRO DE VISMA", que constitúen os seguintes tomos:

O 2º Anexo xaneiro/2022 contén a seguinte documentación:

- I. Memoria
- II. Parcelas de resultado que sofren variación como consecuencia do definitivo emprazamento da Arqueta dos Frailes
- III. Parcelas de resultado que sofren variación como consecuencia da localización do dereito de reversión procedente de parcelas orixinais expropiadas.
- IV. Fichas de fincas orixinais con tracto rexistral interrompido que se corríxen para facilitar o trámite ante o Ministerio Fiscal do art. 9 do Real Decreto 1093/1997.
- V. Fichas das parcelas de orixe corrixidas para adecuar a súa redacción ás actas municipais de ocupación directa
- VI. Modificacións provocadas pola substitución de adjudicacións por cota económica. Substitución do aproveitamento recoñecido a D. Ramón Pardo Castro e Dña. Dolores Maceiras Docampo por cota económica.
- VII. Parcela de resultado corrixida para incluír a Dona María Victoria Seoane Alonso.
- VIII. Fichas de fincas orixinais corrixidas como consecuencia de informes municipais.
- IX. Parcelas de resultado nas que aparece cota adjudicada ao Concello polo aproveitamento non transmitido
- X. Cambios adjudicacións Administración residencial libre por residencial de protección.
- XI. Modificacións provocadas por incluír no expediente de reanudación do tracto en favor dos seus actuais propietarios determinadas cotas indivisas das parcelas 66-88-69 A, 69 B, 7, 72 A, 72 B, 74AC e 126 do sector do plano parcelario do polígono.
- XII. Modificacións erros detectados nas fincas de orixe titularidade de Inversiones SIP-ONE S.L.
- XIII. Desglose entre privativo e ganancial das cotas indivisas aportadas por Dona Elisa Vázquez Carril e Dona Carmen Vázquez Rodríguez.
- XIV. Cadro xeral de adjudicación.

O 2º Texto Refundido do Proxecto de compensación de xaneiro/2022 é un documento formado por sete tomos:

- Tomo I: Memoria, criterios de valoración e conta de liquidación provisional.
- Tomo II: Cadros parcelas de orixe, fichas de orixe do Sector (con exclusión das que foron obxecto de ocupación directa e expropiación).
- Tomo III: Fichas de orixe do Sistema Xeral (con exclusión das que foron obxecto de ocupación directa e expropiación).
- Tomo IV: Fichas parcelas de orixe obxecto de ocupación directa, aproveitamento municipal recoñecido e expropiación.
- Tomo V: Cadro de adjudicacións por titulares rexistrais. Fichas de fincas de resultado.
- Tomo VI: Valoración de elementos existentes.
- Tomo VII: Documentación rexistral.

Número de anuncio 2022/1520

Página 1 / 2

Otra documentación

BOP 25-03-2022

SEGUNDO.- Aceptar a cesión, con carácter de bens patrimoniais, das parcelas onde se materializa a cesión do 10% de aproveitamento municipal con destino ao patrimonio municipal do solo e incorporalas ao Inventario Municipal de Bens e ao Rexistro de Bens de Patrimonio Municipal do Solo, tal e como se describen no proxecto de compensación. Estas parcelas están libres de gastos de urbanización.

TERCEIRO.- Aceptar con carácter de ben patrimonial as parcelas de resultado obtidas por subrogación das parcelas de orixe de titularidade municipal con destino ao patrimonio municipal do solo e incorporalas ao Inventario Municipal de bens e ao Rexistro de Bens de Patrimonio Municipal do Solo, tal e como se describen no proxecto de compensación.

CUARTO.- Requirir á Xunta de Compensación do Sector-2 "San Pedro de Visma" a efectos de que proceda a realizar a inscrición rexistral do 2º Anexo e o 2º Texto Refundido do Proxecto de Compensación presentado con data 18 de xaneiro de 2022, conforme ao Capítulo II do Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, polo que se aproban as normas complementarias ao Regulamento para a execución da Lei Hipotecaria sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbana, así como a actualización no Catastro da titularidade e configuración das parcelas tras a súa aprobación definitiva.

QUINTO.- Publicar este acordo en legal forma e notificar o mesmo á Xunta de Compensación e aos interesados que constan no expediente."

Contra o acordo adoptado as persoas interesadas poderán interpoñer recurso potestativo de reposición no prazo dun mes, que comezará a contar desde o día seguinte á publicación deste anuncio. Todo isto de conformidade co artigo 123 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas. Así mesmo, poderán interpoñer directamente recurso contencioso administrativo ante os xulgados do contencioso administrativo no prazo de dous meses a partir do día seguinte ao que se realice a publicación, de conformidade co artigo 46 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, da xurisdición contenciosa administrativa, sen prexuízo de calquera outro que estimen pertinente.

A Coruña, 22 de marzo de 2022
A Alcaldesa
PD. (Decreto 3847/19, do 27.06.2019)
A Directora da Área de Urbanismo
María Hernández García

2022/1520

Número de anuncio 2022/1520

Página 2 / 2

Otra documentación
BOP 25-03-2022

Las definiciones de los principales términos utilizados en el informe son:

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Elemento de un edificio. Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Homogeneización de precios de inmuebles comparables. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel.

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquéllas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 % o al 50 %, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Superficie utilizable o computable. Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). 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.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Vivienda para primera residencia. Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.

Vivienda para segunda residencia. Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS:

Responsable: UVE VALORACIONES, S.A. **Finalidad:** Prestar los servicios solicitados y realizar la gestión contable, fiscal y administrativa, así como enviarle comunicaciones comerciales sobre nuestros productos y/o servicios. **Legitimación:** Ejecución de un contrato. Interés legítimo del Responsable. **Destinatarios:** No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. **Derechos:** Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, indicados en la información adicional, que puede ejercer enviando un correo electrónico con copia de NIF a nuestra dirección electrónica: comunicacionesrgpd@v-valoraciones.es. **Procedencia:** El propio interesado.

Información adicional: Puede consultar información adicional y detallada sobre Protección de Datos en nuestra página web: www.v-valoraciones.es