

CERTIFICADO INFORME DE VALORACIÓN

Natalia Fernández Molinos, Arquitecto de la Mercantil **ARCO VALORACIONES S.A.**, inscrita en el Banco de España con el nº4416 y fecha 15 de Julio de 1992.

Certifico que el terreno situado en Lugar Peñamoia S/N , La Coruña, Coruña (A) (La Coruña) solicitada a nombre de **EPAAT, S.L.** , para la finalidad de **VALORACIÓN DE PATRIMONIOS** , NO se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y tiene un valor actual, sin considerar cargas hipotecarias que pudieran afectarle, de: **CIENTO VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS.**

VALOR DEL INMUEBLE: 125.437,30 €

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	IDUFIR
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98648	1864	207			1	00000000000000

SUPERFICIES:

Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)
98648	5224437NJ4052S0001JJ	2.200,00	2.200,00	2.200,00	0,00

Método Empleado: Método Residual Dinámico

LIMITACIÓN AL DOMINIO:

Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 98648):

No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado actual de cargas.

CONDICIONANTES:

Se condiciona la validez de esta tasación a la aprobación definitiva del Programa de Actuación, Plan Parcial, y cualquier otra figura de planeamiento necesaria para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2 del PGOM de La Coruña en los parámetros expresados en este informe.

ADVERTENCIAS GENERALES:

Se advierte que existen discrepancias entre la dirección registral y la real del inmueble a tasar tras la inspección ocular del mismo. Sería pertinente una modificación de la dirección registral para que sea coincidente con la comprobada.

Se advierte que no se ha aportado Nota Simple Registral, expedida dentro de los 3 meses anteriores a la fecha de valoración, como especifica el Art. 8.1 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.

Se advierte que sólo se ha dispuesto de la ficha urbanística del ámbito ya que no ha comenzado su desarrollo.

Se advierte que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística o Certificación Municipal que permita determinar la clase de suelo y su aprovechamiento urbanístico. Cualquier alteración en los parámetros de cálculo adoptados modificaría notablemente el valor de tasación.

Se advierte que de los valores de tasación deberá deducirse, en su caso, cuantas cargas más puedan recaer sobre el inmueble.

Se advierte que no se ha dispuesto de la documentación oficial para el cálculo de los flujos de caja. Los cálculos utilizados en la presente tasación se han hecho en el supuesto del cumplimiento de los plazos establecidos en la hipótesis de cálculo. Cualquier alteración o posible incidencia que pudieran surgir llevaría consigo una dilatación del proceso y una alteración del valor de tasación.

Se advierte que en caso de incumplimiento de los plazos y ser expropiado, el terreno puede ser justipreciado de acuerdo a la Ley del Suelo 2/2008 de 20 de junio, en un valor menor del obtenido en esta tasación.

Se advierte que debido a la necesidad de calcular los gastos de urbanización a fin de descontar al beneficio de la urbanización/construcción nos basaremos en proposiciones jurídico/económicas de terrenos sobre los que se va a desarrollar urbanizaciones de similares características a la tasada, a fin de fijar un coste de urbanización sobre metros cuadrados de suelo bruto.

Se advierte que el tipo de actualización adoptado en el presente informe representa la rentabilidad media que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Esta tasa de actualización se calcula sumando la Tasa Libre de Riesgo y la Prima de Riesgo, determinada en términos reales a partir de información sobre promociones inmobiliarias y mediante la evaluación del riesgo (en el que se ha tenido en cuenta el tipo de activo, ubicación, liquidez, plazo de ejecución y el volumen de inversión).

OBSERVACIONES:

La finalidad de la tasación no está incluida dentro de las finalidades que se integran como obligatorias en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE núm. 85 al 9 de abril). No obstante para la realización de la presente tasación se han aplicado los principios, comprobaciones, métodos, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada Orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.

En el presente informe se valora un terreno incluido dentro de los límites del Sistema General Adscrito al Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2 Peñamoia del PGOM de La Coruña, por lo que la edificabilidad correspondiente a la superficie

MATRIZ DE RIESGOS DEL SUELO

ENTIDAD TASADORA: Arco Valoraciones S.A.

Fecha de referencia: 30/07/2014

Encargo recibido de: Particular

Identificación del SUELO

Referencia Catastral:

Domicilio: Lugar Peñamoia S/N

Provincia: La Coruña

Municipio: Coruña (A)

Código Postal: 15011

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5	6
CLASE	1 Tipo de suelo			3			
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas urbanísticas	
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento					5	
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado	Urbanización recepcionada por el ayuntamiento
GESTIÓN	3 Sistema de gestión			3			
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión	Sin gestión
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado					5	
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%	
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m ²	1					
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000	
	6 Aprovechamiento sobre rasante m ²	1					
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000	
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y número de habitantes	1					
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000	
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2				
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.	

CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente informe no se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2003 de 27 de marzo (B.O.E. num. 85 de 9 de abril), con las modificaciones introducidas en la EHA/3011/2.007 de 4 de octubre (B.O.E. num. 249 de 17 de octubre) y la EHA/564/2008 de 28 de febrero (B.O.E. num. 56 de 5 de marzo), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para el cálculo del valor del terreno se utilizará el método residual dinámico.

OBSERVACIONES

En el presente informe se valora un terreno incluido dentro de los límites del Sistema General Adscrito al Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2 del PGOM de La Coruña, por lo que la edificabilidad correspondiente a la superficie de suelo aportada se materializará en dicho Sector.

Terreno

SOLICITANTE

NOMBRE: EPAAT, S.L.
CIF: B-15328933
DIRECCIÓN: Rua Ocarina 7
LOCALIDAD: Oleiros
MUNICIPIO: Oleiros
PROVINCIA: La Coruña
Código Postal: 15176

OBJETO DEL INFORME

Terreno situado en Lugar Peñamoia S/N, Sistema General Adscrito al Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2, La Coruña.

FINALIDAD DEL INFORME

Valoración de patrimonios

FECHA

30/07/2014

1. OBJETO DEL INFORME

1.01 Identificación del Objeto

Solar
Calle / Plaza Lugar Peñamoia
Urbanización / Barrio SGA SUD-2
Localidad La Coruña
Municipio Coruña (A)
Provincia La Coruña
Código Postal 15011
Coordenas GPS X -8,44073446408749
Coordenas GPS Y 43,3767679543029

2. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL - CATASTRAL

2.01 Datos Registrales

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	IDUFIR
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98648		1864	207		1	00000000000000

Superficies:

Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)
98648	5224437NJ4052S0001JJ	2.200,00	2.200,00	2.200,00	0,00

2.02 Observaciones

Finca Nº 98648:
Los derechos de estos propietarios se materializarán en el SUD 2.

2.03 Comprobación de linderos. Observaciones:

Finca Nº 98648:
Los linderos comprobados no coinciden con los que constan en escritura. Los comprobados son;
Norte; catastral 5224435NJ4052S0001XJ y camino
Sur; catastrales 5224458NJ4052S0001FJ y 5224438NJ4052S0001EJ
Este; camino y catastral 5224438NJ4052S0001EJ
Oeste; catastrales 5224452NJ4052S0001YJ, 5224451NJ4052S0001BJ y 5224457NJ4052S0001TJ

2.04 Identificaciones del Inmueble. Localización:

Finca Nº 98648:
Consta inscrita referencia catastral de la finca valorada

2.05 Limitación al dominio:

Finca Nº 98648:
No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado actual de cargas.

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.01 Población

Tipo de Núcleo Autónomo
Número de Habitantes 246.146
Crecimiento de la Población En disminución
Actividad Dominante Multiple
Nivel de Renta en la Zona Media

3.02 Entorno

Rasgos Urbanos de Entorno Suelos rústicos situados entre los barrios de O Portiño y Os Rosales.
Carácter Sistema general
Ordenación Mediante Plan Especial
Caracterización del Entorno Rural
Delimitación del Entorno Monte de San Pedro
Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: -

3.03 Significación de Entorno.

Tipo de Entorno Rural
 Consolidación Baja
 Grado de Desarrollo Bajo
 Renovación Bajo
 Uso Predominante Principal Residencial
 Uso Predominante Secundario . . . Industrial

3.04 Infraestructura en el entorno

Luz Insuficiente Agua Insuficiente
 Electricidad Insuficiente Saneamiento Insuficiente
 Asfaltado de calles Insuficiente Encintado de Aceras Insuficiente

3.05 Equipamientos y Comunicaciones en el entorno (Previstas)

Comunicaciones Urbanas Conexión con vías existentes
 Comunicaciones Interurbanas No
 Aparcamientos No

3.06 Equipamientos (Existencia y Nivel) en el entorno

Comercial Suficiente Lúdico Suficiente
 Religioso Suficiente Asistencial Suficiente
 Deportivo Suficiente Zonas Verdes Suficiente
 Escolar Suficiente

3.07 Comentarios sobre el Entorno

Cornisa sobre el Atlántico de suelos para sistemas generales, con ánimo de realizar mejoras ambientales y paisajísticas.

4. TERRENO

4.01 Cálculos de valores de Repercusión

Nivel

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

Nivel II.
 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.

4.02 Información del Ámbito.

DENOMINACION:

CLASE DE SUELO	FIGURA DE DESARROLLO	USO CARACTERISTICO

OBJETIVOS:
 El Plan Parcial para el desarrollo del Sector no se ha redactado.

CRITERIOS/OBSERVACIONES:
 El Plan Parcial para el desarrollo del Sector no se ha redactado.

DESGLOSE DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ²)	1.059.314,89
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,45
EDIFICABILIDAD (m ²)	473.863,14
SUPERFICIE DE S.G. ADSCRITOS (m ²)	451.974,05

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,45
EDIFICABILIDAD SUPERFICIE S.G. ADSCRITOS (m ²)	202.181,46
EDIFICABILIDAD ADICIONAL REPARTO GC (m ²)	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	676.044,60

USO DEL SUELO: CALIFICACIONES Y SUPERFICIES (m²)

RESIDENCIAL Y MIXTO	ACTIVIDAD ECONOMICA	DOTACIONES	VIARIO	OTROS
250.000,00	150.000,00	330.000,00	270.000,00	0,00

* Las superficies pueden tener carácter orientativo.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m²):

ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVA	OTRAS	TOTAL
240.000,00	0,00	0,00	90.000,00	330.000,00

* Las superficies pueden tener carácter orientativo.

NUEVOS ELEMENTOS DE SISTEMAS GENERALES CUYO SUELO SE ADSCRIBE AL ÁMBITO:

SGA SUD-2 Monte de San Pedro. Sistema General Adscrito al Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2 del PGOM de La Coruña. Superficie: 451.974,05 m²s.

4.03 Producto Edificatorio considerado**Terreno y Edificabilidad Adoptada**

SUPERFICIE BRUTA:	2.200,00 m ²
INDICE EDIFICABILIDAD :	0,4473 (m ² T/m ² S)
EDIFICABILIDAD :	984,13 m ² T
10,00% Del Aprovechamiento de Cesión a la Administración:	98,41 m ² T
EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE:	885,71 m ² T

PROGRAMA DE USOS Y EDIFICABILIDADES.

USO	% SOBRE LA EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD (m ² construido)
Nave	30,00	265,71
Piso	40,00	354,28
VP	30,00	265,71

RESERVA ESTIMADA DE DOTACIONES TOTALES Y PARCELA NETA.

USO	Terreno %	Superficie Estimada (m ²)
Urbanización	40,00	880,00
Parcela NETA	60,00	1.320,00
Total Superficie Adoptada	100	2.200,00

4.04 Infraestructuras

Terreno pendiente de desarrollo.

4.04 Descripción y Superficies

En el presente informe se valora un terreno incluido dentro de los límites del Sistema General Adscrito al Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2 del PGOM de La Coruña, por lo que la edificabilidad correspondiente a la superficie de suelo aportada se materializará en dicho Sector.

Para los cálculos se adopta la superficie de suelo incluida en el ámbito considerado.

El inmueble cuenta con seguridad privada No

Proximidad al núcleo urbano	
Solar	Suelo urbanizable conlindante con urbano

4.05 Contaminación

- En el presente informe no se han realizado procedimientos técnicos para el estudio de la posible existencia de contaminación en el inmueble ya que no es el objeto de éste, ni está redactado por un especialista en la materia. No obstante lo anterior, según las comprobaciones visuales realizadas y el conocimiento del entorno del que se dispone, se ha de informar lo siguiente:

- Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al terreno No
- Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a la construcción No
- Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a acústica No
- Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al ambiente No
- Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a otras áreas distintas de las anteriores No

5. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

5.01 Planeamiento Urbanístico General

- Tipología de Planeamiento General Plan General de Ordenación Urbana
- Nombre del Planeamiento General Texto Refundido del Plan General, vigente desde el 27 de julio de 2013.
- Fase de aprobación en que se encuentra Aprobación definitiva
- Fecha de aprobación 27/07/2013
- Observaciones Observación acerca de los plazos de urbanización: este sector está previsto que se desarrolle en el primer cuatrimestre (art. 1.1.8 de las NNUU).

5.02 Clasificación Urbanística

- El terreno cumple la condición de solar No
- Requiere Planeamiento de Desarrollo: Si
- Posible inicio de construcción en menos de un año ... No
- El terreno es parcelona resultante No
- Suspendida concesión de licencias Si por tener planeamiento de desarrollo
- Clasificación del suelo según Planeamiento vigente ... Urbanizable sectorizado
- Descripción Clasificación del Suelo Sistema General Adscrito a Suelo Urbanizable
- Identificador y/o denominación del sector SGA SUD-2 Monte de San Pedro: Sistema General Adscrito al Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2 Peñamoá.
- El sector se divide en más de una Unidad de Gestión . No
- Observaciones Sistema General Adscrito (SGA), incluido en el área de reparto AR SUD-2.
La clase de suelo que aparece en ficha es Rústico y la clasificación del sector al que se adscribe es Urbanizable Delimitado (SUD).

5.03 Planeamiento Urbanístico de Desarrollo

- Plan de Sectorización No necesaria
- Tipología de Planeamiento de Desarrollo Plan Parcial
- Fase de aprobación Planeamiento de Desarrollo NO aprobado
- Observaciones Planeamiento de desarrollo sin redactar.
- Planeamiento ulterior necesario Proyecto de Reparcelación o Equidistribución
- Grado de desarrollo alcanzado por el Planeamiento .. Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
- Existen limitaciones o afecciones por normativa No
- sectorial y/o legislación (costas, carreteras, FFCC, aeropuertos, red eléctrica, impacto ambiental, etc...)

5.04 Calificación Urbanística

- Edificabilidad según normativa
- Altura Máxima según normativa
- Fondo Máximo según normativa

Fachada Mínima según normativa
 Parcela Mínima según normativa
 Retranqueos según normativa
 Calificación del Suelo Uso residencial
 Descripción Calificación del Suelo Sistema General Adscrito a Suelo Urbanizable
 Usos Usos lucrativos
 - Ru; Residencial unifamiliar, 0,5 % - Rc; Residencial colectiva en bloque, 59,5 % - Terciario; industrial - comercial, 40 %
 Porcentaje de Ambito que se valora 0,48 %

	Desarrollo del planeamiento	Sistema de gestión	Fase de Gestión	% Urbanización ejecutada	Paralización de la Urbanización	Proyecto de obra
Solar	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado	Compensación	Pendiente de delimitación de unidad de ejecución	0,00 %	No	No

5.05 Fecha de Licencias y Otras

Fecha Fin Gestión Urbanística 01/01/2019

5.06 Cálculo de superficie y producto edificatorio probable

La superficie total de suelo valorada es de 2.200,00 m2s, y el índice de edificabilidad bruta del ámbito es de 0,4473298 m2t/m2s, con lo que la superficie máxima edificable sería: 2.200,00 m2s x 0,4473298 m2t/m2s x 0,90 (cesión del 10% del aprovechamiento al ayuntamiento) = 885,71 m2t.

De esta superficie, se destina el 30% a uso industrial, se hace una reserva de edificabilidad para viviendas protegidas del 30%, destinándose el resto (40%) a viviendas plurifamiliares libres.

PRODUCTO EDIFICATORIO

Atendiendo al entorno y a los testigos analizados, el producto edificatorio adoptado es:

- 4 viviendas plurifamiliares libres tipo piso de unos 90,00 m2c con zonas comunes cada una.
- 3 viviendas plurifamiliares protegidas tipo piso de unos 90,00 m2c con zonas comunes cada una.
- 1 nave industrial de unos 270,00 m2c.

5.07 Aprovechamientos

5.07.1 Unidades de elementos por tipología

Inmueble	Residencial (viv. protegida)	Residencial (viv. 1ª residencia)	Residencial (viv. 2ª residencia)	Oficinas	Locales	Uso Industrial	Hotelero	Trasteros	Plazas de garaje	Otros Usos
Solar	3	4	0	0	0	1	0	0	0	0

5.07.2 Superficies de aprovechamiento según tipología

Inmueble	Residencial (viv. protegida)	Residencial (viv. 1ª residencia)	Residencial (viv. 2ª residencia)	Oficinas	Locales	Uso Industrial
Solar	265,71 m²	354,28 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	265,71 m²

Inmueble	Hotelero	Trasteros	Plazas de garaje	Logística	Dotacional	Recreativa	Otros Usos
Solar	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²

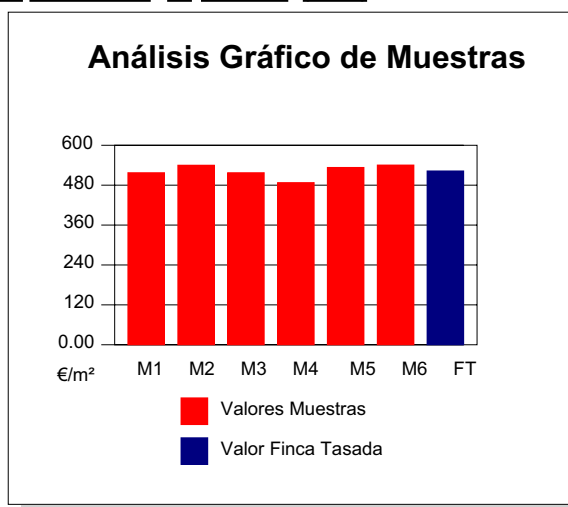
6. RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

6.01 Régimen de Tenencia y Ocupación

Nº Finca	Estado Ocupación	Ocupante	Título de Ocupación
98648	Desocupado		Propietario

7. INFORMACIÓN DE MERCADO

7.01 Información de Mercado (Nave)

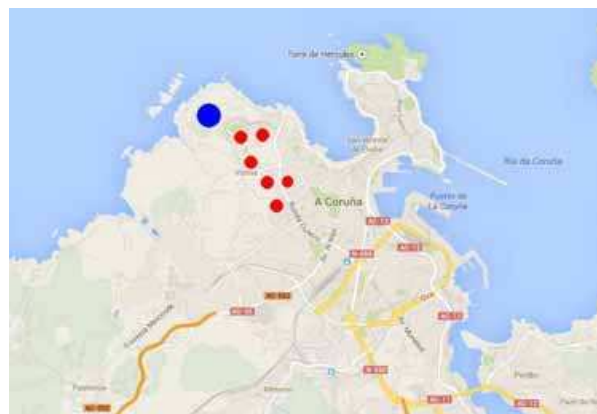
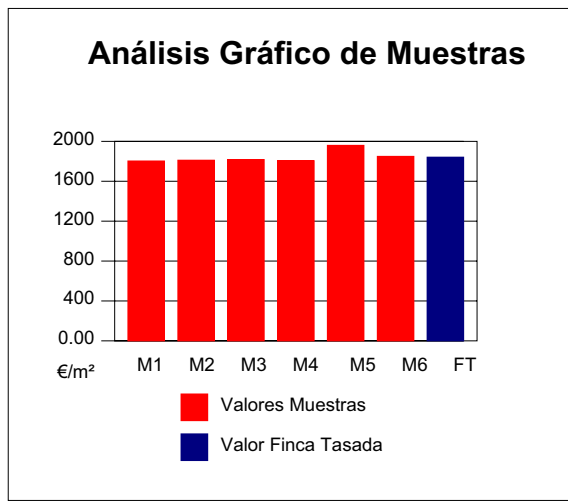


Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Polígono Pocomaco C189	Urbanización Pocomaco C38	Polígono Pocomaco C10	Urbanización Pocomaco 1	Polígono Pocomaco R509	Calle Meicende 18	Lugar Peñamoá S/N
Población	La Coruña	La Coruña	La Coruña	La Coruña	La Coruña	La Coruña	0
Código Postal	15190	15190	15190	15190	15190	15190	15011
Fecha Sondeo	24/07/2014	24/07/2014	24/07/2014	29/07/2014	29/07/2014	29/07/2014	25/07/2014
Fuente de la Muestra	Particular	Particular	Particular	Internet	Internet	Internet	-
Estado	Mercado	Renta	Renta	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Nave	Nave	Nave	Nave	Nave	Nave	-
Año Const. (Aprox.)	2000	2000	2000	2000	2000	2000	0
Nº Fachadas	0	0	0	0	0	0	-
Nivel Económico	Próximo	Próximo	Próximo	Próximo	Próximo	Próximo	Próximo
Ubicación	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Calidad Edif.	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Sup. Parcela (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00
Sup. Construida (m²)	1.160,00	1.000,00	1.160,00	4.100,00	1.500,00	615,00	265,71
Precio Unitario de Oferta(€/m²)	517,24	600,00	517,24	487,80	533,33	569,11	-

Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Situación de la Edif.	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Mejor	-
Accesibilidad	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Zona - Visibilidad	Igual	Mucho Mejor	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Coef. Tabla Fondo	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Precio Venta (€)	600.000,00	600.000,00	600.000,00	2.000.000,00	800.000,00	350.000,00	-
Coef. Homog.	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m²)	517,2414	600,0000	517,2414	487,8049	533,3333	569,1057	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	517,2414	540,0000	517,2414	487,8049	533,3333	540,6504	-
Valor en Peso	86,21	90,00	86,21	81,30	88,89	90,11	-

Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 522,71 €/m²

7.02 Información de Mercado (Piso)



- Finca Tasada
- Muestras

Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Calle Monasterio Caaveiro 5	Calle Almirante Mourelle 4	Avenida Finisterre 260	Plaza Alfonso XIII 20	Calle Alfonso Rodríguez Castela 11	Calle Simón Bolívar 81	Lugar Peñamoia S/N
Población	Coruña	Coruña	Coruña	Coruña	La Coruña	La Coruña	0
Código Postal	15011	15011	15011	15011	15011	15011	15011
Fecha Sondeo	21/02/2014	13/03/2014	13/03/2014	13/03/2014	17/03/2014	17/03/2014	25/07/2014
Fuente de la Muestra	API	Particular	Particular	Particular	Particular	API	-
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso	-
Año Const. (Aprox.)	1980	2011	1980	2006	1998	1998	0
Planta	0	6	6	0	8	8	-
Nivel Económico	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio
Ubicación	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Calidad Edif.	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Sup. Parcela (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Const. PP.ZZ.CC (m²)	100,10	145,29	109,99	142,94	113,85	126,50	0,00
Precio Unitario de Oferta(€/m²)	1.718,28	1.768,88	1.818,35	1.762,98	2.064,12	2.055,34	-

Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Ubicación de la Edif.	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Mucho Mejor	-
Acabados	Igual	Peor	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Zona - Entorno	Igual	Igual	Igual	Igual	Mejor	Igual	-
Antigüedad	Mucho Peor	Igual	Igual	Peor	Igual	Igual	-
Precio Venta (€)	172.000,00	257.000,00	200.000,00	252.000,00	235.000,00	260.000,00	-
Coef. Homog.	1,0500	1,0250	1,0000	1,0250	0,9500	0,9000	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m²)	1.718,2817	1.768,8760	1.818,3471	1.762,9775	2.064,1195	2.055,3360	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	1.804,1958	1.813,0979	1.818,3471	1.807,0519	1.960,9135	1.849,8024	-
Valor en Peso	300,70	302,18	303,06	301,18	326,82	308,30	-

Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 1.842,23 €/m²

7.03.01 Oferta y Demanda de inmuebles similares en la zona

Nave:

La oferta de inmuebles nuevos o en construcción en venta en la zona es media; siendo la oferta de inmuebles en venta de segunda mano media.

La demanda de inmuebles nuevos o en construcción en la zona es la demanda es baja; siendo la demanda de inmuebles en venta de segunda mano la demanda es baja.

Piso:

La oferta de inmuebles nuevos o en construcción en venta en la zona es baja; siendo la oferta de inmuebles en venta de segunda mano media.

La demanda de inmuebles nuevos o en construcción en la zona es la demanda es baja; siendo la demanda de inmuebles en venta de segunda mano la demanda es baja.

7.03.02 Análisis del Inmueble**Nave:**

El tamaño de inmueble es adecuado, siendo su distribución adecuado para el uso al que está destinado. La situación del mismo es normal y no se observan factores ambientales negativos.

Piso:

El tamaño de inmueble es adecuado, siendo su distribución adecuado para el uso al que está destinado. La situación del mismo es normal y no se observan factores ambientales negativos.

7.03.03 Comentarios sobre el Entorno**Nave:**

Área de desarrollo al oeste de la localidad, adyacente a la Avenida de Finisterre

Piso:

Área de desarrollo al oeste de la localidad, adyacente a la Avenida de Finisterre

7.03.04 Observaciones**Nave:**

Se han seleccionado comparables de similares características a los que se podrán edificar en el sector.

Piso:

Se han seleccionado comparables de similares características a los que se podrán edificar en el sector.

8. CÁLCULOS DEL VALOR DE REPERCUSIÓN

8.01 Elementos Construibles

Para el cálculo del coste de la construcción utilizaremos los valores estándares de ejecución material orientativos del Colegio Oficial. Y para el precio de venta, los valores estimados en el informe de mercado.

RESUMEN DE VALORES UNITARIOS

Descripción	Edificabilidad (m ² c)	Coste Const. (€/m ² c)	Gastos %	Coste Const. Total (€/m ² c)	Valor Mercado (€/m ² c)
Nave	265,71	160,00	15,00	184,00	522,71
Piso	354,28	625,00	15,00	718,75	1.842,23
VP*	265,71	600,00	15,00	690,00	1.115,78

RESUMEN DE VALORES TOTALES

Descripción	Edificabilidad (m ² c)	Coste Const.Total (€)	Valor Mercado Total (€)
Nave	265,71	48.891,19	138.891,35
Piso	354,28	254.641,62	652.674,31
VP *	265,71	183.341,97	296.477,25

* El módulo de valor máximo legal que le corresponde al elemento VP sería 1.394,72 €/m² útil, y la relación entre la superficie útil y construida adoptada es de 1,25. Por tanto el valor del mencionado módulo, repercutido sobre la superficie construida adoptada para dicho elemento sería de 1.115,78 €/m².

8.02 Elementos Dotacionales

COSTE DE URBANIZACIÓN

Superficie Estimada de Dotaciones: 880,00 m²

DESCRIPCIÓN	Coste Const. Urb. (€/m ²)	Coste Total (€)
Coste de Construcción	40,00	35.200,00
Gastos Necesarios (17,00%)	6,80	5.984,00
Suma Ci	46,80	41.184,00

DESGLOSE DE GASTOS GENERALES PREVISTOS EN LA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN	% Sobre Coste de Urb.	Coste Total (€)
Documentación Urbanística	15,00	6.177,60
Notarias, Registros, Impuestos	6,00	2.471,04
Gastos Gestión Urbanizado	3,00	1.235,52
Beneficio Industrial	12,00	4.942,08
Honorarios Técnicos y Licencia	4,50	1.853,28
Otros	1,00	411,84

9. CÁLCULO DE LOS VALORES MEDIOS BRUTOS INICIALES

9.01 Metodología

Para el cálculo del Valor del Suelo en SU ESTADO ACTUAL, se utilizará el Método Residual Dinámico

La formula que se aplica en este método es la siguiente:

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

- F** = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
E_j = Importe de los ingresos previstos en el periodo J.
S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.
t_j = N° de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.
t_k = N° de periodos de tiempo previstos 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 periodos de tiempo considerados.

Para efectuar los cálculos emplearemos una hoja de cálculo periodificada en la que:

- Los Gastos e Ingresos se consideran flujos de caja negativos y positivos respectivamente, por lo que el VAN resultará positivo si el proyecto financiero tiene rentabilidad mayor de cero. Este valor coincidirá con el valor adjudicado al suelo ya que, al haber introducido todas las inversiones iniciales necesarias menos esta, el valor residual que quedará será el que le corresponda al mencionado terreno. Una vez incluido dentro de la fórmula hará que su valor sea cero y por tanto la operación tenga una Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) positiva.
- En este estudio, no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), ni la inflación, además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.
- El esquema que se representa es una simplificación de la realidad, con cobros y pagos que se repartirán en periodos de tiempo concretos, y proporcionará un valor en unidades monetarias actualizado al momento inicial que resumirá todo el análisis realizado.
- la tabla figuran los periodos de tiempo con el número n-1, es decir 0, 1, 2, 3, etc.
- El tipo de actualización de un proyecto financiero puede representar el coste de capital ponderado de los recursos

necesarios para financiarlo o la rentabilidad media anual exigible para llevar a cabo dicho proyecto. Por ello, para hallar la tasa mínima para actualizar los flujos de caja, se estimará la Tasa Libre de Riesgo en términos constantes y la prima de riesgo media de los productos edificatorios adoptados. A ello se le añadirán los diferenciales apropiados que incluyan los resultados financieros y el riesgo adecuado del proyecto.

- También se calculará la TIR, que es la tasa de descuento que hace que el VAN sea nulo.

9.02 Descripción de Conceptos y valores unitarios adoptados.

Para simplificar los cálculos de la tabla de Flujos, se procede a convertir cada uno de los valores totales calculados a valores unitarios sobre superficie bruta.

Sup. Terreno Adoptado : 2.200,00 m² Construidos

GASTOS

Conceptos	C.Const Unitario (€/m² sb)
Solar 1 - Construcción del Nave	22,22
Solar 1 - Construcción del Piso	115,75
Solar 1 - Construcción del VP	83,34
Solar 1 - Urbanización	18,72
Solar 1 - Gestión de Documentación Urbanística	2,81
Solar 1 - Gastos de Notarias,Registros,Impuestos	1,12
Solar 1 - Gastos de Gestión Urbanizador	0,56
Solar 1 - Beneficio Industrial	2,25
Solar 1 - Honorarios Técnicos y Licencias	0,84
Solar 1 - Otros Gastos	0,19
TOTAL	247,80

INGRESOS

Conceptos	Ingreso Unitario (€/m² sb)
Solar 1 - Nave	63,13
Solar 1 - Piso	296,67
Solar 1 - VP	134,76
TOTAL	494,56

* Las diferencias de valor en los resultados parciales de estas listas se deben a los redondeos efectuados.

10. HOJA DE CÁLCULO PERIODIFICADA

Periodo de Tiempo Utilizado:	Años							
CONCEPTOS	€/m² sb	PERIODOS						
Inversión + Gastos	€/m² sb	1	2	3	4	5	6	7
Solar 1 - Construcción del Nave	22,22	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	50,00 %
Solar 1 - Construcción del Piso	115,75	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	50,00 %
Solar 1 - Construcción del VP	83,34	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	50,00 %
Solar 1 - Urbanización	18,72	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %
Solar 1 - Gestión de Documentación Urbanística	2,81	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Gastos de Notarías, Registros, Impuestos	1,12	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Gastos de Gestión Urbanizador	0,56	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %
Solar 1 - Beneficio Industrial	2,25	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	50,00 %
Solar 1 - Honorarios Técnicos y Licencias	0,84	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Otros Gastos	0,19	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total Inversión + Gastos	247,80	1,24	1,24	1,24	1,24	9,64	9,64	111,78
Ventas	€/m² sb	1	2	3	4	5	6	7
Solar 1 - Nave	63,13	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Piso	296,67	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - VP	134,76	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total Ventas	494,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cash-Flow	246,76	-1,24	-1,24	-1,24	-1,24	-9,64	-9,64	-111,78

Periodo de Tiempo Utilizado:		Años						
CONCEPTOS	€/m ² sb	PERIODOS						
Inversión + Gastos	€/m ² sb	8	9	10	11	12	13	14
Solar 1 - Construcción del Nave	22,22	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Construcción del Piso	115,75	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Construcción del VP	83,34	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Urbanización	18,72	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Gestión de Documentación Urbanística	2,81	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Gastos de Notarías, Registros, Impuestos	1,12	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Gastos de Gestión Urbanizador	0,56	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Beneficio Industrial	2,25	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Honorarios Técnicos y Licencias	0,84	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Otros Gastos	0,19	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total Inversión + Gastos	247,80	111,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ventas	€/m ² sb	8	9	10	11	12	13	14
Solar 1 - Nave	63,13	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Piso	296,67	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - VP	134,76	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total Ventas	494,56	494,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Cash-Flow	246,76	382,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
------------------	---------------	---------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Tasa de Actualización Anual (Cte)	20,00 %
Tasa de Actualización Periodo (Cte)	20,00 %
Valor Actual de Flujos de Caja	57,02 €/m ² sb
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	57,01695 €/m² sb

Tasa Interna Retorno Anual (TIR)	71,39 %
Tasa Interna Retorno Periodo (TIR)	71,39 %

Deuda Pública	2,92 %
I.P.C.	0,20 %
Tasa Libre de Riesgo(Cte)	2,71 %
Prima de Riesgo (Cte)	12,00 %
Tasa de Actualización Mínima	16,71 %
Plazo máximo estimado correspondiente a la construcción	1000 meses
Plazo máximo estimado correspondiente a la comercialización	1000 meses

De acuerdo a la formulación, el valor del solar lo obtendremos mediante la diferencia entre los ingresos actualizados y los pagos actualizados: (VAN)

Valor de repercusión por metro cuadrado de techo: 141,62 €/m²
Valor de unitario por metro cuadrado de suelo bruto: 57,01695 €/m²
VALOR DEL TERRENO TOTAL: 125.437,30 €

11. RESUMEN DE VALORES

11.01 Desglose de valores por fincas

- Se muestra el valor desglosado por fincas registrales para el reparto de cargas.

Fincas del elemento Solar:

Finca	Superficie Adop. (m ²)	Valor Tasación (€)
98648	2.200,00	125.437,30

12. RESUMEN DEL INFORME

12.01 Valor del Inmueble

CIENTO VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (125.437,30 €)

12.02 Advertencias Generales

Se advierte que existen discrepancias entre la dirección registral y la real del inmueble a tasar tras la inspección ocular del mismo. Sería pertinente una modificación de la dirección registral para que sea coincidente con la comprobada.

Se advierte que no se ha aportado Nota Simple Registral, expedida dentro de los 3 meses anteriores a la fecha de valoración, como especifica el Art. 8.1 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.

Se advierte que sólo se ha dispuesto de la ficha urbanística del ámbito ya que no ha comenzado su desarrollo.

Se advierte que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística o Certificación Municipal que permita determinar la clase de suelo y su aprovechamiento urbanístico. Cualquier alteración en los parámetros de cálculo adoptados modificaría notablemente el valor de tasación.

Se advierte que de los valores de tasación deberá deducirse, en su caso, cuantas cargas más puedan recaer sobre el inmueble.

Se advierte que no se ha dispuesto de la documentación oficial para el cálculo de los flujos de caja. Los cálculos utilizados en la presente tasación se han hecho en el supuesto del cumplimiento de los plazos establecidos en la hipótesis de cálculo. Cualquier alteración o posible incidencia que pudieran surgir llevaría consigo una dilatación del proceso y una alteración del valor de tasación.

Se advierte que en caso de incumplimiento de los plazos y ser expropiado, el terreno puede ser justipreciado de acuerdo a la Ley del Suelo 2/2008 de 20 de junio, en un valor menor del obtenido en esta tasación.

Se advierte que debido a la necesidad de calcular los gastos de urbanización a fin de descontar al beneficio de la urbanización/construcción nos basaremos en proposiciones jurídico/económicas de terrenos sobre los que se va a desarrollar urbanizaciones de similares características a la tasada, a fin de fijar un coste de urbanización sobre metros cuadrados de suelo bruto.

Se advierte que el tipo de actualización adoptado en el presente informe representa la rentabilidad media que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Esta tasa de actualización se calcula sumando la Tasa Libre de Riesgo y la Prima de Riesgo, determinada en términos reales a partir de información sobre promociones inmobiliarias y mediante la evaluación del riesgo (en el que se ha tenido en cuenta el tipo de activo, ubicación, liquidez, plazo de ejecución y el volumen de inversión).

12.03 Condicionantes

Se condiciona la validez de esta tasación a la aprobación definitiva del Programa de Actuación, Plan Parcial, y cualquier otra figura de planeamiento necesaria para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2 del PGOM de La Coruña en los parámetros expresados en este informe.

12.04 Observaciones

La finalidad de la tasación no está incluida dentro de las finalidades que se integran como obligatorias en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE núm. 85 al 9 de abril). No obstante para la realización de la presente tasación se han aplicado los principios, comprobaciones, métodos, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada Orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.

En el presente informe se valora un terreno incluido dentro de los límites del Sistema General Adscrito al Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-2 Peñamoia del PGOM de La Coruña, por lo que la edificabilidad correspondiente a la superficie de suelo aportada se materializará en dicho Sector.

12.05 Juicio Crítico

MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:



No influye en la valoración.
EXPECTATIVAS DE VENTA:
Medias.

CONSIDERACIONES RESPECTO DEL INMUEBLE:
El proceso urbanístico no se ha iniciado.

Estimación de tiempo de venta de inmuebles de similares características en la misma zona: 60 meses.

*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*

13. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN FACILITADA

13.01 Comprobaciones Realizadas

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Inspección Ocular Interior del Inmueble | <input checked="" type="checkbox"/> Descripción Registral |
| <input type="checkbox"/> Superficie | <input type="checkbox"/> Estado de Conservación |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estado de Ocupación y Tenencia | <input type="checkbox"/> Régimen de Protección |
| <input checked="" type="checkbox"/> Adecuación Urbanística | <input checked="" type="checkbox"/> Consulta a la Documentación de Planeamiento |

13.02 Documentación Facilitada

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Proyecto Visado | <input type="checkbox"/> Licencia de Obra |
| <input type="checkbox"/> Cédula Urbanística | <input type="checkbox"/> Calificación Provisional |
| <input type="checkbox"/> Calificación Definitiva | <input type="checkbox"/> Contrato de Arrendamiento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Escritura | <input type="checkbox"/> Nota Simple |
| <input type="checkbox"/> Estatuto de la Comunidad | <input type="checkbox"/> Recibo última Renta |
| <input type="checkbox"/> Certificado Catastral | <input type="checkbox"/> Certificado del régimen de ocupación y tenencia |
| <input type="checkbox"/> Certificado del Registro de la Propiedad | <input type="checkbox"/> Certificado de las reformas realizadas en el inmueble |
| <input type="checkbox"/> Derechos de Riego | <input checked="" type="checkbox"/> Otros |

14. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

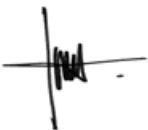
Fecha de la Visita: 25/07/2014

Fecha de caducidad del informe: 30/01/2015

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.

Departamento de Control
Arquitecto Técnico

Tasador
Arquitecto



Luis Tourón-Figueroa Porto



Alfonso Martínez Martínez



Natalia Fernández Molinos

30 de Julio de 2014