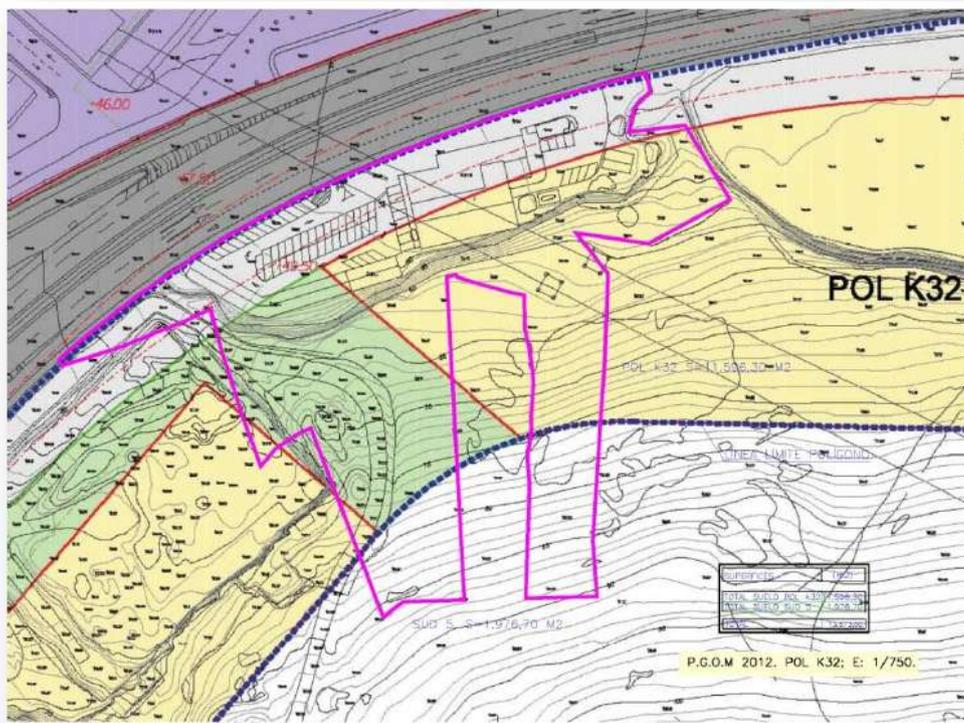


ALUIBÉRICA LC.
POLÍGONO INDUSTRIAL LA GRELA-BENS.
MUNICIPIO DE A CORUÑA



■ **INFORME PERICIAL** ■
VALORACIÓN

**DETERMINACIÓN DEL “VALOR DE MERCADO ”
DE EDIFICACIONES Y TERRENOS CIRCUNDANTES EN EL
ÁMBITO DE ZONA DE COMEDORES LOCALIZADOS EN EL
MARGEN IZQUIERDO DE LA CARRETERA BAÑOS DE ARTEIXO
PARROQUIA DE SAN CRISTÓBAL DAS VIÑAS.
CONCELLO DE A CORUÑA.**



INFORME PERICIAL DE VALORACIÓN

VALORACIÓN DE TERRENOS Y EDIFICACIONES
EMPLAZADOS EN EL *POL K32 “MONTE DA FIEITEIRA”*
Y *SUD-5 “CIUDAD DE LA TECNOLOGÍA Y PARQUE ALTO”*
RESULTANTE DE LA APROBACIÓN DE LA
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL *PGOM DE A CORUÑA*

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO:

LOS BIENES OBJETO DE LA PRESENTE VALORACIÓN,
SE COMPONE DE EDIFICACIONES Y TERRENOS CIRCUNDANTES
Y LOCALIZADOS EN EL MARGEN IZQUIERDO (*ZONA DE COMEDORES*)
DE LA CARRETERA BAÑOS DE ARTEIXO S/N
PARROQUIA DE SAN CRISTÓBAL DAS VIÑAS
15008 CONCELLO DE A CORUÑA.

PETICIONARIO Y PROPIETARIO:

FINALIDAD:

DETERMINACIÓN DEL “*VALOR DE MERCADO*” DE LOS TERRENOS Y
EDIFICACIONES EXISTENTES, TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA
DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
MUNICIPAL DE A CORUÑA. (*RYAPGOM*)

ARQUITECTO SUPERIOR:

He sido requerido por la mercantil actuando en calidad de peticionaria, al objeto de emitir un informe de valoración para determinar el “*Valor de Mercado*” de terrenos y edificaciones propiedad de en la Carretera de Baños de Arteixo (*Zona de Comedores*); elaborando dicho informe toda vez comprobado la realidad fáctica del ámbito, fundamentado en base a la visita de comprobación, la toma de datos y el análisis de la documentación extraída por el informante.

A efectos de elaborar, a juicio del técnico que suscribe, la valoración como técnico especializado e independiente, determinando el “*Valor de Mercado*”, como resultado de la suma del “*Valor del Suelo*” y el “*Valor del Vuelo*” de los terrenos y edificaciones emplazados en el margen izquierdo de la carretera Baños de Arteixo, Parroquia de San Cristóbal das Viñas, perteneciente al termino municipal de A Coruña, todo ello resultado de la aprobación definitiva de la revisión y adaptación del P.G.O.M. (*en adelante RYAPGOM*).

Que al objeto de cumplimentar el encargo recibido, me personé en el citado lugar con el fin de recabar datos para la elaboración del presente informe. Y tras inspeccionar los bienes inmuebles, realizando un reconocimiento visual, elaborando la preceptiva medición “*in situ*” de los mismos, a tal efecto se emite el siguiente:

INFORME VALORACIÓN

1.- IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES.

Los bienes inmuebles objeto de la presente valoración, son los que se describen a continuación mediante las siguientes referencias documentales:

A. **CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DE LOS INMUEBLES A VALORAR:**

• **INMUEBLE 1.**

Bien de Naturaleza Urbana. con número de referencia catastral **5693404NH4959S0001OD** emplazado en la **Carretera Baños de Arteixo nº 93**, y en la se recoge una superficie total de suelo de **6.870,00 m²**, con elementos constructivos destinados a uso industrial, con una superficie construida total de **1.345,00 m²**. Reflejando una antigüedad de 41 años (*en la citada certificación figura como año de construcción 1.972; tal y como se puede apreciar en el documento adjunto*).

RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN ANEXO DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL	SUPERFICIE CONSTRUIDA	m ²
Industrial. Planta 0	248,00	m ²
Industrial. Planta 0	521,00	m ²
Industrial. Planta 0	46,00	m ²
Almacén. Planta 0	55,00	m ²
Almacén. Planta 0	475,00	m ²
Superficie construida total	1.345,00	m²

 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA GERENCIA DEL CATASTRO DE GALICIA - A CORUÑA	CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES URBANOS Municipio de A CORUÑA Provincia de A CORUÑA	
	INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 5693404N-I4959S0001OD		
DATOS DEL INMUEBLE		
LOCALIZACIÓN: CR BAÑOS ARTEIJO 93 15008 A CORUÑA (A CORUÑA)		
USO LOCAL PRINCIPAL	INDUSTRIAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
		1972
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	99,999900	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
		1.345
VALOR SUELO (€)	123.341,42	VALOR CONSTRUCCIÓN (€)
		227.352,08
VALOR CATASTRAL (€)	350.693,50	AÑO VALOR
		2013
DATOS DE TITULARIDAD		
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE		
SITUACIÓN: CR BAÑOS ARTEIJO 93 A CORUÑA (A CORUÑA)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	1.345	SUPERFICIE SUELO (m ²)
		6.870
TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal	
La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición. En A Coruña, a viernes, 18 de enero de 2013 EL GERENTE REGIONAL		
VER ANEXO DE COLINDANTES Fdo.: Benito Barcochea Miranda		

• **INMUEBLE 2.**

Bien de naturaleza rústica, con número de referencia **15900A011004400000YB** emplazada en el **Polígono 11. Parcela 440**, denominada "Revolta" en A Coruña, y en la se recoge una superficie catastral total de **485,00 m²**.

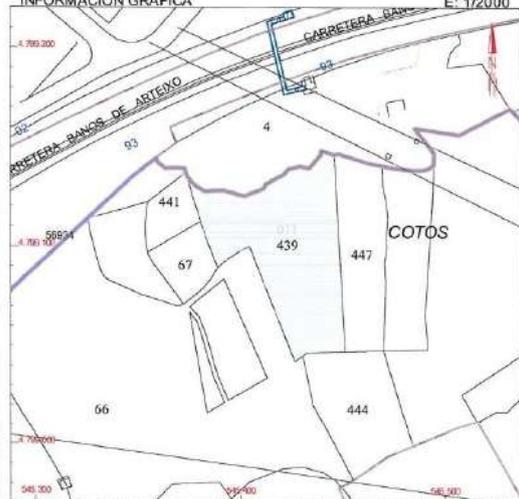
 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA GERENCIA DEL CATASTRO DE GALICIA - A CORUÑA	CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES RÚSTICOS Municipio de A CORUÑA Provincia de A CORUÑA	
	INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 15900A011004400000YB		
DATOS DEL INMUEBLE		
LOCALIZACIÓN: Polígono 11 Parcela 440 REVOLTA A CORUÑA (A CORUÑA)		
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario (Matorral 00)	AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)

VALOR SUELO (€)	14,62	VALOR CONSTRUCCIÓN (€)
		0,00
VALOR CATASTRAL (€)	14,62	AÑO VALOR
		2013
DATOS DE TITULARIDAD		
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE		
SITUACIÓN: Polígono 11 Parcela 440 REVOLTA A CORUÑA (A CORUÑA)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	---	SUPERFICIE SUELO (m ²)
		485
TIPO DE FINCA	---	
La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición. En A Coruña, a viernes, 18 de enero de 2013 EL GERENTE REGIONAL		
VER ANEXO DE COLINDANTES Fdo.: Benito Barcochea Miranda		

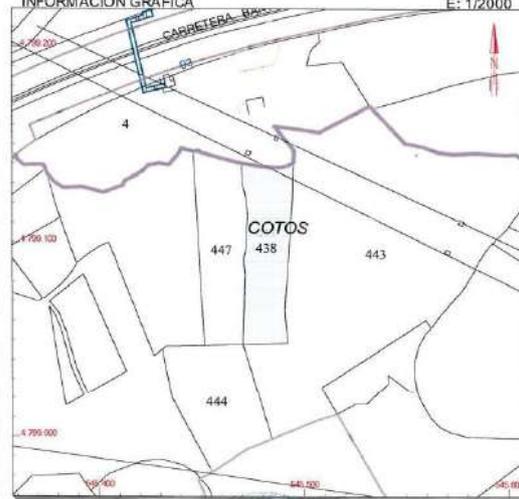
• **INMUEBLE 3.**

Bien de naturaleza rústica, con número de referencia **15900A011004390000YG** emplazada en el **Polígono 11. Parcela 439**, denominada "**Revolta**", en A Coruña, y en la se recoge una superficie total de **4.271,00 m²**.

 <p>MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS</p>	<p>DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA</p> <p>GERENCIA DEL CATASTRO DE GALICIA - A CORUÑA</p>	<p>CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES RÚSTICOS</p> <p>Municipio de A CORUÑA Provincia de A CORUÑA</p>
<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 15900A011004390000YG</p>		<p>INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000</p>  <p>La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.</p> <p>En A Coruña, a viernes, 18 de enero de 2013 EL GERENTE REGIONAL</p> <p>Fdo.: Benito Baricochea Miranda</p>
<p>DATOS DEL INMUEBLE</p> <p>LOCALIZACIÓN: Polígono 11 Parcela 439 REVOLTA A CORUÑA (A CORUÑA)</p> <p>USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario (Matorral 00) ANEXO CONSTRUCCIÓN: --</p> <p>CATEGORÍA DE PARTICIPACIÓN: PLANTACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (m²): --</p> <p>VALOR SUJETO (m²): 125,60 VALOR CONSTRUCCIÓN (m²): 0,00 VALOR CATASTRAL (m²): 125,60 ANEXO (m²): 2013</p>		
<p>DATOS DE TITULARIDAD</p>		
<p>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</p> <p>SITUACIÓN: Polígono 11 Parcela 439 REVOLTA A CORUÑA (A CORUÑA)</p> <p>NÚMERO DE CONSTRUCCIÓN (m²): -- SUPERFICIE SUJETO (m²): 4.271 TIPO DE FINCA: --</p>		
<p>VER ANEXO DE COLINDANTES Fdo.: Benito Baricochea Miranda</p>		

• **INMUEBLE 4.**

Bien de naturaleza rústica, con número de referencia **15900A011004380000YY** emplazada en el **Polígono 11. Parcela 438** denominada "**Revolta**", en A Coruña, y en la se recoge una superficie total de **1.960,00 m²**.

 <p>MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS</p>	<p>DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA</p> <p>GERENCIA DEL CATASTRO DE GALICIA - A CORUÑA</p>	<p>CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES RÚSTICOS</p> <p>Municipio de A CORUÑA Provincia de A CORUÑA</p>
<p>Expediente: 71116.15/13 de fecha 18/01/2013 - Nº Documento 2202003 Solicitante del Certificado: ALCOA INESPAL SA N.I.F.: A28000164 Uso del Certificado: a los efectos oportunos</p> <p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 15900A011004380000YY</p>		<p>INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000</p>  <p>La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.</p> <p>En A Coruña, a viernes, 18 de enero de 2013 EL GERENTE REGIONAL</p> <p>Fdo.: Benito Baricochea Miranda</p>
<p>DATOS DEL INMUEBLE</p> <p>LOCALIZACIÓN: Polígono 11 Parcela 438 REVOLTA A CORUÑA (A CORUÑA)</p> <p>USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario (Matorral 00) ANEXO CONSTRUCCIÓN: --</p> <p>CATEGORÍA DE PARTICIPACIÓN: PLANTACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (m²): --</p> <p>VALOR SUJETO (m²): 59,41 VALOR CONSTRUCCIÓN (m²): 0,00 VALOR CATASTRAL (m²): 59,41 ANEXO (m²): 2013</p>		
<p>DATOS DE TITULARIDAD</p>		
<p>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</p> <p>SITUACIÓN: Polígono 11 Parcela 438 REVOLTA A CORUÑA (A CORUÑA)</p> <p>NÚMERO DE CONSTRUCCIÓN (m²): -- SUPERFICIE SUJETO (m²): 1.960 TIPO DE FINCA: --</p>		
<p>VER ANEXO DE COLINDANTES Fdo.: Benito Baricochea Miranda</p>		

De las 4 referencias catastrales transcritas, se obtiene una superficie total de **13.586 m²** propiedad de Alcoa Inespal S.A.

B. DOCUMENTACIÓN REGISTRAL DE LOS INMUEBLES A VALORAR:

Datos recogidos de las Notas Simples informativas del Registro de Propiedad de A Coruña número dos.

• **Parcela A.**

Finca n° Finca rústica. Mato llamado “Rebolta de Atrás” o de “Cheda” o por otro nombre “do Carrabouzal”, en términos de la parroquia de San Cristóbal das Viñas, Municipio de A Coruña, de ochocientos setenta y un metros cuadrados (871,00 m²).

Inscrita en el Registro de Propiedad n° 2 de A Coruña. Tomo: 255, libro 255, Folio 104, Alta 6°, Finca n° 19881. Titular:

• **Parcela B.**

Finca n° Finca rústica. Terreno inculto, cantera agotada sita en el termino municipal de La Coruña, en la denominación de “Estivada”, “Revolta”, “Campiño de Arriba” y “Campiño de Abajo”, de una hectárea, treinta y dos áreas y dieciocho centiáreas (13.218,00 m²).

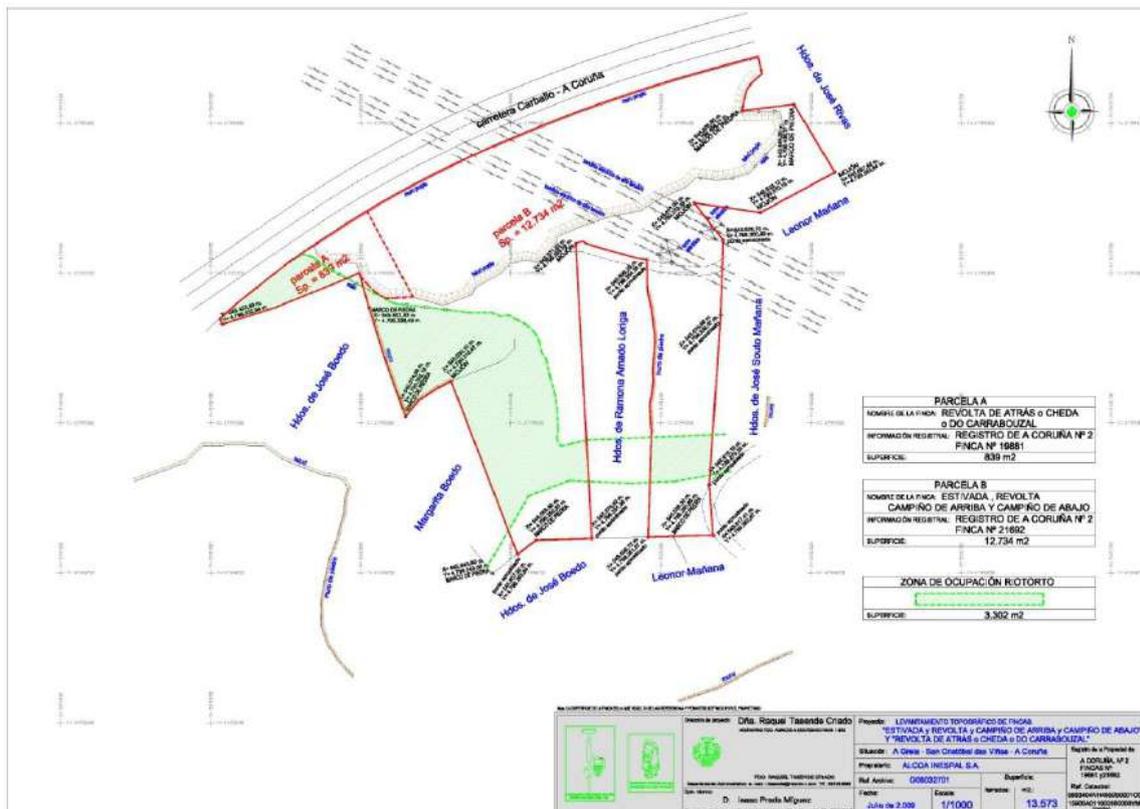
Inscrita en el Registro de Propiedad n° 2 de A Coruña. Tomo: 276, libro 276, Folio 37, Alta 4°, Finca n° 21892 del pleno dominio.

De las documentaciones registrales resumidas, se obtiene una superficie total de 14.089m² propiedad de

C. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:

Elaborado en fecha Julio de 2.009, por la Ingeniero Técnico Agrícola Dña. Raquel Tasende Criado, con n° de colegiada 1.923. Arroizando una superficie total de suelo de 13.573m² propiedad de Alcoa, S.A. desglosada en las parcelas siguientes:

Superficie Parcela “A” de 839,00m²
Superficie Parcela “B” de 12.734,00m²



Se obtiene una superficie total de 13.573m² propiedad de

Se aporta un cuadro comparativo de las superficies obtenidas de las diversas fuentes, resultando las siguientes:

Superficie certificaciones catastrales	Superficie Notas Registrales	Superficie extraída de medición	Superficie adoptada valoración
13.586,00 m ²	14.089,00 m ²	13.573,00 m ²	15.573,00 m ²

D. SUPERFICIES EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.

En fecha 26 de Marzo de 2.013, se realizó la preceptiva visita de comprobación para la medición “in situ” del conjunto de construcciones que configuran las edificaciones existentes, destinadas a zona de comedores; plasmando los datos obtenidos y particularidades observados que se describen a continuación.

Realizada por tanto, la oportuna visita de comprobación del conjunto de edificaciones e instalaciones que componen la zona de comedores; recabando datos referente a: uso, estado de conservación, reformas realizadas e instalaciones de las que dispone. Adoptándose para el cálculo de la valoración las superficies extraídas de la medición realizada “in situ” y el consiguiente levantamiento de los planos adjuntos al presente informe de valoración.

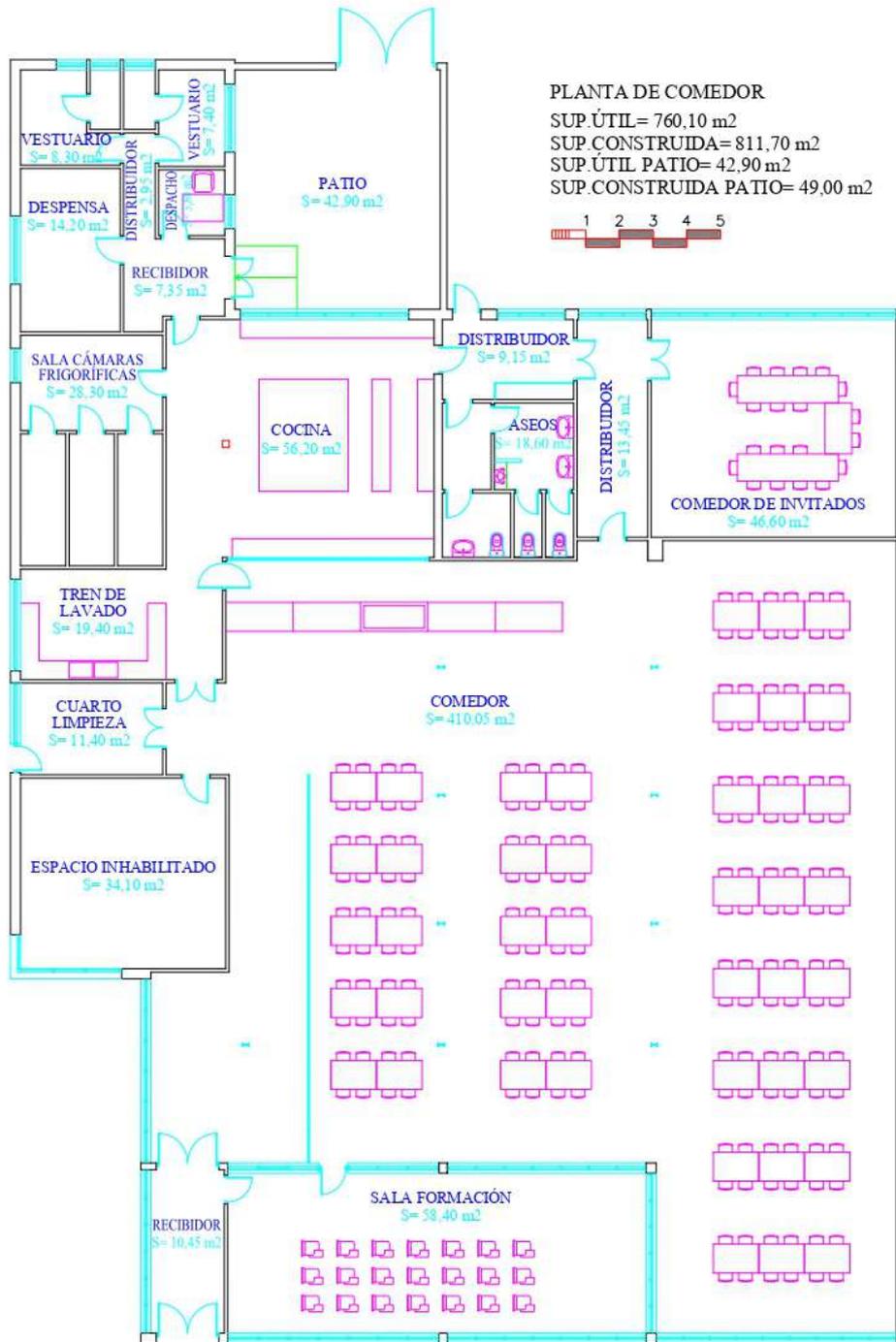
Adoptando para el cálculo del valor del vuelo o valor de construcción, las superficies obtenidas, y que se detallan en el siguiente cuadro:

CUADRO DE SUPERFICIES DE MEDICIÓN "In situ"					
INMUEBLE	TIPOLOGÍA-USO	Superficie Útil	m ²	Superficie Construida	m ²
PLANTA BARRACÓN					
BARRACÓN	USOS MÚLTIPLES	88,45	m ²	92,70	m ²
Superficie total		88,45	m²	92,70	m²
PLANTA EDIFICIO COMEDOR					
EDIFICIO COMEDOR	HOSTELERO	760,10	m ²	811,70	m ²
EDIFICIO COMEDOR	PATIO INTERIOR	42,90	m ²	49,00	m ²
Superficie total		803,00	m²	860,70	m²
PLANTA LOCAL EMPRESA					
LOCAL EMPRESA	USOS MÚLTIPLES	31,50	m ²	35,00	m ²
Superficie total		31,50	m²	35,00	m²
URBANIZACIÓN CIRCUNDANTE					
URBANIZACIÓN	APARCAMIENTO	2.314,00	m ²	2.314,00	m ²
Superficie total		2.314,00	m²	2.314,00	m²

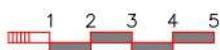
Nota.-Se advierte que se han detectado discrepancias de superficies reflejadas en la documentación catastral y la medición “in situ”, sin que en principio y a fecha de tasación se generen dudas evidentes sobre la identificación de los inmuebles; pero sí se prevé que afecten a los valores obtenidos.

Adoptando, en consecuencia para la valoración, los valores extraídos de las mediciones realizadas

E. CROQUIS EN PLANTA DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES



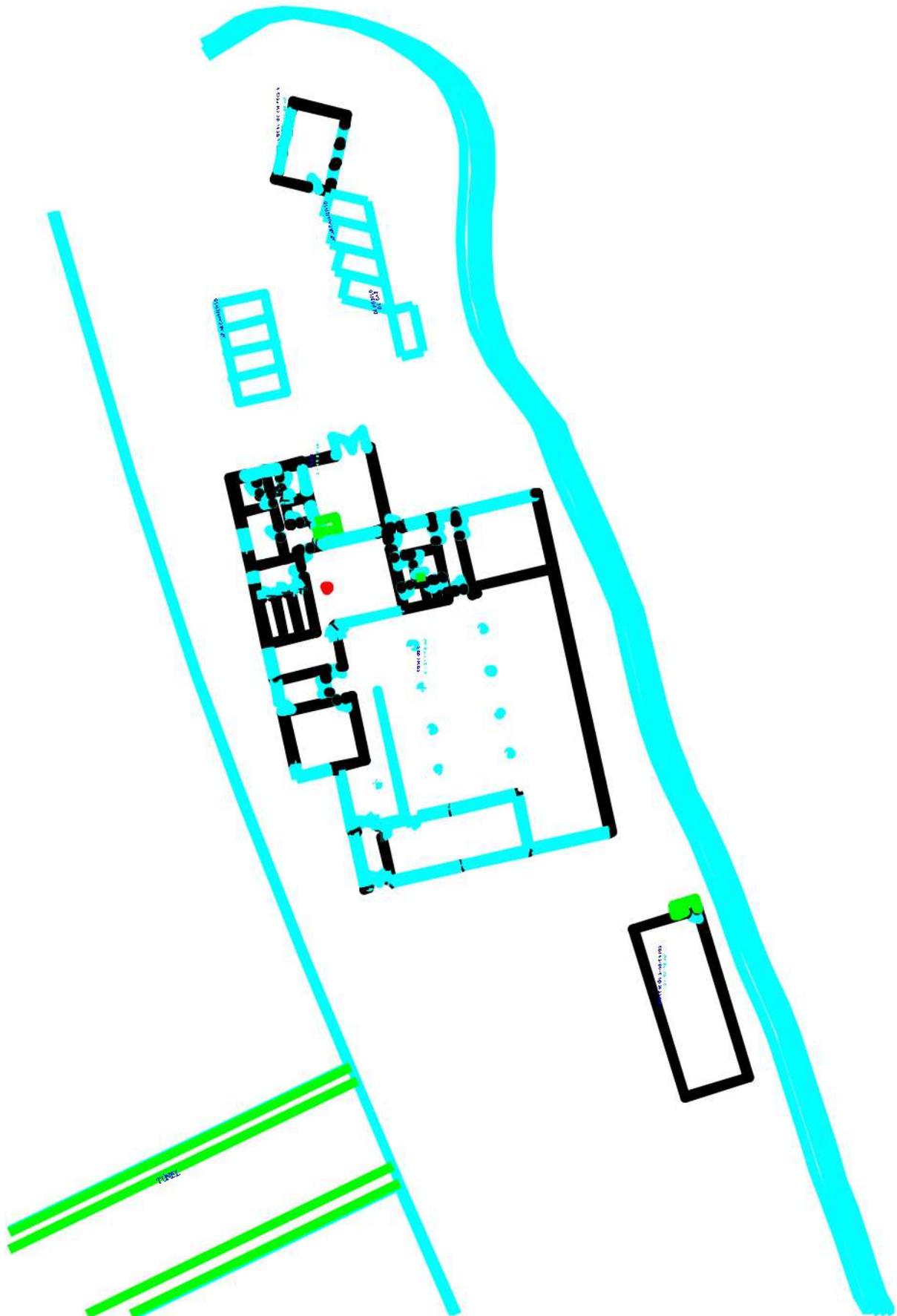
PLANTA DE LOCAL DE EMPRESA
 SUP. ÚTIL= 31,50 m²
 SUP. CONSTRUIDA= 35,00 m²



PLANTA DE BARRACÓN.
 SUP. ÚTIL= 88,45 m²
 SUP. CONSTRUIDA= 92,70 m²



F. CROQUIS DE CONJUNTO DETALLANDO LA IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIÓN CIRCUNDANTE.



2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.

La clasificación y calificación del suelo de los bienes a valorar, se reflejan en los Planos correspondientes de las Ordenanzas del Plan General Municipal de Ordenación Municipal de A Coruña, comprobándose que están dentro del ámbito de aplicación de la siguiente ordenanza y por cuanto la calificación que se aprecia es la siguiente:

CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS SEGÚN EL RYAPGOM 26/12/2.012. *(Planeamiento que en la actualidad se tramitó mediante aprobación provisional por el pleno extraordinario de 26 de Diciembre de 2012, remitiéndose a la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia para su aprobación definitiva, la cual, emitió ORDEN de 25 de febrero de 2013 sobre la APROBACIÓN DEFINITIVA del Plan general de ordenación municipal del Ayuntamiento de A Coruña, publicado en el D.O.G. de fecha 8 de Marzo de 2.013).*

2.1.- TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN DE LOS SUELOS INCLUIDOS EN POLÍGONOS.

Art. 3.2.14.- Ámbito

1.- El ámbito de cada polígono aparece delimitado en el plano G.1 “Gestión del suelo urbano”, e identificado con las siglas “POL”, seguidas por un código compuesto de una letra y un número.

2.- Cada polígono cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según se especifica en la misma.

Art. 3.2.15.- Desarrollo y gestión

1.- La delimitación de un polígono en suelo urbano se deriva de su condición de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con las determinaciones de los art. 12, 18 y 55 de la LOUGA, con las obligaciones establecidas en la legislación para este tipo de suelos. En cada uno de los polígonos deberán realizarse las siguientes actuaciones previas a la concesión de las licencias de la edificación:

a) En aquellos polígonos en que se exige la redacción de un Estudio de Detalle, confeccionar y tramitar éste con la finalidad de definir la ordenación de los volúmenes y precisar las alineaciones y rasantes del viario local previsto en el plano G.1. En estos polígonos deben considerarse como vinculantes las determinaciones que, en cuanto a definición de sistemas locales, contiene el plano O.6.

b) En los polígonos en que no sea precisa la redacción de ninguna figura de planeamiento se adoptará como ordenación definitiva la contenida en el plano nº O.6. No obstante, se admite la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle para las mismas, si el Ayuntamiento lo considerase conveniente, a fin de precisar mejor las determinaciones de planeamiento en él contenidas, debiendo respetar en el reajuste para este supuesto como mínimo la cuantía y situación de las áreas pertenecientes al sistema local de espacios libres, así como la cuantía de las áreas incluidas en el sistema local de equipamientos.

c) En aquellos polígonos en los que sea preciso redactar Estudios de Detalle no se podrán conceder licencias hasta que dicho planeamiento y sus correspondientes proyectos de gestión estén definitivamente aprobados, y se hayan llevado a efecto las cesiones correspondientes.

d) En aquellos polígonos en los que no sea preciso redactar Estudios de Detalle no se podrán conceder licencias hasta que no se aprueben definitivamente sus correspondientes proyectos de gestión, y se hayan llevado a efecto las cesiones correspondientes, salvo los usos y obras provisionales previstos por el artículo 102 de la LOUGA.

e) Serán de cesión obligatoria y gratuita y sin cargas de los terrenos incluidos por el polígono calificados como sistemas locales y generales y los correspondientes a la cesión de aprovechamiento al ayuntamiento, de acuerdo con el art. 20.1 de la LOUGA. Cada polígono de ejecución deberá de cumplir en el interior de su ámbito con la dotación de aparcamientos, públicos y privados, previstos en el artículo 47 de la LOUGA.

f) Las cargas definidas en el apartado anterior y los beneficios resultantes de la ordenación, deberán equidistribuirse entre los propietarios de suelo incluidos en la delimitación del polígono, salvo que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación.

g) En el caso de incumplimiento de los plazos temporales establecidos en el Programa de Actuación y artículo 1.1.8. de la presente normativa, por parte de la iniciativa privada, la administración podrá proceder a la sustitución del sistema de actuación, de oficio o a instancias de la iniciativa privada, de acuerdo con lo establecido en el art. 127 de la LOUGA.

2.- La superficie edificable establecida en las correspondientes fichas corresponde a la totalidad de los aprovechamientos lucrativos de los distintos usos y tipología previstos, que se obtienen como resultado de aplicar la ordenación establecida en la ficha o, en su caso, de la norma zonal correspondiente a las superficies de los solares resultantes de la ordenación, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación de patrimonio y servidumbres aeronáuticas señaladas en el artículo 4.7.1. En el caso de que por las condiciones de la edificación impuestas desde el plan, o como resultado de los informes sectoriales vinculantes emitidos durante su tramitación, no se pudiera materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el plan, este no resultará indemnizable.

POL K32. POLÍGONO MONTE DA FIEITEIRA

Ámbito de desarrollo de suelo URBANO NO CONSOLIDADO situado entre el Monte da Fieiteira y la Autopista a Carballo

*-Superficie total = **110.416,94 m²***

Condiciones de ordenación , edificación y uso:

-Usos previstos: Industrial-comercial

-Norma Zonal 6. Actividades económicas.

-Subzona 2. Industrial-comercial (Polígono La Grela-Bens)

-La tipología edificatoria es industrial-comercial.

-La altura máxima de la edificación será de 4 plantas.

*-Superficie edificable **138.885,39 m²***

Condiciones de Gestión y ejecución:

-Iniciativa: Privada

-Incluida en área de reparto AR POL K32(aprovechamiento tipo=1,27 m²/m²)

-Ejecución por el sistema de COMPENSACIÓN.

Art. 7.2.6.- Norma Zonal 6. Actividades Económicas.

Subzona 2. INDUSTRIAL-COMERCIAL-(POLÍGONO LA GRELA-BENS).

A continuación se detallan los parámetros urbanísticos relacionados sucintamente:

-La ocupación máxima de la parcela será el 70%

-Se permite el adosamiento, o en su defecto el retranqueo será de 5m.

-El retranqueo de fachada a la alineación será de 5m.

-La separación entre bloques dentro de la misma parcela = 6m.

-La edificabilidad será de 2,1m²/m² de la parcela neta.

-La altura de la edificación será de 16 m=(B+4Plantas).

-Uso característico es el industrial.

2535

POLÍGONO: Monte da Fieiteira

POL K32



Aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de
26 DIC 2012
Certifica:
El Secretario, pd.

Ámbito (Distrito 2):

Suelo URBANO NO CONSOLIDADO situado entre el Monte da Fieiteira y la Autopista a Carballo.

SUPERFICIE TOTAL 110.416,94 m²

Objetivos:

Ordenar el ámbito y el tejido industrial existente. Formalizar la nueva fachada de la avenida de Arteixo. Obtener el viario lateral de acceso a las naves así como la banda lineal de espacios libres. Mejorar las conexiones con las tramas urbanas situadas en el frente opuesto de la avenida.

Condiciones de ordenación, edificación y uso:

Usos previstos:

Industrial-comercial 00 %

Norma Zonal 6, Actividades económicas, Subzona 2, Industrial-comercial (Polígono La Grúa-Bans)

La tipología edificatoria es industrial-comercial.

La altura máxima de la edificación será de 4 plantas.

Superficie edificable 138.885,39 m²

Previsión de dotaciones públicas:

SISTEMAS LOCALES

Red viaria 30.306,84 m²

Espacios libres 3.953,28 m²

Equipamientos 0,00 m²

TOTAL 44.260,12 m²

Plazas de aparcamiento pb/priv 347 p / 1042 p

Condiciones de gestión y ejecución:

Iniciativa PRIVADA.

Incluido en el Área de Reparto AR POL K32

Ejecución por el sistema de repartición en la modalidad de COMPENSACIÓN.

El desarrollo del Polígono deberá resolver adecuadamente los enlaces con la Autopista a Carballo y el lateral de la 3ª Ronda.

Se tendrán en cuenta las determinaciones del Dictamen sobre afecciones del Plan Especial de Emergencia Exterior de la Refinería incluido en el documento 04c de las NN UU.

El desarrollo del uso comercial queda condicionado a la realización previa de un ACR (Análisis Cuantitativo de Riesgos). Únicamente podrán desarrollarse los usos compatibles con el resultado del ACR.

Incluido parcialmente en zona de Ordenación y en zona de Espacio de Interés del POL.



J32-33, K32, L32

red viaria	L	G	SISTEMA
espacios libres	L	G	
equipamientos	L	G	
infraestructuras	L	G	
red ferroviaria	L	G	
espacios portuarios	L	G	

norma zonal y subzona	2.1	CO-CAMBIOS
número de plantas	Nº	
rasantes "regalo"	↔	
elemento protegido	—	
afección	—	

ámbito	— — — —	CO-CAMBIOS
ámbito adscrito	· · · · ·	
eje estructurante	—	
eje verde estructurante	—	
límite sistema/norma zonal	—	
límite término municipal	—	

Diciembre 2012

REVISIÓN DEL PGOM



1:10.000 N
Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

2.2.- CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE
DELIMITADO

Art. 3.3.6.- Desarrollo del suelo urbanizable delimitado

1.- El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano O.5 "Suelo urbanizable", que igualmente deberán ser desarrollados en los plazos previstos en éstas Normas y de acuerdo con las estipulaciones del art. 64 de la LOUGA.

Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse los usos y construcciones provisionales a que se refiere el artículo 102 de la LOUGA con las garantías y condiciones que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse, aquellas obras que respondan a la redacción de planes especiales de infraestructura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.3 del mismo texto legal. En cualquier caso a las construcciones existentes en el ámbito de los sectores, en tanto en cuanto no se apruebe el correspondiente plan parcial, resultará de aplicación el régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 2.3.3 de estas normas.

2.- Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en la presente normativa del Plan General. La división en polígonos que establezca el Plan Parcial deberá garantizar el desarrollo de unidades integradas de entidad suficiente.

3.- Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos. El Plan General adscribe además, suelo de sistemas generales exteriores a sectores concretos de suelo.

4.- Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.

La ficha establece los objetivos y criterios de ordenación orientadores del Plan General en el área, usos globales, tipología edificatoria, condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa del planeamiento a redactar y las características de la gestión prevista. La ubicación de los ejes estructurantes, de los espacios libres y equipamientos recogidos en las fichas se establecen con carácter indicativo, debiendo justificarse en el planeamiento parcial cualquier ubicación alternativa de los mismos.

Incluyen también los elementos protegidos y sus condiciones de ordenación y de edificación en relación a su mejor integración en el contorno del elemento protegido.

5.- En desarrollo de los planes parciales, podrán redactarse estudios de detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

6.- En todo caso, los Proyectos de Urbanización cumplirán lo establecido en el Título I.

7.- La valoración de la idoneidad de las ordenaciones presentadas, podrá ser informada por una Comisión de Planeamiento, cuyos miembros serán designados por la Junta de Gobierno Local.

8.- Los documentos de planeamiento serán realizados sobre la cartografía base del plan general, o en su defecto, sobre levantamiento topográfico georreferenciado realizado a tal efecto, en el sistema de referencia vigente en el Ayuntamiento en el momento de su realización o referido a la red topográfica básica municipal (RTB).

9.- En la redacción de los planes parciales se prestará especial atención al cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente de accesibilidad y supresión de barreras.

Art. 3.3.7.- Áreas de reparto en suelo urbanizable delimitado

1.- Las áreas de reparto en suelo urbanizable delimitado por el Plan General incluyen un sector, los sistemas generales que se integran en él y los que se les adscriben a efectos de su gestión.

2.- La delimitación de áreas de reparto tiene en cuenta el equilibrio entre las distintas áreas así como la proporcionalidad entre la edificabilidad resultante y las cargas y dotaciones previstas.

3.- Se incluyen en las áreas de reparto terrenos destinados a sistemas generales, en la medida que su magnitud permite que sean obtenidos a través de los sistemas de reparto de cargas y beneficios.

Art. 3.3.8.- Aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento tipo

1.- El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable, de acuerdo con el art. 23 de la LOUGA, será el resultado de aplicar a la superficie de sus fincas respectivas el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

2.- El Plan General establece el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable, de acuerdo con los criterios señalados por el art. 114 de la LOUGA, en metros cuadrados edificables de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, incluidos los sistemas generales incluidos o, en su caso, adscritos al mismo.

3.- De acuerdo con lo establecido por la LS, la patrimonialización de la superficie edificable se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen urbanístico establecido por el presente plan.

4.- El Plan General establece los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico, al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes cualificados a los que corresponden valores superiores o inferiores.

5.- En todo caso, la edificabilidad real máxima prevista en el Plan General para cada uno de los sectores de suelo urbanizable opera como límite máximo del aprovechamiento urbanístico a materializar, incluso con independencia de cambios normativos que puedan producirse en relación con los usos considerados para el cálculo del aprovechamiento tipo. En el caso de que por las condiciones de la edificación impuestas desde el plan, o como resultado de los informes sectoriales vinculantes emitidos durante su tramitación, no se pudiera materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el plan, este no resultará indemnizable.

Estos cambios normativos podrán permitir la modificación de los aprovechamientos tipo previstos, pero, por sí mismos, no habilitan para justificar la modificación de la determinaciones tipológicas, volumétricas y de edificabilidad real previstas en el Plan General. Igualmente justificará el reajuste del aprovechamiento tipo la alteración de superficies empleadas en su cálculo. En ningún caso la alteración del aprovechamiento tipo generará ningún tipo de derecho indemnizatorio para la propiedad. Al final del documento anexo 4- "Normas Urbanísticas. Fichas", se incluye el listado de Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable delimitado.

Art. 3.3.9.- Reservas de suelo para dotaciones

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con el art.22 de la LOUGA y en cualquier caso atendiendo las superficies mínimas señaladas para cada uno de los sectores en las correspondientes fichas.

Art. 3.3.10.- Alcance de las determinaciones particulares

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

1.- Delimitación y superficie: la superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser precisada en el momento de redactar el Plan Parcial.

La cifra que resulte será válida a todos los efectos.

Los límites del sector podrán alterarse justificadamente incorporando o excluyendo superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante del párrafo anterior.

La superficie de los sistemas generales exteriores del sector constituye una cifra inalterable salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Plan Parcial procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

La suma de las superficies del sector, más la de los sistemas generales exteriores al mismo supondrá la nueva cifra de superficie del área de reparto.

En los sectores delimitados en relación a urbanizaciones surgidas al margen del planeamiento se distingue la superficie total apta para la edificación ocupada de la no ocupada.

2.- Objetivos: Finalidad de la delimitación.

3.- Condiciones de ordenación, edificación y uso: Se establecen los tipos edificatorios y los usos principales, con especificación de la distribución del porcentaje de la superficie edificable para cada uno, así como el grado de vinculación de la ordenación de los sistemas grafiados.

4.- Previsiones de dotaciones públicas: Se determina la superficie de los sistemas incluidos y la parte de la superficie edificable que se destina a vivienda de protección. En los sectores de baja densidad no se prevé vivienda de protección, así como en los sectores con suelos ya ocupados, dada la imposibilidad material de su reserva.

5.- Superficie edificable: En ningún caso se podrá variar la superficie edificable determinada en la ficha correspondiente, por lo que el reajuste justificado de los límites del sector incorporando o excluyendo superficies que no superen el cinco por ciento (5%) no implicará incremento de la superficie edificable.

No obstante, en el caso de cambios normativos o de valores de mercado en cuanto a los usos previstos, podrá permitirse la modificación de los aprovechamientos tipo previstos. Dichos cambios normativos o de valores de mercado, por si mismos, no habilitan para justificar la modificación del coeficiente de edificabilidad o en su caso la superficie edificable prevista en el Plan General.

6.- Condiciones de gestión y ejecución: Especificación de la iniciativa del desarrollo, el correspondiente área de reparto, el sistema de actuación, así como posibles condiciones particulares, entre ellas las servidumbres que afectan al sector o la referencia a los convenios urbanísticos suscritos.

7.- Además de las condiciones generales señaladas anteriormente, se deberán de tener en cuenta las siguientes condiciones particulares para el desarrollo de cada uno de los ámbitos (no resulta de aplicación en el sud 5)

8.- Adicionalmente deberán considerarse las siguientes condiciones particulares derivadas de las medidas preventivas de carácter ambiental:

d) SUD 5 “Ciudad de la Tecnología y Parque Alto”

Ocupación de suelo:

- Concentrar la edificación para liberar la mayor superficie posible de espacio libre

- Fomentar la restauración de la continuidad de los espacios libres mediante conexiones entre los bordes de la cantera existente

SUD 5.SECTOR:CIUDAD DE LA TECNOLOGÍA Y PARQUE ALTO.

Ámbito: Suelo URBANIZABLE DELIMITADO situado en el entorno de la cantera de As Rañas, entre los polígonos industriales de POCOMACO y la Grela-Bens, la tercera ronda y la mencionada cantera. Superficie total =992.573,92 m²

Condiciones de ordenación , edificación y uso:

-Usos previstos: Terciario.-industrial=100,00%

- La tipología edificatoria es terciario en edificio exclusivo y edificación industrial-comercial en polígono.

-Superficie Edificable=545.915,66 m² (aprovechamiento tipo=0,55 m²/m²).

Condiciones de Gestión y ejecución:

-Iniciativa: Privada

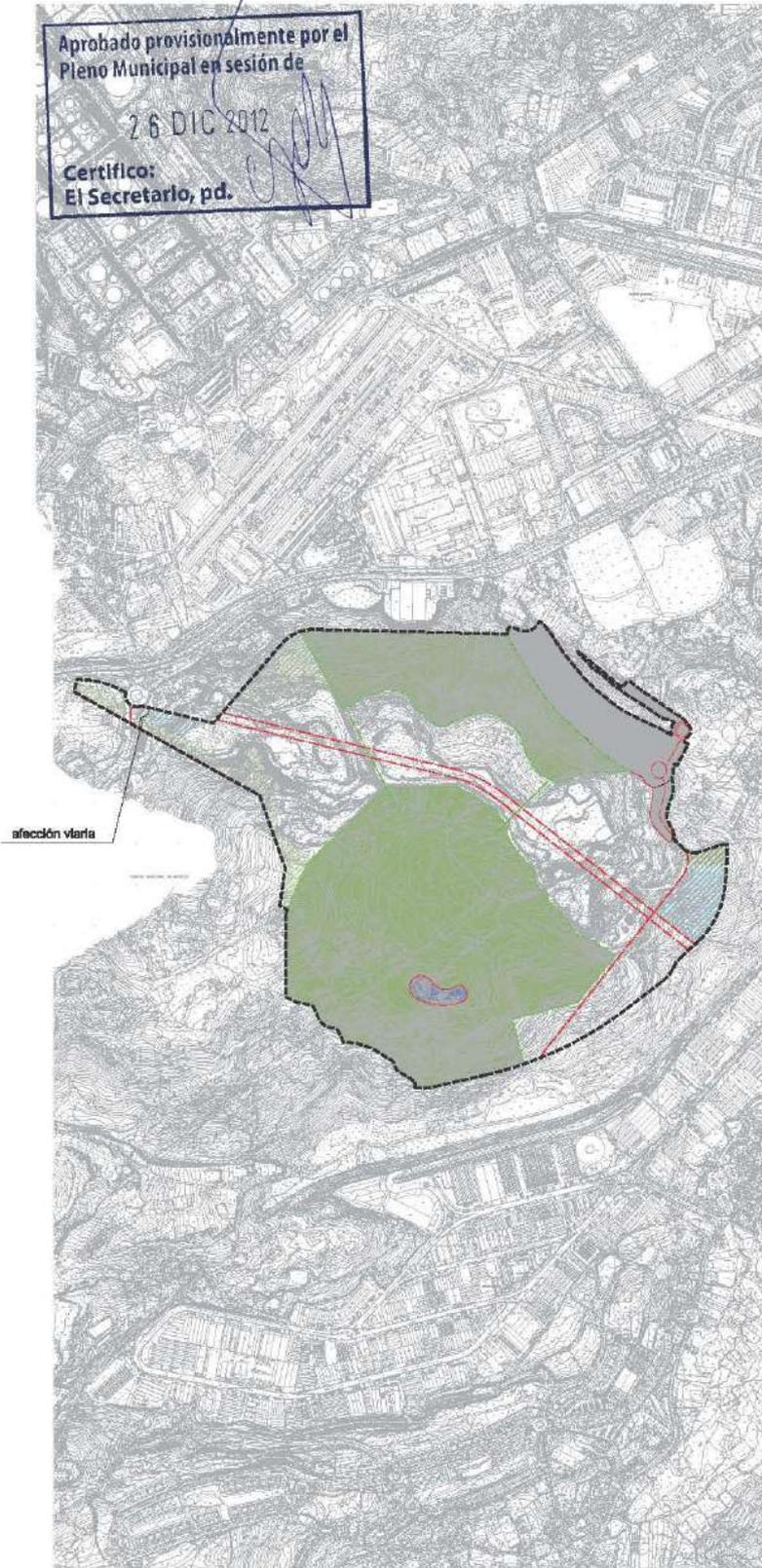
-Incluida en el área de reparto AR SUD 5

- Ejecución por el sistema de COMPENSACIÓN.

SECTOR: Ciudad de la Tecnología y Parque Alto

SUD 5

Aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 DIC 2012
 Certifico: El Secretario, pd.



Ámbito:

Suelo URBANIZABLE DELIMITADO situado en el entorno de la cantera de As Rañas, entre los polígonos industriales de POCOMACO y la Greña-Bens, la terceraronda y la mencionada cantera.

SUPERFICIE TOTAL 992.573,92 m²

Objetivos:

Creación de la Ciudad de la Tecnología y del Parque Alto. Cese de la actividad extractiva de las canteras existentes en el ámbito. Configuración de un gran parque forestal en el Parque Alto, de dominio y uso público urbanizado y acondicionado como parque forestal. Implantación de usos terciarios e industriales vinculados a servicios empresariales, dirigidos a actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías y, en general, actividades de investigación y desarrollo, también vinculadas a la actividad universitaria. Implantación de los usos con el mínimo impacto ambiental y paisajístico.

El proyecto de urbanización incluirá las obras y actuaciones necesarias para la urbanización integral del Parque, reforestación del mismo con especies autóctonas, previsión de sendas peatonales y espacios públicos de estancia y disfrute de la naturaleza, así como los elementos sobre el espacio actual de las canteras que permitan la conexión entre las diferentes zonas del Parque. La anchura mínima de estos elementos será de 20m.

Las cubiertas serán prajeramente ajardinadas con objeto de conseguir una adecuada integración de los edificios en el entorno.

El desarrollo del ámbito deberá resolver correctamente los accesos al mismo y en relación con la estructura viaria general incorporar la previsión de medios de transporte sostenibles, como la conexión con el transporte público y la red carril bici.

Condiciones de ordenación, edificación y uso:

Usos previstos:

Terciario-industrial 100,00 %

Los usos terciarios se implantarán en el espacio ocupado actualmente por las canteras, sin superar la rasante del terreno circundante y frente al polígono comercial de POCOMACO.

Los ejes estructurantes grafiados son indicativos.

La posición de los equipamientos grafiados rayados, es indicativa.

La tipología edificatoria es terciario en edificio exclusivo y edificación industrial-comercial en polígono

Superficie edificable 545.815,68 m²

Previsión de dotaciones públicas:

SISTEMAS LOCALES

Red viaria	-	m ²
Espacios libres	100.000,00	m ²
Equipamientos	9.851,48	m ²
TOTAL	109.851,48	m ²

SISTEMAS GENERALES

Red viaria	-	m ²
Espacios libres	490.000,00	m ²
Equipamientos	6.40,28	m ²
TOTAL	496.400,28	m ²
Plazas de aparcamiento pbipv	2.184 p / 8.735 p	

Condiciones de gestión y ejecución:

Iniciativa PRIVADA.

Incluida en el área de reparto AR SUD 5

Ejecución por el sistema de COMPENSACIÓN.

Se tendrán en cuenta las determinaciones del Dictamen sobre afectaciones del Plan Especial de Emergencia Exterior de la Refinería incluido en el documento 04c de las NNUU.

El desarrollo del ámbito queda condicionado a la realización previa de un ACR (Análisis Cuantitativo de Riesgos).

Únicamente podrán desarrollarse los usos compatibles con el resultado del ACR.

El sector se desarrollará de acuerdo con el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios que se adjunta en la memoria.

Incorporar las medidas preventivas de carácter ambiental señaladas en el art. 3.3.10 de las NNUU.

Incluido en zona de Espacio de Interés y parcialmente en zona de Ordenación del PDL.

plano J32-34,K32-37,L32-37,M34-36

red viaria	L	G
espacios libres	L	G
equipamientos	L	G
infraestructuras	L	G
red ferroviaria	L	G
espacios portuarios	L	G

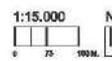
no ocupada por edificación	diagonal lines
número de plantas	Nº
rasantes	enº
"regato"	—
elemento protegido	—
afectación	—

ámbito	--- --
ámbito adscrito	- - - -
eje estructurante	— — —
eje verde estructurante	— — —
límite sistema/norma zonal	— — —
límite término municipal	+ + +

ORDENACIÓN

Diciembre 2012

REVISIÓN DEL PGOM

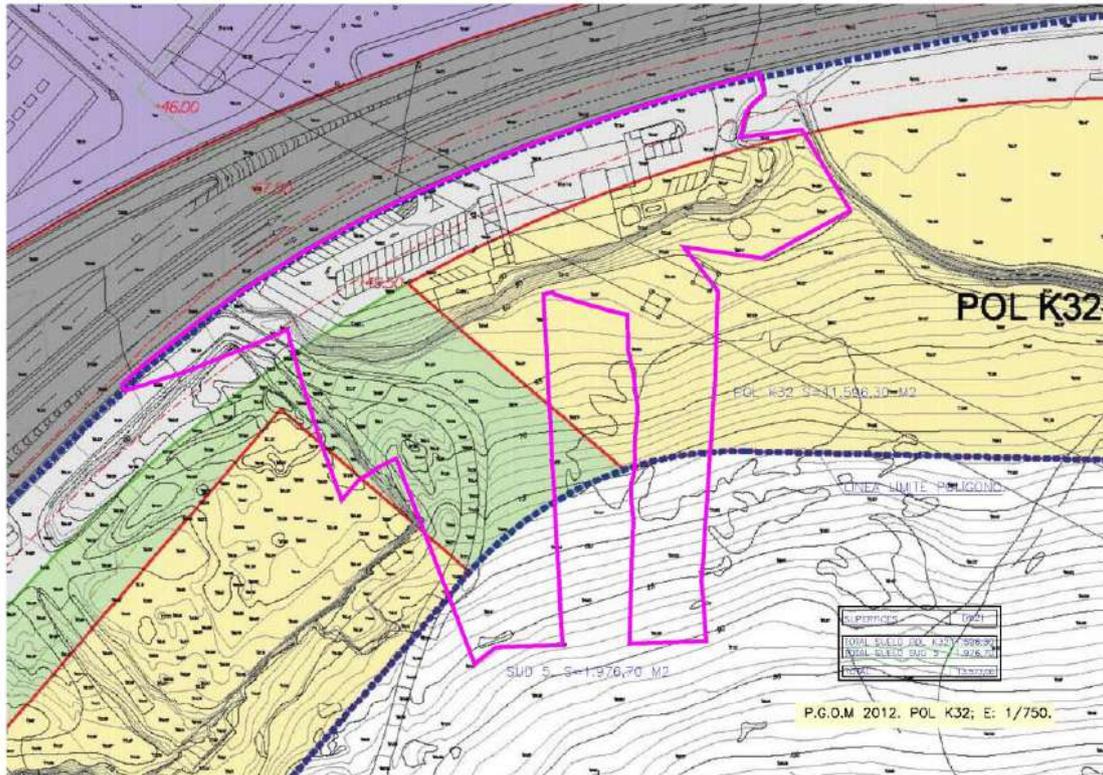


Ayuntamiento de A Coruña
 Concello da Coruña

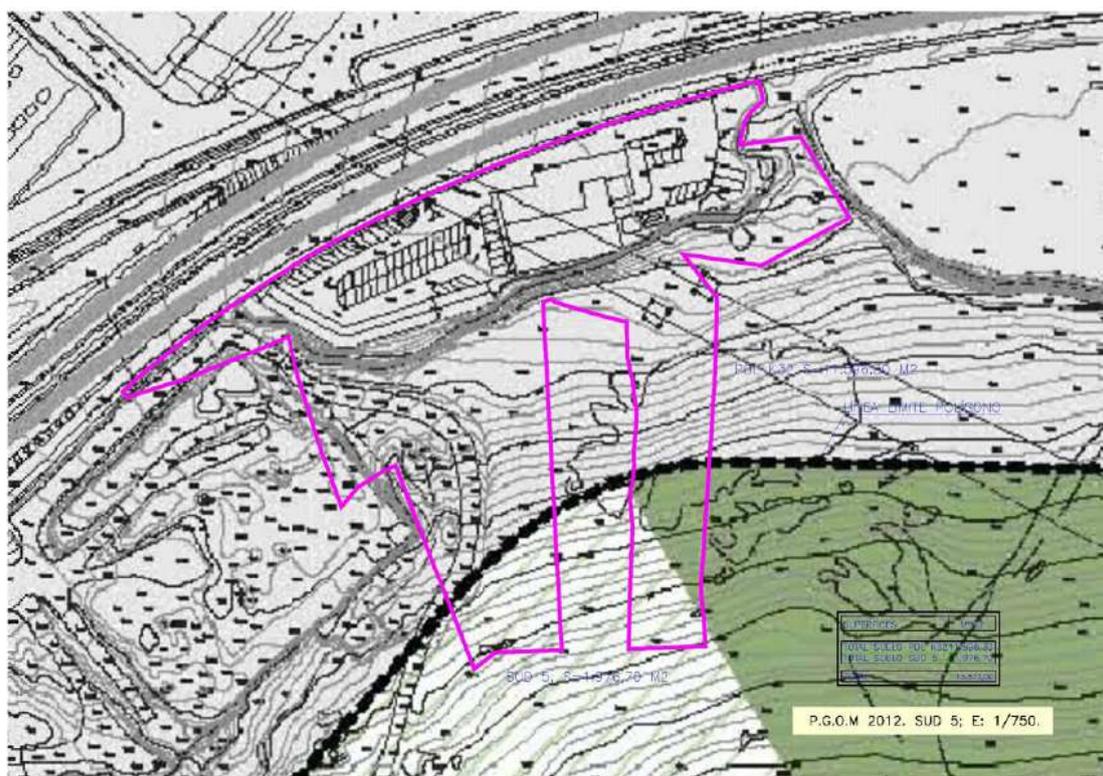


PLANOS DE MONTAJE DE LOS TERRENOS PROPIEDAD DE ALCOA INESPAL, S.A. SOBRE PLANO DEL RYAPGOM DE A CORUÑA, DETERMINANDO:

1.- La superficie comprendida en el POL-PK32 “Monte da Fieiteira”, por un total de **11.596,30 m², lo que supone un **85,56 %** de la superficie total propiedad de **ALCOA**, incluida en este sector de suelo urbano no consolidado.**



2.- La superficie comprendida en el SUD-5. “Ciudad de la tecnología y parque Alto”, por un total de **1.976,70 m², lo que supone un **14,44 %** de la superficie total propiedad de **ALCOA**, englobada en este sector de suelo urbanizable delimitado.**



3.- FINALIDAD DEL INFORME.

La presente valoración se redacta a instancias de la mercantil **S. A.**, actuando en calidad de peticionaria, al objeto de determinar el **Valor de mercado** los bienes aludidos. Elaborando dicha valoración con los datos extraídos de la visita de comprobación, y observando las siguientes referencias legales que resultan de aplicación:

- *Real Decreto 1020/1993, del 25 de Junio de Inmuebles de naturaleza urbana. Valor catastral. Determinación y Normas técnicas de valoración.*
- *Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, y la Orden EHA/3011/2007 del 4 de Octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de Marzo de 2007 que modifica a la anterior y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de Comparación establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista. y el método de Coste contemplada en la Orden ECO antes mencionada.*
- *Real Decreto Legislativo 2/2008 del 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (publicado en el B.O.E. 26 de Junio), que deroga la Ley 8/2007, de 28 de mayo (B.O.E. 29 de Mayo). (R.D. 2/2008).*
- *Resolución del 1 de Diciembre de 2008 de la Dirección General de Tributos de la Consellería de Economía e Facenda. Xunta de Galicia; por la que se establece la normativa técnica sobre valoraciones inmobiliarias (D.O.G. 10/12/08).*
- *Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, por el que se desarrolla el texto refundido de la ley de suelo en lo relativo a la valoración inmobiliaria.*
- *Orden del 27 de diciembre de 2012 por la que se desarrolla el medio de comprobación de valores de precios medios de mercado aplicable a determinados inmuebles rústicos y urbanos situados en la Comunidad Autónoma de Galicia y se aprueban los precios medios en el mercado aplicables en el ejercicio 2013.*

Para la elaboración de la valoración solicitada, aplicaremos *el método residual dinámico* de la legislación hipotecaria, por ser el comúnmente utilizado en el ámbito inmobiliario, en las distintas modalidades, tanto para el sector público como para el privado, y que a la vista de los largos periodos de desarrollo del suelo urbano no consolidado (POL) y suelo urbanizable delimitado (SUD), resulta más apropiado la aplicación del *método residual dinámico* que la del *método residual estático*. Donde el método residual estático resulta válido exclusivamente para suelos urbanos, solares e inmuebles en los que se pueda comenzar la edificación en un plazo no superior a 1 año (*más próximos a suelos finalistas*). según determinaciones de la *Orden ECO/805/2003*.

El *método residual dinámico* de la legislación hipotecaria, se encuentra contenido en el *Artículo 39*, de las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo*.

Siendo el medio más adecuado para obtener el valor del suelo, atendiendo a su edificabilidad, según las determinaciones del *RYAPGOM* y en su caso, ponderando la valoración con otras circunstancias, tales como el tipo de construcción usual o permitida, proximidad a centro urbano, nivel comercial, etc., no siendo aceptable, a juicio del informante, el criterio valorativo fundamentado en valores fiscales ya que aunque es una realidad indudable que cada día los valores fiscales se acercan más a los valores reales, todavía no se ha alcanzado la perfecta ecuación, valor fiscal, valor real.

Debido a lo expuesto, podemos afirmar, que a partir de la Orden Ministerial de *30 de Noviembre de 1.994* que regula las normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras, las técnicas de valoración sufrieron unos cambios metodológicos radicales al incorporar los sistemas de valoración anglosajones, los cuales se han incorporado a la nueva normativa.

Normativa fundamental en el ámbito de las valoraciones inmobiliarias, al objeto de conseguir un mayor rigor científico y adecuación a la realidad económica del mercado, mediante la aplicación *método residual dinámico*.

Metodología contemplada en la **ORDEN ECO/805/2003, de 27 de Marzo**, del Ministerio de Economía, sobre **NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS**, así como sus modificaciones puntuales: *Orden EHA/3010/2007 de 4 de Octubre y EHA/564/2008 de 28 de Febrero*.

Siendo la Orden ECO/805/2003, la normativa que constituye el compendio de normas de tasación más estructurado y científico de los que se haya establecido legalmente; con un contenido predominantemente técnico, estableciendo unos principios, criterios, métodos y procedimientos, científicos y rigurosos. Tratándose, sin duda, del compendio legal más completo y sofisticado sobre valoraciones inmobiliarias ha sido promulgado; siendo actualmente la herramienta de referencia básica en prácticamente todas las tasaciones inmobiliarias.

Según apuntan los Artículos de la *Ley de suelo 2008 en R.D. Leg. 2/2008, de 20 de Junio*, Artículo 31. Valoración de obras, edificaciones, etc. Apartado 2.

“el valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del valor del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas”.

4.- INFORMACIÓN DE MERCADO.

Según se recoge en la Orden ECO 805/2003 para la elaboración de la valoración de un inmueble serán necesarias al menos 6 ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación del mercado.

Los valores testigos adoptados y aportados para su análisis en la valoración para el cálculo de valores unitarios y extraídos del ámbito inmediato al inmueble a valorar, se han extraído de fuentes del mercado inmobiliario contrastables, Páginas Web de información inmobiliaria y que se aportan para su cotejo y/o comprobación. Valores confrontados mediante consulta directa a las diversas fuentes.

Adoptamos por tanto como valor de venta el obtenido del análisis de los distintos testigos de mercado de la zona. Se han tomado estos valores como referencia de los usos asignados para la zona a valorar, en su entorno inmediato y de similares características (*superficies, antigüedad, anexos, etc...*) al inmueble objeto de valoración, eliminando aquellos testigos de mercado que supongan una excesiva dispersión de los valores medios, para evitar una excesiva homogeneización y ponderación de los testigos, siendo el uso **característico NAVE INDUSTRIAL-COMERCIAL**.

Se obtiene un valor homogeneizado en €/m².

VALORES TESTIGO DE MERCADO																
SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALOR DE VENTA	VALOR UNITARIO	CORRECCIONES								TOTAL CORRECCIONES	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO	PONDERACIÓN	VALOR RESULTANTE	
				CORRECCIÓN OFERTA	UBICACIÓN	SUPERFICIE	ANTIGÜEDAD	CALIDAD CONST.	ACABADOS E INST	DOTACIÓN DE APARCAMIENTO	IDENTIFICABILIDAD					POLIVALENTES
1	1.264,00 m ²	1.264.000,00 €	1.000,00 €/m ²	-2%	10%	0%	0%	0%	5%	5%	5%	0%	23%	1.230,00 €/m ²	10,00%	123,00 €/m ²
2	487,00 m ²	395.000,00 €	811,09 €/m ²	-2%	0%	10%	0%	0%	5%	5%	10%	0%	28%	1.038,19 €/m ²	15,00%	155,73 €/m ²
3	1.380,00 m ²	1.295.000,00 €	931,65 €/m ²	-2%	10%	0%	0%	5%	5%	0%	5%	0%	23%	1.145,94 €/m ²	10,00%	114,59 €/m ²
4	879,00 m ²	832.000,00 €	946,53 €/m ²	-2%	10%	5%	0%	5%	0%	5%	5%	0%	28%	1.211,56 €/m ²	10,00%	121,16 €/m ²
5	80,00 m ²	140.000,00 €	1.750,00 €/m ²	-2%	0%	15%	0%	5%	0%	5%	0%	0%	23%	2.152,50 €/m ²	15,00%	322,88 €/m ²
6	1.500,00 m ²	1.400.000,00 €	933,33 €/m ²	-2%	0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	0%	18%	1.101,33 €/m ²	15,00%	165,20 €/m ²
7	403,00 m ²	375.000,00 €	930,52 €/m ²	-2%	0%	10%	0%	5%	5%	0%	0%	0%	18%	1.098,01 €/m ²	15,00%	164,70 €/m ²
8	2.200,00 m ²	2.000.000,00 €	909,09 €/m ²	-2%	0%	0%	0%	5%	10%	0%	0%	10%	23%	1.118,18 €/m ²	10,00%	111,82 €/m ²
VALOR RESULTANTE HOMOGENEIZADO																
															100,00%	1.279,07 €/m²

Se ha realizado una homogeneización de los testigos de mercado mediante coeficientes correctores, que teniendo en cuenta las características del testigo respecto al inmueble objeto de valoración, ponderan el precio de los mismos para equipararlos al inmueble a tasar.

5.- PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO. MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO.

Según la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles. Sección 5ª METODO RESIDUAL.

Artículo 34. Aplicabilidad del método residual.

1. *El valor por el método residual se calculara siguiendo uno de los procedimientos siguientes:*
 - a) *Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados (Procedimiento de cálculo “dinámico”).*
 - b) *Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales. (Procedimiento de cálculo “estático”).*

2. *El método residual podrá aplicarse por el procedimiento dinámico a los siguientes inmuebles:*
 - a) *Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados..*

De acuerdo con el régimen urbanístico de aplicación, se atenderá a la edificación permitida por el planeamiento, bajo la consideración del “principio del mayor y mejor uso” de los permitidos por la normativa, descartando los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada.

Por tanto, el valor residual del inmueble objeto de valoración calculado por el procedimiento dinámico; el resultado de 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.

3 El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año; así como a los solares edificados.

6.- VALORACIÓN DE LOS TERRENOS.

Por todo lo anteriormente expuesto, la obtención del valor básico de repercusión de los terrenos afectados, deberá obtenerse por la aplicación del *método residual dinámico*, cuyo procedimiento de cálculo se seguirá lo estipulado en la Orden Ministerial actualmente en vigor, la O.M. ECO/805 2003, de 27 de Marzo, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicado en el BOE del 9 de Abril.

El cálculo y formalización del valor de tasación estaba regulado por Orden de 30 de Noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras; disposición que ahora se deroga, aplicable por tanto la ECO/805.

El Artículo 35 de la O.M.. Requisitos para la utilización del método residual:

- I. *“Para la utilización del método residual a efectos de la O.M., será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

- a. *La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable.*
- b. *La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.*
- c. *La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción en las fechas previstas para su comercialización.*
- d. *La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.*

El Artículo 36 de la O.M.. Procedimiento de cálculo del metido residual dinámico.

“Para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:

- *Se estimarán los flujos de caja.*
- *Se elegirá el tipo de actualización.*
- *Se aplicará la formula de cálculo.*

Debiendo justificarse razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

El Artículo 37 de la O.M. Define los flujos de caja en el método residual dinámico.

1. *Se tomarán como flujos de caja: Los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción, incluso los pagos por los créditos concedidos.
Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.*
2. *Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o por actualización de rentas en la fecha de tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.*
3. *Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, el Artículos 18. Apartados 3 y 4. de la O.M., 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.*

(El Artículo 18. Apartado 3. El coste de construcción será el coste de la construcción por contrata. Considerando este, como la suma de los costes de ejecución material, los gastos generales y el beneficio industrial.

El Artículo 18. Apartado 4. Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración

Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

- *Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.*
- *Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.*
- *Los costes de licencias y tasas de construcción.*

- *El importe de las primas de seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de inspección técnica para el cálculo de dichas primas.*
- *Los gastos de administración del promotor.*
- *Los debidos a otros estudios necesarios.*

No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

4. *Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el apartado 1 de este artículo se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pago a proveedores las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.*
5. *Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.*

El Artículo 38 de la O.M. Tipo de actualización en el método residual dinámico.

1. *A los efectos de cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 de la O.M., se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta la financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.*

Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo.

2. *El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el artículo 32 (Tipo de actualización en el método de actualización) de la O.M., tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja.*

3. *La prima de riesgo se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, 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.*

4. *Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (Grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. En todo caso, dicho incremento deberá ser debidamente justificado .*

El Artículo 39 de la O.M. define la Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico.

El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento 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:

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

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar en el momento T.

E_j = Importe de los cobros previstos en el momento J

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

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

tk = Número de periodos 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 periodos de tiempo considerados.

7.- PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO.

7.1 Cálculo del Factor “i”.

El factor “i”, al margen de otras consideraciones es el reflejo del beneficio anual esperado por el promotor visto de un modo genérico. Según se recoge en el Artículo 32.

Tipo de actualización en el método de actualización:

1. *Se adoptará un tipo de interés nominal que se convertirá en real corrigiéndose el efecto de la inflación mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.*
2. *El tipo de interés nominal a que se refiere el primer guión del apartado anterior no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años.
Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la prevista en el artículo 2.a. Garantía Hipotecaria.*

$$i = \text{TLR} + \text{PR}$$

TLR= Tasa libre de Riesgo

PR=Prima de Riesgo

i= tipo de actualización

3. *La entidad tasadora justificará debidamente el tipo de interés elegido, destacando el diferencial positivo aplicado respecto a la rentabilidad media mencionada en el párrafo anterior, y en especial, la inflación esperada y demás medios de corrección utilizados para obtener un tipo real.*

LOS PARÁMETROS ECONÓMICOS REFERIDOS A ENERO DE 2013.

(Obtenidos de la Empresa de Tasaciones TECNITASA, de la cual el informante es Arquitecto tasador colaborador para la realización de tasaciones para el mercado hipotecario); parámetros económicos de aplicación comunicados por la Empresa a sus colaboradores referidos a Enero de 2013, y que son los siguientes:

- ***Rentabilidad Deuda del Estado igual o superior a 5 años. 4,81***
(media de los últimos doce meses de bonos a cinco años)
(para finalidad de garantía hipotecaria)(Enero 2013. Banco de España)
- ***Rentabilidad Deuda del Estado superior a 2 años: 3,94***
(media de los últimos doce meses de bonos a tres años)
(para otras finalidades). (Enero 2013. Banco de España)
- ***Prima de Mercado : 4,12(media de los últimos doce meses)***
(Enero 2013. Banco de España, Bolsa de Madrid)
- ***IPC Ponderado : (2,22%)(Enero 2013. I.N.E.)***

Tal y como se indica en el Artículo 38 de la O.M. el tipo de actualización, se calculará sumando al tipo libre de riesgo (*La tasa libre de Riesgo, será representativa de la deuda del estado, acomodándose a la rentabilidad media para un periodo superior a 2 años de la renta del Estado*), la prima de riesgo, cuyo porcentaje no será inferior a desglosado en el siguiente cuadro, según la disposición adicional sexta, Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, que modifica la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras:

“Las primas de riesgo a que se refiere el artículo 38.3 y los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41, no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que, para cada uno de ellos, se indican a continuación, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición”:

PRIMA DE RIESGO. PORCENTAJE \geq

<i>Primera Residencia</i>	8
<i>Segunda Residencia</i>	12
<i>Edificios de Oficinas</i>	10
<i>Edificios Comerciales</i>	12
<i>Edificios industriales</i>	14
<i>Plazas de aparcamiento</i>	9
<i>Hoteles</i>	9
<i>Residencias estudiantes y 3ª edad</i>	12
<i>Otros</i>	12

Dado que el 12% corresponde a la Prima de Riesgo para comercial, aumentamos la prima de riesgo, y se iguala siguiendo el principio de prudencia, uso industrial que resulta mayoritario en los polígonos existentes, por tanto adoptamos un 14%

Por la aplicación de los parámetros anteriormente descritos, obtenemos un factor de actualización “i”, resultante de la suma de:

Donde:

i= Tipo de actualización

TLR=Tipo Libre de Riesgo

PR= Prima de Riesgo 12 (comercial) y 14 (industrial) tomando=14%

IPC=(2,22%)

Deuda pública a 2 años=3,94

$$i = TLR + PR$$

$$TLR \text{ Real} = \frac{1 + TLR}{1 + \Delta IPC} - 1$$

$$TLR_{real} = \frac{1 + 0,0394}{1 + (0,0222)} - 1$$

$$TLR_{real} = 0,016826 = 1,6826\%$$

$$i = 1,6826 + 14 = 15,6826\%$$

Por la aplicación de los parámetros anteriormente descritos, obtenemos un factor de actualización, como resultado de la suma de la Rentabilidad media a 2 años: **3,94** y la prima de Riesgo: **14** obteniendo un tipo libre de riesgo de **1,6826%** factor “i”=**15,6826%**

7.2 Cálculo del Factor “Ej”. Importe de los cobros previstos.

Del uso global (*Industrial-comercial*) Grupos coincidentes con los usos que se dan en el *POL PK32* y *SUD 5*; y remitiéndonos a valores de mercado del entorno reseñados en apartados anteriores del presente informe, se obtienen una horquilla de valores homogenizando y ponderando en función del en base al principio de prudencia que fija la (*Orden ECO/805/2003*), atendiendo a una coherencia de estimación de testigos en función del coste construcción obtenido como baremo de mínimos.

Por todo lo anteriormente expuesto, y de las muestras testigo de la base de datos, obtenemos valores de mercado en función del **Uso Industrial-Comercial; principio de mayor y mejor uso**, definido en el artículo 3. Apartado 1.c. de la O.M. ECO/805/2003.

“c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos, el valor será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas , con la intensidad que permita obtener su mayor valor:

f) Principio de prudencia, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación”.

Parece en principio, que contradice el principio de mayor y mejor uso, pero no existe confusión: aquí se refiere a escenarios y posibilidades igualmente probables, y ello se expresa atendiendo a una coherencia de elección dentro del mercado (coyuntura económica, facilidad o dificultad de venta, tramitación gestión, etc....) que nada tiene que ver con los parámetro de uso, aprovechamiento y rendimiento.

En base a estos principios y a efectos valorativos, se estima su uso industrial por tratarse del económicamente más aconsejable, resultando un valor en función de la edificabilidad tal y como se puede apreciar en el cuadro siguiente, teniendo en cuenta las reservas determinadas en el Real Decreto Legislativo (2/2008):

POL-PK32 “MONTE DA FIEITEIRA”

USO GLOBAL PRINCIPAL Y COMPATIBLE	EDIFICABILIDAD TOTAL EN m²	VALOR EN €/m²	VALOR TOTAL
Industrial-Comercial	138.885,39	1.279,07	177.644.135,79 €
Sistemas locales	44.260,12	0,00	0,00 €
<i>USO INDUSTRIAL-COMERCIAL</i>			
IMPORTE TOTAL DE LOS INGRESOS PREVISTOS			177.644.135,79 €

SUD-5. “CIUDAD DE LA TECNOLOGÍA Y PARQUE ALTO”

USO GLOBAL PRINCIPAL Y COMPATIBLE	EDIFICABILIDAD TOTAL EN m²	VALOR EN €/m²	VALOR TOTAL
Industrial- Comercial	545.915,66	1.279,07	698.264.343,24 €
Sistemas Generales	496.140,28	0,00	0,00 €
Sistemas locales	119.851,48	0,00	0,00 €
<i>USO TERCARIO INDUSTRIAL</i>			
IMPORTE TOTAL DE LOS INGRESOS PREVISTOS			698.264.343,24 €

7.3 Cálculo del Factor “tj”. Número de periodos de tiempo previstos, desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

En cuanto a la obtención del factor tiempo, se efectúa una estimación basada en el hecho de que se trata de actuaciones urbanísticas bajo la certeza (contrastada por la Oferta de Mercado presente en el ámbito, y de la existencia de una Potencial demanda de suelo destinado a usos industriales comerciales).

Por todo lo anteriormente expuesto, analizamos los tiempos en los cuales se van a efectuar las ventas, por tanto la estimación de los tiempos deberá ser coincidente con la finalización de las obras, debiendo eliminar los elementos especulativos del cálculo, tal y como prescribe la ley.

En este apartado, y dadas las características y singularidades de los dos sectores, se realizará una estimación que se acomode a las singularidades de cada uno:

A.- POL-PK32 “MONTE DA FIEITEIRA”

SOBRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización sería de 18 meses (t=1,50 años) para el *POL K32*, desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y podrá simultanearse la urbanización y la edificación.

SOBRE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

La solicitud de licencia para los proyectos de edificación se presentará en un plazo máximo de 12 meses (t=1año), desde la recepción provisional de las obras de urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear la edificación y la urbanización, en cuyo caso serán solicitadas a la vez ambas licencias.

ESTIMACIÓN DE LAS VENTAS.

Dichos tiempos vendrán condicionados por la obtención de la preceptiva licencia de obra, (*máximo 1año*), y finalizarán supuestamente al finalizar la totalidad de las obras de urbanización.

Los tiempos en que se van a efectuar las ventas están marcados en su inicio por la obtención de la licencia y finalizarán un tiempo después de que se acabe la construcción.

Dado el carácter comercial de la actuación, el inicio de las obras de las edificaciones industriales resultantes, puede considerarse simultaneo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Estimamos un plazo de 2 años para la realización de los edificaciones resultantes y estableciendo un periodo de 1 año y 6 meses (t=1,50 año), a contar desde la finalización de la construcción y obtención de las preceptiva licencias de actividad; momento en el cual se procedería a la escritura de los inmuebles. Finalización de ventas que referido al tiempo cero sería de 4 años y seis meses.

Dentro de este periodo se van a situar por similitud con otras promociones de similares características, siendo las cantidades que se aportan en concepto de “a cuenta” hasta que se hace entrega de la edificación finalizada. Las primeras entregas (10%) se realizará en el momento de obtención de licencia, al finalizar los tres años siguientes el resto de las cantidades aplazadas hasta un 20%, que pueden entregarse mensualmente y el 70 % de la cantidad total en la formalización de la escritura y/o subrogación de la hipoteca, es por lo que se proponen tres bloques:

10% de los ingresos previstos para el plazo de 1 año.

20 % de los Ingresos previstos para el plazo de 3 años.

70 % de los Ingresos previstos para el plazo de 4 años y medio.

$$F = \frac{177.644.135,79 \text{ €} \times 0,10\%}{(1+0,0156826)^1} = 15.356.167,29 \text{ €}$$

$$F = \frac{177.644.135,79 \text{ €} \times 0,20\%}{(1+0,0156826)^3} = 22.949.686,03 \text{ €}$$

$$F = \frac{177.644.135,79 \text{ €} \times 0,70\%}{(1+0,0156826)^{4,50}} = 64.556.909,48 \text{ €}$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS INGRESOS PREVISTOS	
10% de ingresos previstos para el plazo de 1 año	15.356.167,29 €
20% de los ingresos previstos para el plazo de 2 años siguientes	22.949.686,03 €
70% de los ingresos previstos plazo de 1 año y 6 meses siguientes	64.556.909,48 €
SUMA TOTAL DE LOS INGRESOS PREVISTOS	102.862.762,79 €

B.- SUD-5. “CIUDAD DE LA TECNOLOGÍA Y PARQUE ALTO”

SOBRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización sería de 24 meses (t=2,00 años); desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización (redactado en 6 meses) teniendo en cuenta el convenio firmado entre los propietarios y el Ayuntamiento.

SOBRE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

La solicitud de licencia para los proyectos de edificación se presentará en un plazo máximo de 12 meses (t=1 año), desde la recepción provisional de las obras de urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear la edificación y la urbanización, en cuyo caso serán solicitadas a la vez ambas licencias.

ESTIMACIÓN DE LAS VENTAS.

Dichos tiempos vendrán condicionados por los compromisos recogidos en el convenio urbanístico formado entre la propiedad del suelo y el Ayuntamiento, y la obtención de la preceptiva licencia de obra, (*máximo 1 año*), y finalizarán un tiempo después de que se acabe la construcción.

Los tiempos en que se van a efectuar las ventas están marcados en su inicio por la obtención de la licencia y finalizarán un tiempo después de que se acabe la construcción.

Dado el carácter de la actuación, y teniendo en cuenta el convenio urbanístico con el Ayuntamiento, el inicio de las obras de las edificaciones resultantes, puede considerarse simultaneo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Estimamos un plazo de 2 años y medio para la realización de los edificaciones resultantes y estableciendo un periodo de 3 años y medio a contar desde la finalización de la construcción de las edificaciones para rematar las ventas que referido al tiempo cero sería de 7 años y medio.

Dentro de este periodo se van a situar por similitud con otras promociones de similares características, siendo las cantidades que se aportan en concepto de “a cuenta” hasta que se hace entrega de la edificación finalizada. Estos plazos dejan hasta un 70% de la cantidad total para la formalización de la escritura, es por lo que se proponen tres bloques:

10% de los ingresos previstos para el plazo de 1 año y medio.

20 % de los Ingresos previstos para el plazo de 4 años.

70 % de los Ingresos previstos para el plazo de 7 años y medio.

$$F = \frac{698.264.343,24 \text{ €} \times 0,30\%}{(1+0,0156826)^{1,50}} = 56.120.018,30 \text{ €}$$

$$F = \frac{698.264.343,24 \text{ €} \times 0,30\%}{(1+0,0156826)^{4,00}} = 77.979.0069,42 \text{ €}$$

$$F = \frac{698.264.343,24 \text{ €} \times 0,40\%}{(1+0,0156826)^{7,50}} = 163.910.810,69 \text{ €}$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS INGRESOS PREVISTOS	
10% de ingresos previstos para el plazo de 1 años y medio	56.120.018,30 €
20% de los ingresos previstos para el plazo de 4 años	77.979.006,42 €
70% de los ingresos previstos para el plazo de 7,5 años	163.910.810,69 €
SUMA TOTAL DE LOS INGRESOS PREVISTOS	298.009.835,41 €

7.4 Cálculo del Factor “ S_k ”. Número de periodos de tiempo previstos, desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

BLOQUE DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN.

Los tiempos estimados previstos para el pago de las obras, partiendo del momento cero, se estiman unos bloques en función de los tiempos de realización de los gastos, y que son los siguientes:

1. BLOQUE DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN.

1.1 -INCLUYENDO:

- Impuestos no recuperables.*
- Horarios Técnicos de Redacción y Dirección de Obra.*
- Seguros y avales necesarios para el desarrollo de la Obra.*
- Gastos documentales de Notario y Registro.*
- Licencias y Tasas de Urbanización.*

Estimando, para este BLOQUE. (Artículo 195.5 de la Ley 9/2002. de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia). , con una estimación máxima para este bloque de 6 meses “ $t_1=0,50$ ” para el POL K32, y 9 meses “ $t_1=0,75$ ” para SUD 5, respondiendo a la enorme diferencia de superficies de ambos sectores.

CÁLCULOS:

(“Del valor total determinado por aplicación del aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de las obras correspondiente o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar.”).

Calculando los honorarios profesionales, Seguro y avales, Gastos documentales y licencias y tasas desglosados en el cuadro detallado en las siguientes páginas para ambos casos:

A.- POL-PK32 “MONTE DA FIEITEIRA”

Impuestos no recuperables de adquisición de suelo	
Transmisiones patrimoniales 7% edificabilidad	9.721,98 €
TOTAL IMPUESTOS NO RECUPERABLES	9.721,98 €
Honorarios técnicos de Redacción y Dirección de Obra	
Redacción Plan Parcial	73.458,18 €
Proyecto de Ejecución de Urbanización	302.981,34 €
Dirección de obras de Urbanización y liquidación	129.849,15 €
Redacción Proyecto de Compensación	82.273,16 €
Estudio de Seguridad y Salud	49.571,68 €
Coordinación Seguridad y Salud	141.721,07 €
Informe Geotécnico	43.283,05 €
Informe Arqueológico	18.549,88 €
Impacto Ambiental	30.916,46 €
Topografía y Parcelario 1,0% P.E.M.	12.366,59 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	811.512,37 €
Seguros y Aavales necesarios para el desarrollo de la obra	
Seguros todo riesgo obra construcción s/ P.E.M.	24.733,17 €
Otros seguros, responsabilidad civil, etc..	12.366,59 €
TOTAL SEGUROS Y AVALES	37.099,76 €
Gastos documentales de Notario y Registro	
Notario y Registro de las expropiaciones(2%-0,4%)	49.466,34 €
TOTAL GASTOS DOCUMENTALES	49.466,34 €
Licencias y Tasas de Urbanización	
Gastos de licencia de Obras	185.498,78 €
Tasas Municipales solicitud de licencia	61.832,93 €
TOTAL LICENCIAS Y TASAS	247.331,71 €
TOTAL GASTOS PREVISTOS, BLOQUE DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN	1.155.132,15 €

$$1.155.132,15€$$

$$F = \frac{1.155.132,15€}{(1+0,156826)^{0,50}} = 1.073.983,60 €$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 1	
100% de los gastos previstos para el plazo de 6 meses	1.073.983,60 €
SUMA TOTAL DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 1	1.073.983,60 €

2. BLOQUE DE COSTES DE URBANIZACIÓN.**2.1 -INCLUYENDO:**

Coste de las Obras de Urbanización.

Indemnizaciones reflejadas en el Proyecto de compensación.

Gastos de Promoción.

Se estima para este BLOQUE un periodo de 1 año y 6 meses. “ $t_2=1,50$ ”.

CÁLCULOS:

Presupuesto de Ejecución por Contrata de las Obras de Urbanización .

(Obtención de dicho presupuesto de costes realizados.):

PRESUPUESTO URBANIZACIÓN POL K32 “MONTE DA FIEITEIRA”.	
RESUMEN TOTAL DE PRESUPUESTO ACTUALIZADO	
Total Presupuesto de Ejecución Material	12.366.585,28 €
13% G.G. + 6% B.I.	2.349.651,20 €
Total Presupuesto de Contrata (Sin IVA)	14.716.236,48 €

Para la estimación de las indemnizaciones procedentes del derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan; y teniendo en cuenta que el Plan Parcial se ha previsto mediante el sistema de compensación.

En dicha actuación el importe total de las indemnizaciones estimado asciende a la cantidad de:

Presupuesto de ejecución de contrata actualizado	14.716.236,48 €
Estimación Indemnización de las edificaciones existentes en el sector (Naves Hermanos Freire, Comedores Alcoa, y Nave Lógica)	1.934.316,52 €
Suma total Presupuesto Contrata e Indemnizaciones	16.650.553,00 €
Repercusión importe total sobre la edificabilidad bruta disponible en €/m ² edificable	119,89 €

TOTAL GASTOS PREVISTOS BLOQUE DE COSTES DE URBANIZACIÓN.	16.650.553,00 €
---	------------------------

$$F = \frac{16.650.553,00 \text{ €}}{(1+0,156826)^{1,50}} = 13.382.171,78 \text{ €}$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 2	
100% de los gastos previstos para el plazo de 1 año y 6 meses	13.382.171,78 €
SUMA TOTAL DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 2	13.382.171,78 €

B.-SUD-5. "CIUDAD DE LA TECNOLOGÍA Y PARQUE ALTO"

Impuestos no recuperables de adquisición de suelo	
Transmisiones patrimoniales 7% edificabilidad	38.214,10 €
TOTAL IMPUESTOS NO RECUPERABLES	38.214,10 €
Honorarios técnicos de Redacción y Dirección de Obra	
Redacción Proyecto de Plan Parcial	300.154,35 €
Redacción Proyecto de Ejecución de Urbanización	427.997,88 €
Dirección de obras de Urbanización y Liquidación	183.427,66 €
Redacción Proyecto de Compensación	292.721,96 €
Estudio de Seguridad y Salud	121.662,26 €
Coordinación Seguridad y Salud	350.346,83 €
Informe Geotécnico	106.999,47 €
Informe Arqueológico	45.856,92 €
Impacto Ambiental	76.428,19 €
Topografía y Parcelario 1,0% P.E.M.	30.571,28 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	1.636.012,44 €
Seguros y Aavales necesarios para el desarrollo de la obra	
Seguros todo riesgo obra construcción s/ P.E.M.	61.142,55 €
Otros seguros, responsabilidad civil, etc..	30.571,28 €
TOTAL SEGUROS Y AVALES	91.713,83 €
Gastos documentales de Notario y Registro	
Notario y Registro de las expropiaciones(2%-0,4%)	11.910,89 €
TOTAL GASTOS DOCUMENTALES	11.910,89 €
Licencias y Tasas de Urbanización	
Gastos de licencia de Obras	458.569,15 €
Tasas Municipales solicitud de licencia	152.856,38 €
TOTAL LICENCIAS Y TASAS	611.425,54 €
TOTAL GASTOS PREVISTOS, BLOQUE DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN	2.389.276,80 €

$$F = \frac{2.389.276,80 \text{ €}}{(1+0,156826)^{0,75}} = 2.141.980,12 \text{ €}$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 1	
100% de los gastos previstos para el plazo de 9 meses	2.141.980,12 €
SUMA TOTAL DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 1	2.141.980,12 €

2. BLOQUE DE COSTES DE URBANIZACIÓN.

2.1 -INCLUYENDO:

Coste de las Obras de Urbanización.

Indemnizaciones reflejadas en el Proyecto de compensación.

Gastos de Promoción.

Se estima para este BLOQUE un periodo de cuatro años y medio. "t₂=4,50".

CÁLCULOS:

Presupuesto de Ejecución por Contrata de las Obras de Urbanización .

(Obtención de dicho presupuesto de costes realizados.):

PRESUPUESTO URBANIZACIÓN SUD 5 CIUDAD TECNOLÓGICA Y PARQUE ALTO.	
RESUMEN TOTAL DE PRESUPUESTO ACTUALIZADO	
Total Presupuesto de Ejecución Material	30.571.276,96 €
13% G.G. + 6% B.I.	5.808.542,62 €
Total Presupuesto de Contrata (Sin IVA)	36.379.819,58 €

PRESUPUESTO REFORESTACIÓN Y ADECUACIÓN PARQUE FORESTAL EN CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE UN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO PARA LA CREACIÓN DE LA CIUDAD DE LA TECNOLOGIA Y EL PARQUE ALTO GRELA-AS RAÑAS. NOVIEMBRE 2.009	
RESUMEN TOTAL DE PRESUPUESTO ACTUALIZADO	
Total Presupuesto Reforestación	1.500.000,00 €

Para la estimación de las indemnizaciones procedentes de la eliminación de canteras y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan; y teniendo en cuenta que el Plan Parcial se ha previsto mediante el sistema Compensación.

En dicha actuación el importe total de las indemnizaciones estimado ascendió a la cantidad de:

<i>Presupuesto de ejecución de contrata actualizado</i>	36.379.819,58 €
<i>Estimación de reforestación y adecuación del parque forestal</i>	1.500.000,00 €
<i>Estimación Indemnización por CIERRE DE CANTERAS (AS PORTELAS Y PESCAS)</i>	76.600.642,00 €
Suma total Presupuesto Contrata e Indemnizaciones	114.480.461,58 €
<i>Repercusión importe total sobre la edificabilidad bruta disponible en €/m² edificable</i>	209,70 €

TOTAL GASTOS PREVISTOS BLOQUE DE COSTES DE URBANIZACIÓN.	114.480.461,58 €
---	-------------------------

$$F = \frac{114.480.461,58 \text{ €}}{(1+0,156826)^{4,50}} = 59.432.662,64 \text{ €}$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 2	
100% de los gastos previstos para el plazo de 4,5 años	59.432.662,64 €
SUMA TOTAL DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 2	59.432.662,64 €

BLOQUE DE COSTE DE CONSTRUCCIÓN.

Para la valoración de la construcción, se parte de la *Norma 3: Construcciones recogida en Resolución del 1 de Diciembre de 2008, por la que se establece la normativa técnica sobre valoraciones inmobiliarias*, que según apunta se parte de un valor básico de construcción para el uso estándar que recoja los costes totales de ejecución de la obra (*excluyendo el suelo*).

En la fijación de este valor básico se parte de la orden EHA 1213/2005, de 26 de abril (o anteriores según fecha de referencia de la valoración, incluso con modificaciones introducidas por el R.D. 1464/2007, de 2 de noviembre), por la que se aprueban los módulos para la determinación de los valores catastrales. Se estará al valor del módulo más recientemente aprobado.

Valor básico de construcción: 650,00 €/m²

Valores de construcción (uso terciario-Industrial): 650 x 0,50 = 325,00 €/m²

A.-POL-PK32 “MONTE DA FIEITEIRA”

USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD TOTAL m2	COSTE EN €/m2	COSTE TOTAL
Industrial-Comercial	138.885,39	325,00	45.137.751,75 €
Sistemas Locales	0,00	0,00	0,00 €
PRESUPUESTO TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			45.137.751,75 €
13% Gastos Generales			5.867.907,73 €
6% Beneficio Industrial			2.708.265,11 €
PRESUPUESTO TOTAL DE CONTRATA (SIN IVA)			53.713.924,58 €

B.-SUD-5. “CIUDAD DE LA TECNOLOGÍA Y PARQUE ALTO”

USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD TOTAL m2	COSTE EN €/m2	COSTE TOTAL
Industrial-Comercial	545.915,66	325,00	177.422.589,50 €
Sistemas Generales	0,00	0,00	0,00 €
Sistemas locales	0,00	0,00	0,00 €
PRESUPUESTO TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			177.422.589,50 €
13% Gastos Generales			23.064.936,64 €
6% Beneficio Industrial			10.645.355,37 €
PRESUPUESTO TOTAL DE CONTRATA (SIN IVA)			211.132.881,51 €

1. CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES RESULTANTES .

1.1 -INCLUYENDO:

Impuestos no recuperables de Obra nueva-División Horizontal.

Horarios Técnicos de Redacción y Dirección de Obra.

Seguros y avales necesarios para el desarrollo de la Obra.

Gastos documentales de Notario y Registro.

Licencias y Tasas de Urbanización.

A.-POL-PK32 “MONTE DA FIEITEIRA”

Estimando, para este BLOQUE un periodo de 1 año y medio siendo el tiempo medio en el que se iniciarán las construcciones, y 2 años y medio es el tiempo medio en el que se concentran los gastos de ejecución por contrata y los de promoción, hasta que previsiblemente estará finalizada la edificación. “t=1,50” y “t=2,50”

CÁLCULOS:

Impuestos no recuperables	
Obra Nueva (2% y el 0,4%) s/ presupuesto de contrata	1.074.278,49 €
División Horizontal (2% y el 0,4%) 40% edificación	429.711,40 €
TOTAL IMPUESTOS NO RECUPERABLES	1.503.989,89 €
Honorarios técnicos de Redacción y Dirección de Obra	
Honorarios Arquitecto Superior (3,57%-2,73) P.E.M	1.611.417,74 €
Honorarios Dirección Arquitecto (3,06%-2,34) P.E.M	2.071.822,81 €
Honorarios Arquitecto Técnico (3,06%-2,34) P.E.M	2.031.198,83 €
Estudio de Seguridad y Salud 1,5% P.E.M	1.015.599,41 €
Coordinación de Seguridad y Salud 1,41% P.E.M	954.663,45 €
Control de Calidad (750€-1%)s/P.E.M.	677.066,28 €
Informe Geotécnico	295.426,59 €
Seguro Decenal (0%-1%)s/P.E.M.	270.826,51 €
O.C.T. (0%-0,2%)s/P.E.M.	67.706,63 €
Topografía y Parcelario 1,0% P.E.M.	677.066,28 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	9.672.794,51 €
Seguros y Avals necesarios para el desarrollo de la obra	
Gastos de promoción. Publicidad y ventas (2%-12%) Ventas	5.143.138,14 €
Seguros todo riesgo obra construcción 1,25% s/ P.E.M.	846.332,85 €
Costes de Financiación	134.284,81 €
TOTAL SEGUROS Y AVALES	6.123.755,80 €
Gastos documentales de Notario y Registro	
Gastos de las ventas sobre(0,05%-1,4%)	1.028.627,63 €
Registro de la propiedad (2%-0,4%)	644.567,09 €
TOTAL GASTOS DOCUMENTALES	1.673.194,72 €
Licencias y Tasas de Urbanización	
Licencias 4% P.E.M. (I.C.I.O.)	2.708.265,11 €
Licencias 1,5% P.E.M. (1ª ocupación)	1.015.599,41 €
Tasas Municipales solicitud de licencia 4,15 €/m ²	576.374,37 €
TOTAL LICENCIAS Y TASAS	4.300.238,89 €
TOTAL GASTOS PREVISTOS CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES	23.273.973,81 €

23.273.973,81 €

$$F = \frac{23.273.973,81}{(1+0,156826)^{1,50}} = 18.705.463,75 €$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 3	
100% de los gastos previstos para el plazo de 1,5 años	18.705.463,75 €
SUMA TOTAL DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 3	18.705.463,75 €

TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN POR CONTRATA.	53.713.924,58 €
---	------------------------

53.713.924,58 €

$$F = \frac{53.713.924,58}{(1+0,156826)^{2,50}} = 37.317.864,43 €$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 4	
100% de los gastos previstos para el plazo de 2,5 años	37.317.864,43 €
SUMA TOTAL DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 4	37.317.864,43 €

B.-SUD-5. “CIUDAD DE LA TECNOLOGÍA Y PARQUE ALTO”

Estimando, para este BLOQUE un periodo de 2 años siendo el tiempo medio en el que se iniciarán las construcciones, y 6 años es el tiempo medio en el que se concentran los gastos de ejecución por contrata y los de promoción, hasta que previsiblemente estará finalizada la edificación. “t=2,00” y “t=6,00”

CÁLCULOS:

Impuestos no recuperables	
Obra Nueva (2% y el 0,4%) s/ presupuesto de contrata	1.056.614,41 €
División Horizontal (2% y el 0,4%) 40% edificación	422.645,76 €
TOTAL IMPUESTOS NO RECUPERABLES	1.479.260,17 €
Honorarios técnicos de Redacción y Dirección de Obra	
Honorarios Arquitecto Superior (3,57%-2,73) P.E.M	5.145.255,10 €
Honorarios Dirección Arquitecto (3,06%-2,34) P.E.M	4.435.564,74 €
Honorarios Arquitecto Técnico (3,06%-2,34) P.E.M	4.435.564,74 €
Estudio de Seguridad y Salud 1,5% P.E.M	2.661.338,84 €
Coordinación de Seguridad y Salud 1,41% P.E.M	2.501.658,51 €
Control de Calidad (750€-1%)s/P.E.M.	709.690,36 €
Informe Geotécnico	1.162.275,85 €
Seguro Decenal (0%-1%)s/P.E.M.	709.690,36 €
O.C.T. (0%-0,2%)s/P.E.M.	177.422,59 €
Topografía y Parcelario 1,0% P.E.M.	1.774.225,90 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	23.712.686,97 €
Seguros y Aavales necesarios para el desarrollo de la obra	
Gastos de promoción. Publicidad y ventas (2%-12%) Ventas	5.960.196,71 €
Seguros todo riesgo obra construcción 1,25% s/ P.E.M.	2.217.782,37 €
Costes de Financiación	528.307,20 €
TOTAL SEGUROS Y AVALES	8.706.286,28 €
Gastos documentales de Notario y Registro	
Gastos de las ventas sobre(0,05%-1,4%)	1.490.049,18 €
Registro de la propiedad (2%-0,4%)	1.479.260,17 €
TOTAL GASTOS DOCUMENTALES	2.969.309,35 €
Licencias y Tasas de Urbanización	
Licencias 4% P.E.M. (I.C.I.O.)	7.096.903,58 €
Licencias 1,5% P.E.M. (1ª ocupación)	2.661.338,84 €
Tasas Municipales solicitud de licencia 4,15 €/m ²	2.265.549,99 €
TOTAL LICENCIAS Y TASAS	12.023.792,41 €
TOTAL GASTOS PREVISTOS CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES	48.891.335,18 €

$$F = \frac{48.891.335,18 \text{ €}}{(1+0,156826)^{2,00}} = 36.533.881,50 \text{ €}$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 3	
100% de los gastos previstos para el plazo de 2 años	36.533.881,50 €
SUMA TOTAL DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 3	36.533.881,50 €

TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN POR CONTRATA.	211.132.881,51 €
---	-------------------------

$$F = \frac{211.132.881,51 \text{ €}}{(1+0,156826)^{6,00}} = 88.094.263,53 \text{ €}$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 4	
100% de los gastos previstos para el plazo de 6 años	88.094.263,53 €
SUMA TOTAL DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 4	88.094.263,53 €

8.- CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN VALOR UNITARIO DEL SUELO .

Aplicando la fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico, definido en el Artículo 39. de la ECO/805/2003

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

A.-POL-PK32 "MONTE DA FIEITEIRA"

Obtenemos los siguientes resultados:

$$\sum \frac{E_j}{(1+i)^j}$$

IMPORTE TOTAL DE LOS COBROS PREVISTOS = 102.862.762,79 €

$$\sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

URBANIZACIÓN Y GESTIÓN. BLOQUE 1.	CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN. BLOQUE 2.	GASTOS DE CONSTRUCCIÓN. BLOQUE 3.	COSTE DE CONSTRUCCIÓN. BLOQUE 4.	COSTES TOTALES
1.073.983,60 €	13.382.171,78 €	18.705.463,75 €	37.317.864,43 €	70.479.483,56 €

IMPORTE TOTAL DE LOS PAGOS PREVISTOS = 70.479.483,56 €

IMPORTE TOTAL DE LOS COBROS PREVISTOS	TOTAL PAGOS PREVISTOS	DIFERENCIA COBROS - GASTOS	SUPERFICIE DE ÁMBITO DEL SECTOR EN PLAN PARCIAL m ²	VALOR UNITARIO €/m ²
102.862.762,79 €	70.479.483,56 €	32.383.279,23 €	110.416,94	293,28 €

CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DE SUELO

El valor unitario de suelo se obtendrá como consecuencia de la aplicación al valor de repercusión el aprovechamiento susceptibles de apropiación, deducido el 10% de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

A la vista de todos los antecedentes que obran en el expediente y con objeto de establecer el valor del suelo del ámbito, conforme a mi leal saber y entender, el Técnico que suscribe valora el mismo como resultado del valor calculado, y que asciende a la cantidad que se refleja en el siguiente cuadro:

VALOR DE REPERCUSIÓN €/m ² c	CESIÓN MUNICIPAL 10%	VALOR UNITARIO SUELO RESULTANTE €/m ² s
293,28 €	0,9	263,95 €

POL K32	Superficie de suelo	Valor unitario de suelo	Valor total suelo
Suelo	11.596,30 m ²	263,95 €/m ²	3.060.843,39 €

B.-SUD-5. “CIUDAD DE LA TECNOLOGÍA Y PARQUE ALTO”

Obtenemos los siguientes resultados:

$$\sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}}$$

IMPORTE TOTAL DE LOS COBROS PREVISTOS = 298.009.835,41 €

$$\sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

URBANIZACIÓN Y GESTIÓN. BLOQUE 1.	CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN. BLOQUE 2.	GASTOS DE CONSTRUCCIÓN. BLOQUE 3.	COSTE DE CONSTRUCCIÓN. BLOQUE 4.	COSTES TOTALES
2.141.980,12 €	59.432.662,64 €	36.533.881,50 €	88.094.263,53 €	186.202.787,79 €

IMPORTE TOTAL DE LOS PAGOS PREVISTOS = 186.202.787,79 €

IMPORTE TOTAL DE LOS COBROS PREVISTOS	TOTAL PAGOS PREVISTOS	DIFERENCIA COBROS - GASTOS	SUPERFICIE DE AMBITO DEL SECTOR m ²	VALOR DE REPERCUSIÓN €/m ²
298.009.835,41 €	186.202.787,79 €	111.807.047,62 €	992.573,92	112,64 €

CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DE SUELO

El valor unitario de suelo se obtendrá como consecuencia de la aplicación al valor de repercusión el aprovechamiento susceptibles de apropiación, deducido el 10% de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

A la vista de todos los antecedentes que obran en el expediente y con objeto de establecer el valor del suelo del ámbito, conforme a mi leal saber y entender, el Técnico que suscribe valora el mismo como resultado del valor calculado, y que asciende a la cantidad que se refleja en el siguiente cuadro:

VALOR DE REPERCUSIÓN €/m ² c	CESIÓN MUNICIPAL 10%	VALOR UNITARIO SUELO RESULTANTE €/m ² s
112,64 €	0,9	101,38 €

SUD 5	Superficie de suelo	Valor unitario de suelo	Valor total suelo
Suelo	1.976,70 m²	101,38 €/m²	200.397,85 €

9.- CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.

Para la valoración de la construcción, se parte de la Norma 3: Construcciones recogida en Resolución del 1 de Diciembre de 2008, por la que se establece la normativa técnica sobre valoraciones inmobiliarias, que según apunta se parte de un valor básico de construcción para el uso estándar que recoja los costes totales de ejecución de la obra (excluyendo el suelo).

En la fijación de este valor básico se parte de la orden EHA 1213/2005, de 26 de abril (o anteriores según fecha de referencia de la valoración, incluso con modificaciones introducidas por el R.D. 1464/2007, de 2 de noviembre), por la que se aprueban los módulos para la determinación de los valores catastrales. Se estará al valor del módulo más recientemente aprobado.

Siguiendo por tanto, el método recogido en la *Resolución de 1 de diciembre de 2008, de la Dirección General de Tributos, por la que se establece la normativa técnica sobre valoraciones inmobiliarias*. Se adoptan los siguientes valores para el cálculo de la construcción, aplicando una serie de coeficientes necesarios debido a las peculiaridades de las construcciones:

Valor básico de construcción: 650,00 €/m²

Este valor básico se homogeneiza por medio de los correspondientes coeficientes, conforme a las siguientes peculiaridades constructivas:

■ *Coefficiente de uso (Norma 4):*

El valor básico de construcción podrá ser modificado en los siguientes porcentajes:

-Reducido un 25% para usos con equipamientos interiores reducidos (oficinas, naves comerciales, administrativos, etc.)

-Reducido hasta en un 50% para usos que no requieran distribución interior (locales comerciales sin distribuir, garajes, almacenes, etc.).

-Aumentado un 15% en el caso de tratarse de tipologías de vivienda unifamiliar, debido a la mayor repercusión de fachadas y cubierta sobre la unidad de superficie.

-Aumentado un 50% para usos hosteleros, comerciales con distribución interior y, en general, para cualquier uso que implique estándares constructivos o materiales por encima del promedio que marca la calidad de las viviendas protegidas.

Valores de construcción (uso oficina): $650 \times 0,75 = 487,50 \text{ €/m}^2$

Valores de construcción (uso hostelero): $650 \times 1,50 = 975,00 \text{ €/m}^2$

Valores de construcción (patio interior): $650 \times 0,20 = 130,00 \text{ €/m}^2$

Valores de construcción (urbanización): $650 \times 0,10 = 65,00 \text{ €/m}^2$

■ *Coefficiente de depreciación por antigüedad del edificio. (Norma 5)*

Al valor básico de construcción corregido según el uso se le aplicará una depreciación que recoja el envejecimiento por el transcurso del tiempo, mediante un coeficiente que obedece a una ley de tipo logarítmico (*progresivamente decreciente*) con una ratio de depreciación anual que deberá estar entre el 1% y el 2%.

Se podrán aplicar ratios mayores (*hasta un 5% anual*) para usos que impliquen amortización inesperadamente fuerte de las construcciones (industrias especiales, instalaciones provisionales, etc.). Se considerará un límite máximo a la depreciación por antigüedad, que recoja el valor residual de los materiales reciclables o aprovechables para rehabilitación de un 30% del valor inicial de la construcción.

Aplicando una depreciación logarítmica con ratio anual del 2%: $d = (1-r)^n \geq 0,3$. (*Norma Técnica-Norma 5*).

- *Edificio comedor (41 años): 0,4368*
- *Local empresa, barracón (41 años): 0,4368*
- *Urbanización exterior: 0,4368*

■ *Coefficiente de depreciación por uso. (Norma 6) Calidad constructiva.*

Establecido en la *Resolución del 1 de Diciembre de 2.008 de la dirección General de Tributos de la Consellería de Facenda de la Xunta de Galicia*, por la que se establecen las normas técnicas sobre valoraciones inmobiliarias. Se determina teniendo en cuenta la calidad constructiva del inmueble e independientemente de su antigüedad física, fijando cinco situaciones que varían, en sus coeficientes de corrección, entre 1,50 y 0,25.

Según la calidad constructiva del inmueble se aplicaran los siguientes coeficientes:

(calidad excelente: coeficiente 1,50; calidad buena: coeficiente 1,25; calidad normal coeficiente 1,00; calidad regular: coeficiente 0,75; calidad mala: coeficiente 0,50 y calidad coeficiente ruinoso = 0,25).

Por lo que se adoptan los valores siguientes

- Barracón. Regular =0,75
 - Edificio comedor. Normal=1,00
 - Patio Interior. Edificio comedor. Normal=1,00
 - Local empresa (41 años): Regular =0,75
 - Urbanización exterior. Regular =0,75
- Valor corregido de la construcción (Norma Técnica- Normas 4, 5 y 6):

• **BARRACÓN**

CUADRO RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES							
Construcción	Vb (Valor básico construcción) según uso	Coeficiente . Norma 4	Coeficiente . Norma 5	Coeficiente . Norma 6	Vc (Valor unitario construcción) corregido	Superficie construida	Valor resultante construcción
Barracón	650,00 €/m ²	0,750	0,4368	0,75	159,71 €/m ²	92,70 m ²	14.804,65 €
Valor total construcción barracón usos múltiples							14.804,65 €

• **EDIFICIO COMEDOR**

CUADRO RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES							
Construcción	Vb (Valor básico construcción) según uso	Coeficiente . Norma 4	Coeficiente . Norma 5	Coeficiente . Norma 6	Vc (Valor unitario construcción) corregido	Superficie construida	Valor resultante construcción
Comedor	650,00 €/m ²	1,500	0,4368	1,00	425,88 €/m ²	811,70 m ²	345.686,80 €
Patio interior	650,00 €/m ²	0,200	0,4368	1,00	56,78 €/m ²	49,00 m ²	2.782,42 €
Valor total construcción uso hostelero							348.469,21 €

• **LOCAL EMPRESA**

CUADRO RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES							
Construcción	Vb (Valor básico construcción) según uso	Coeficiente . Norma 4	Coeficiente . Norma 5	Coeficiente . Norma 6	Vc (Valor unitario construcción) corregido	Superficie construida	Valor resultante construcción
Local empresa	650,00 €/m ²	0,750	0,4368	0,75	159,71 €/m ²	35,00 m ²	5.589,68 €
Valor total construcción							5.589,68 €

• **URBANIZACIÓN EXTERIOR**

CUADRO RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE LA URBANIZACIÓN							
Construcción	Vb (Valor básico construcción) según uso	Coeficiente . Norma 4	Coeficiente . Norma 5	Coeficiente . Norma 6	Vc (Valor unitario construcción) corregido	Superficie construida	Valor resultante construcción
Urbanización	650,00 €/m ²	0,100	0,4368	0,75	21,29 €/m ²	2.314,00 m ²	49.274,32 €
Valor total de la urbanización .							49.274,32 €

Asciende el total de las construcciones :

Construcción	Valor
1. Barracón de usos múltiples	14.804,65 €
2. Edificio Comedor	348.469,21 €
3. Local empresa	5.589,68 €
4. Urbanización exterior adscrita	49.274,32 €
Valor total de las construcciones (s.e.u.o)	418.137,86 €

10.- OBTENCIÓN DEL VALOR DE MERCADO.

Se adjunta a continuación el desglose de los valores resultantes obtenidos de los bienes inmuebles objeto de la presente valoración, como resultado de la suma de los *valores de suelo y vuelo*, con el siguiente detalle:

POL K-32. "Monte da Fieiteira"			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
VALOR DEL SUELO CLASIFICACIÓN: Urbano No consolidado	VALOR VUELO (EDIFICACIONES)	SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO URBANO no consolidado	VALOR TOTAL SUELO Y CONSTRUCCIONES
263,95 €/m ²	418.137,86 €	11.596,30 m ²	3.478.981,25 €
VALOR TOTAL SECTOR SUELO URBANO CONSOLIDADO			3.478.981,25 €
SUD-5. "Ciudad de la tecnología y Parque Alto"			
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			
VALOR DEL SUELO CLASIFICACIÓN: Urbanizable delimitado	VALOR VUELO (EDIFICACIONES)	SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO URBANIZABLE	VALOR TOTAL SUELO
101,38 €/m ²	0,00 €	1.976,70 m ²	200.397,85 €
VALOR TOTAL SECTOR SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			200.397,85 €
Valor total resultante			
VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES Y TERRENOS			3.679.379,09 €

Para la realización de la actualización de la valoración retrospectiva del valor del suelo del inmueble destinado *Edificaciones y construcciones en terrenos circundantes al ámbito de la zona de comedores* objeto del presente documento, se acude a las bases de datos del *Instituto Nacional de Estadística (INE)*, y en concreto al *Índice de Precios de Consumo (IPC)* que es una medida estadística de la evolución de los precios de los bienes y servicios que consume la población residente en viviendas familiares en España.

El análisis del *IPC* se ha realizado General (*sin eliminación del resto de los bienes y servicios de consumo que no intervienen en el valor de la vivienda*), y el índice de precios correspondiente a la *Clasificación de bienes y servicios ECOICOP*, que supone la clasificación europea de consumo mencionada, que facilita la consulta conjunta con otras estadísticas como el *IPC*, y a su vez permite la comparabilidad de datos con otros países de la Unión Europea (UE). Esta clasificación está disponible a nivel de grupo, 3, 4 y 5 dígito, y de la cual se ha seleccionado específicamente la de la vivienda, en el período comprendido entre *Abril de 2013 a Octubre de 2022*, obteniendo una diferencia de:

IPC GENERAL por comunidades autónomas (Galicia): 16,50%

IPC Grupos ECOICOP (vivienda) por comunidades autónomas (Galicia): 27,90%

Asimismo se ha comprobado el índice general del *Índice de Precios de Vivienda (IPV)* que tiene como objetivo la medición de la evolución de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre, tanto nuevas como de segunda mano, a lo largo del tiempo.

La fuente de información utilizada procede de las bases de datos sobre viviendas escrituradas que proporciona el *Consejo General del Notariado*, de donde se obtienen los precios de transacción de las viviendas, así como las ponderaciones que se asignan a cada conjunto de viviendas con características comunes.

Comprobándose que con el paso del período de tiempo a analizar, se obtiene un valor que asciende a $128,08 - 99,665 = 28,415\%$

Por lo que aplicando el principio de prudencia, se adopta el que ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables, se elija el que dé como resultado un menor valor de tasación.

En consecuencia dado el tiempo transcurrido, se procede a la actualización de la valoración retrospectiva realizada a fecha *9 de Abril de 2013*, obteniendo la tasa de variación *IPC Grupos ECOICOP (vivienda)=27,90%*, resultando un importe de total de valoración actualizado a fecha *Octubre de 2.022*:

4.705.925,86 € (CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS).

Informa cuanto antecede el técnico informante conforme a mi leal saber y entender, y sometiendo dicho informe a cualquier otro más cualificado, y a los efectos que se estimen oportunos, expide la presente valoración en A Coruña a *17 de Octubre de 2022*.