

CERTIFICADO DE TASACIÓN

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

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

VALOR DE EXPROPIACION: 714.797,85 €

VALOR DEL INMUEBLE: 714.797,85 €

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	IDUFIR
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98630	1864	180			1	00000000000000
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98632	1864	183			1	00000000000000
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98634	1864	186			1	00000000000000
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98636	1864	189			1	00000000000000
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98638	1864	192			1	00000000000000
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98640	1864	195			1	00000000000000
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	00000						00000000000000

SUPERFICIES:

Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)
98630	6782709NH4968S0001IM	616,00	616,00	616,00	0,00
98632	6782713NH4968S0001JM	695,00	695,00	695,00	0,00
98634	6782707NH4968S0001DM	645,00	645,00	645,00	0,00
98636	6782711NH4968S0001XM	1.078,00	1.078,00	1.078,00	0,00
98638	6782710NH4968S0001DM	579,00	579,00	579,00	0,00
98640	6782708NH4968S0001XM	711,00	711,00	711,00	0,00
00000	6782715NH4968S0001SM	602,00	1.205,00	602,00	0,00

Método Empleado: Método Residual Dinámico

LIMITACIÓN AL DOMINIO:

- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 98630):
No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado de las cargas.
- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 98632):
No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado de las cargas.
- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 98634):
No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado de las cargas.
- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 98636):
No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado de las cargas.
- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 98638):
No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado de las cargas.
- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 98640):
No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado de las cargas.
- Limitación al Dominio (Solar - Nº Finca 00000):
Finca sin inscribir.

CONDICIONANTES:

El terreno valorado está destinado a espacio libre, por lo que se ha calculado el valor de expropiación, de acuerdo con la normativa urbanística vigente, considerando el aprovechamiento medio en la zona y el uso mayoritario.

ADVERTENCIAS GENERALES:

- Se advierte que no se ha aportado Nota Simple Registral, expedida dentro de los 3 meses anteriores a la fecha de valoración, como especifica el Art. 8.1 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.
- Se advierte que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística o Certificación Municipal que permita determinar la clase de suelo y su aprovechamiento urbanístico. Cualquier alteración en los parámetros de cálculo adoptados modificaría notablemente el valor de tasación.
- Se advierte que de los valores de tasación deberá deducirse, en su caso, cuantas cargas más puedan recaer sobre el inmueble.
- Se advierte que no se ha dispuesto de la documentación oficial para el cálculo de los flujos de caja. Los cálculos utilizados en la presente tasación se han hecho en el supuesto del cumplimiento de los plazos establecidos en la hipótesis de cálculo. Cualquier alteración o posible incidencia que pudieran surgir llevaría consigo una dilatación del proceso y una alteración del valor de tasación.

MATRIZ DE RIESGOS DEL SUELO

ENTIDAD TASADORA: Arco Valoraciones S.A.

Fecha de referencia: 30/07/2014

Encargo recibido de: Particular

Identificación del SUELO

Referencia Catastral:

Domicilio: Lugar Mesoiro S/N

Provincia: La Coruña

Municipio: Coruña (A)

Código Postal: 15190

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

CONSIDERACIONES PREVIAS

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

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

OBSERVACIONES

Los datos consignados son los correspondientes al Sistema General de Espacios Libres EG-30 de Mesoiro, La Coruña.

Terreno

SOLICITANTE

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

OBJETO DE TASACIÓN

Terreno situado en Lugar Mesoiro S/N, Sistema General EG-30, La Coruña.

FINALIDAD DEL INFORME

Expropiaciones

FECHA

30/07/2014

1. OBJETO DE TASACIÓN

1.01 Identificación del Objeto Tasado

Solar
Calle / Plaza Lugar Mesoiro
Urbanización / Barrio Sistema General EG-30
Localidad La Coruña
Municipio Coruña (A)
Provincia La Coruña
Código Postal 15190
Coordenas GPS X -8,42229293775503
Coordenas GPS Y 43,3359533739554

2. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL - CATASTRAL

2.01 Datos Registrales

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	IDUFIR
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98630	1864	180		1	00000000000000	
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98632	1864	183		1	00000000000000	
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98634	1864	186		1	00000000000000	
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98636	1864	189		1	00000000000000	
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98638	1864	192		1	00000000000000	
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	98640	1864	195		1	00000000000000	
EPAAT SL	A CORUÑA 2	0	00000					00000000000000	

Superficies:

Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)
98630	6782709NH4968S0001IM	616,00	616,00	616,00	0,00
98632	6782713NH4968S0001JM	695,00	695,00	695,00	0,00
98634	6782707NH4968S0001DM	645,00	645,00	645,00	0,00
98636	6782711NH4968S0001XM	1.078,00	1.078,00	1.078,00	0,00
98638	6782710NH4968S0001DM	579,00	579,00	579,00	0,00
98640	6782708NH4968S0001XM	711,00	711,00	711,00	0,00
00000	6782715NH4968S0001SM	602,00	1.205,00	602,00	0,00

2.02 Observaciones

Finca Nº 00000:
Finca sin inscribir.

2.03 Comprobación de linderos. Observaciones:

Finca Nº 98630:
Los linderos que constan en escritura coinciden con los comprobados
Finca Nº 98632:
Los linderos que constan en escritura coinciden con los comprobados
Finca Nº 98634:
Los linderos que constan en escritura coinciden con los comprobados
Finca Nº 98636:
Los linderos que constan en escritura coinciden con los comprobados
Finca Nº 98638:
Los linderos que constan en escritura coinciden con los comprobados
Finca Nº 98640:
Los linderos que constan en escritura coinciden con los comprobados
Finca Nº 00000:
Los linderos que constan en escritura coinciden con los comprobados

2.04 Identificaciones del Inmueble. Localización:

Finca Nº 98630:
Consta inscrita referencia catastral
Finca Nº 98632:
Consta inscrita referencia catastral
Finca Nº 98634:
Consta inscrita referencia catastral
Finca Nº 98636:
Consta inscrita referencia catastral
Finca Nº 98638:
Consta inscrita referencia catastral

Finca Nº 98640:
Consta inscrita referencia catastral
Finca Nº 00000:
Consta inscrita referencia catastral

2.05 Limitación al dominio:

Finca Nº 98630:
No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado de las cargas.
Finca Nº 98632:
No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado de las cargas.
Finca Nº 98634:
No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado de las cargas.
Finca Nº 98636:
No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado de las cargas.
Finca Nº 98638:
No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado de las cargas.
Finca Nº 98640:
No se ha dispuesto de nota simple actualizada por lo que no ha sido posible verificar el estado de las cargas.
Finca Nº 00000:
Finca sin inscribir.

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.01 Población

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

3.02 Entorno

Rasgos Urbanos de Entorno Polígono industrial al norte y viviendas al sur. Áreas por desarrollar en las inmediaciones.
Carácter Sistema general
Ordenación Espacio libre
Caracterización del Entorno Zona de expansión
Delimitación del Entorno Suelos al sureste del Polígono Industrial Pocomaco, comprendidos entre las naves con fachada a Av. Primera Avenida y la Estrada de Mesoiro.
Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 15

3.03 Significación de Entorno.

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

3.04 Infraestructura en el entorno

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

3.05 Equipamientos y Comunicaciones en el entorno (Previstas)

Comunicaciones Urbanas Conexiones con áreas existentes
Comunicaciones Interurbanas No contempladas
Aparcamientos No

3.06 Equipamientos (Existencia y Nivel) en el entorno

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

Escolar Suficiente

3.07 Comentarios sobre el Entorno Tasado

Zona de expansión oeste de la localidad, con áreas pendientes de desarrollo en las inmediaciones.

4. TERRENO

4.01 Cálculos de valores de Repercusión

Nivel

Nivel I.

Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II.

Terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

4.02 Información del Ámbito.

DENOMINACION:

CLASE DE SUELO	FIGURA DE DESARROLLO	USO CARACTERISTICO

OBJETIVOS:

Los previstos por el Plan General.

CRITERIOS/OBSERVACIONES:

Los previstos por el Plan General.

DESGLOSE DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ²)	20.628,48
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,00
EDIFICABILIDAD (m ²)	0,00
SUPERFICIE DE S.G. ADSCRITOS (m ²)	0,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,00
EDIFICABILIDAD SUPERFICIE S.G. ADSCRITOS (m ²)	0,00
EDIFICABILIDAD ADICIONAL REPARTO GC (m ²)	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	0,00

USO DEL SUELO: CALIFICACIONES Y SUPERFICIES (m²)

RESIDENCIAL Y MIXTO	ACTIVIDAD ECONOMICA	DOTACIONES	VIARIO	OTROS
0,00	0,00	20.628,48	0,00	0,00

* Las superficies pueden tener carácter orientativo.

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m²):

ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVA	OTRAS	TOTAL
20.628,48	0,00	0,00	0,00	20.628,48

* Las superficies pueden tener carácter orientativo.

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

No hay.

4.03 Producto Edificatorio considerado

Terreno y Edificabilidad Adoptada

SUPERFICIE BRUTA:	4.926,00 m ²
INDICE EDIFICABILIDAD :	0,55 (m ² T/m ² S)
EDIFICABILIDAD :	2.709,30 m ² T
10,00% Del Aprovechamiento de Cesión a la Administración:	270,93 m ² T
EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE:	2.438,37 m ² T

PROGRAMA DE USOS Y EDIFICABILIDADES.

USO	% SOBRE LA EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD (m ² construido)
Nave	100,00	2.438,37

RESERVA ESTIMADA DE DOTACIONES TOTALES Y PARCELA NETA.

USO	Terreno %	Superficie Estimada (m ²)
Parcela NETA	100,00	4.926,00
Total Superficie Adoptada	100	4.926,00

4.04 Infraestructuras

Terreno destinado a espacios libres - zonas verdes.

4.04 Descripción y Superficies

En el presente informe se valoran unos terrenos incluidos dentro de los límites del Sistema General de Espacios Libres EG-30 de Mesoiro, La Coruña.

Para los cálculos se adopta la superficie de suelo de cada finca incluida dentro del ámbito.

El inmueble cuenta con seguridad privada No

	Proximidad al núcleo urbano
Solar	Suelo urbano

4.05 Contaminación

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

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

5. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

5.01 Planeamiento Urbanístico General

Tipología de Planeamiento General	Plan General de Ordenación Urbana
Nombre del Planeamiento General	Texto Refundido del Plan General, vigente desde el 27 de julio de 2013.
Fase de aprobación en que se encuentra	Aprobación definitiva
Fecha de aprobación	27/07/2013
Observaciones	Texto Refundido del Plan General, vigente desde el 27 de julio de 2013.

5.02 Clasificación Urbanística

El terreno cumple la condición de solar No
 Requiere Planeamiento de Desarrollo: No
 Posible inicio de construcción en menos de un año ... No
 El terreno es parcelona resultante No
 Suspendida concesión de licencias No
 Clasificación del suelo según Planeamiento vigente ... Urbano no consolidado
 Descripción Clasificación del Suelo Suelo urbano no consolidado
 Identificador y/o denominación del sector Sistema General de Espacios Libres EG-30 de Mesoiro, La Coruña.
 El sector se divide en más de una Unidad de Gestión . No
 Observaciones Suelo urbano no consolidado para expropiación.

5.03 Planeamiento Urbanístico de Desarrollo

Plan de Sectorización No necesaria
 Tipología de Planeamiento de Desarrollo No necesario
 Fase de aprobación Planeamiento de Desarrollo No necesario
 Observaciones La ficha remite directamente al Plan General. Al estar integrado en un espacio libre no requiere ordenación alguna.
 Planeamiento ulterior necesario No necesario
 Grado de desarrollo alcanzado por el Planeamiento .. Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente
 Existen limitaciones o afecciones por normativa No
 sectorial y/o legislación (costas, carreteras, FFCC, aeropuertos, red eléctrica, impacto ambiental, etc...)

5.04 Calificación Urbanística

Edificabilidad No tiene
 Altura Máxima No tiene
 Fondo Máximo No tiene
 Fachada Mínima No tiene
 Parcela Mínima No tiene
 Retranqueos No tiene
 Calificación del Suelo Uso dotacional
 Descripción Calificación del Suelo Sistema General de Espacios Libres
 Usos Espacios Libres - Zonas Verdes.
 Porcentaje de Ambito que se valora 23,88 %

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

5.05 Fecha de Licencias y Otras

Fecha Fin Gestión Urbanística 01/01/2015

5.06 Cálculo de superficie y producto edificatorio probable

Estimación de la edificabilidad media y uso mayoritario del entorno;
 Descripción de usos y tipologías en el entorno
 NORTE y OESTE

El suelo valorado se encuentra colindante con Polígono de Comercio Mayorista de A Coruña (PO.CO.MA.CO). Tal y como puede verse en el plano de zonificación que se aporta, en el citado polígono son de aplicación las normas de la zona 6 (actividades económicas), subzona 4 (PO.CO.MA.CO). El uso característico de este polígono es Terciario Comercial en categorías 1ª, 2ª y 4ª, aunque son compatibles multitud de usos más (como industrial, para almacenaje, servicios empresariales y multitud de servicios alternativos)

SUR

Encontramos un conjunto de viviendas con fachada a la Ctra. del Mesoiro de diversas tipologías y altura. Esta zona no presenta una ordenación clara y la edificabilidad es variable aunque su uso es residencial. Al sur de la citada carretera suelos no urbanizables.

SECTORES EN LAS INMEDIACIONES

Encontramos 3 sectores en las inmediaciones del suelo valorado, denominados SUD 3, 5 y 8.

El 3 es de uso residencial y cuenta con 205.126,89 m². Se trata del sector más próximo al suelo valorado.

El 5 es de uso terciario - industrial y cuenta con 992.573,92 m².

El 8 es residencial unifamiliar y cuenta con 110.821,31

EDIFICABILIDAD MEDIA Y USO MAYORITARIO CONSIDERADO

A juicio del redactor de este informe los usos industriales son mayoritarios en el área objeto de estudio, no solo como suelos consolidados sino áreas por desarrollar. A pesar de las zonas residenciales en las proximidades se entiende que es

intención del Planeamiento consolidar un área para actividades económicas en el entorno, tomando como base las actividades de comercio mayorista y extenderlas a actividades de mayor valor añadido. En cualquier caso la superficie destinada en el entorno a usos industriales es muy superior a la existente y prevista de uso residencial.

La determinación de las edificabilidades se realizará tomando las vigentes del SUD 5, es decir, sobre un área de 992.573,92 m², con el 100 % del uso terciario - industrial, con una superficie edificable de 545.915,66 m², unas reservas para sistemas locales de 119.851,48 m² y unos sistemas generales de 496.140,28 m² (se aporta ficha del SUD 5 y ordenanzas 6.4 del POCOMACO a título informativo)

Se trata en este sector de implantar usos terciarios e industriales vinculados a servicios empresariales.

La edificabilidad media será la bruta (subjativa) de este sector, es decir $0,9 \times 4.926,00 \text{ m}^2 \times 545.915,66 / 992.573,92 = 2.438,37$.

Cómo hipótesis de cálculo y para la selección de comparables se aplicarán las condiciones de la zona de ordenanzas 6.4, tipo A (se aportan).

5.07 Aprovechamientos

5.07.1 Unidades de elementos por tipología

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

5.07.2 Superficies de aprovechamiento según tipología

Inmueble	Residencial (viv. protegida)	Residencial (viv. 1ª residencia)	Residencial (viv. 2ª residencia)	Oficinas	Locales	Uso Industrial
Solar	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	2.438,37 m ²

Inmueble	Hotelero	Trasteros	Plazas de garaje	Logística	Dotacional	Recreativa	Otros Usos
Solar	0,00 m ²						

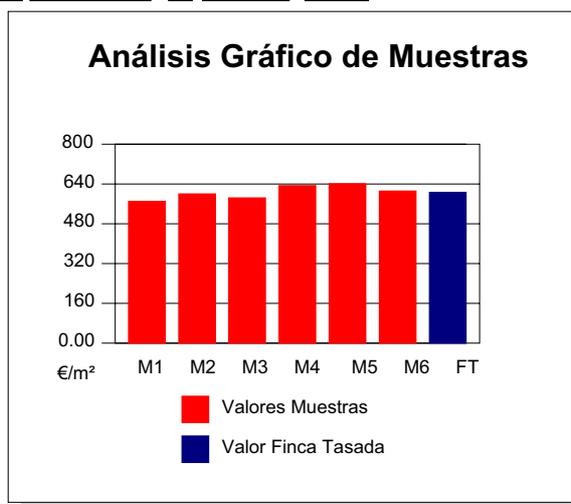
6. RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

6.01 Régimen de Tenencia y Ocupación

Nº Finca	Estado Ocupación	Ocupante	Título de Ocupación
98630	Desocupado		Propietario
98632	Desocupado		Propietario
98634	Desocupado		Propietario
98636	Desocupado		Propietario
98638	Desocupado		Propietario
98640	Desocupado		Propietario
00000	Desocupado		Propietario

7. INFORMACIÓN DE MERCADO

7.01 Información de Mercado (Nave)



Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Polígono Pocomaco C189	Urbanización Pocomaco C38	Polígono Pocomaco C10	Polígono Pocomaco C16	Polígono Pocomaco R757	Polígono Pocomaco R758	Lugar Mesoiro S/N
Población	La Coruña	La Coruña	La Coruña	La Coruña	La Coruña	La Coruña	0
Código Postal	15190	15190	15190	15190	15190	15190	15190
Fecha Sondeo	24/07/2014	24/07/2014	24/07/2014	24/07/2014	24/07/2014	24/07/2014	25/07/2014
Fuente de la Muestra	Particular	Particular	Particular	Particular	Particular	Particular	-
Estado	Mercado	Renta	Renta	Renta	Renta	Renta	-
Tipo	Nave	Nave	Nave	Nave	Nave	Nave	-
Año Const. (Aprox.)	2000	2000	2000	2000	2000	2000	0
Nº Fachadas	0	0	0	0	0	0	-
Nivel Económico	Próximo	Próximo	Próximo	Próximo	Próximo	Próximo	Próximo
Ubicación	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Calidad Edif.	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Sup. Parcela (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00
Sup. Construida (m²)	1.160,00	1.000,00	1.160,00	1.650,00	1.333,00	1.618,00	2.438,37
Precio Unitario de Oferta(€/m²)	517,24	600,00	517,24	666,67	675,17	679,85	-

Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Situación de la Edif.	Igual	Igual	Peor	Igual	Mejor	Igual	-
Accesibilidad	Mucho Peor	Igual	Mucho Peor	Igual	Igual	Igual	-
Zona - Visibilidad	Igual	Igual	Igual	Mejor	Igual	Mucho Mejor	-
Coef. Tabla Fondo	Mucho Peor	Igual	Mucho Peor	Igual	Igual	Igual	-
Precio Venta (€)	600.000,00	600.000,00	600.000,00	1.100.000,00	900.000,00	1.100.000,00	-
Coef. Homog.	1,1025	1,0000	1,1301	0,9500	0,9500	0,9000	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m²)	517,2414	600,0000	517,2414	666,6667	675,1688	679,8517	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	570,2586	600,0000	584,5151	633,3334	641,4104	611,8665	-
Valor en Peso	95,04	100,00	97,42	105,56	106,90	101,98	-

Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 606,90 €/m²

7.02.01 Oferta y Demanda de inmuebles similares en la zona

Nave:

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

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

7.02.02 Análisis del Inmueble Tasado**Nave:**

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

7.02.03 Comentarios sobre el Entorno Tasado**Nave:**

Suelos al sureste del Polígono Industrial Pocomaco, comprendidos entre las naves con fachada a Av. Primera Avenida y la Estrada de Mesoiro.

7.02.04 Observaciones**Nave:**

Se han seleccionado comparables de uso industrial del Polígono POCOMACO, colindante a los suelos valorados. La oferta existente es mayoritaria de naves en alquiler.

Se han descontado gastos relativos a la gestión urbanística, dado que los suelos se desarrollan desde Plan General.

8. CÁLCULOS DEL VALOR DE REPERCUSIÓN**8.01 Elementos Construibles**

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

RESUMEN DE VALORES UNITARIOS

Descripción	Edificabilidad (m ² c)	Coste Const. (€/m ² c)	Gastos %	Coste Const. Total (€/m ² c)	Valor Mercado (€/m ² c)
Nave	2.438,37	150,00	10,00	165,00	606,90

RESUMEN DE VALORES TOTALES

Descripción	Edificabilidad (m ² c)	Coste Const.Total (€)	Valor Mercado Total (€)
Nave	2.438,37	402.331,05	1.479.840,17

8.02 Elementos Dotacionales**COSTE DE URBANIZACIÓN**

Superficie Estimada: 0,00 m²

DESCRIPCIÓN	Coste Const. Urb (€/m ²)	Coste Total (€)
Coste de Construcción	0,00	0,00
Gastos Necesarios	0,00	0,00
Suma Ci	0,00	0,00

DESGLOSE DE GASTOS PREVISTOS EN LA URBANIZACIÓN

DESCRIPCIÓN	Coste Total (€)
Documentación Urbanística	0,00
Notarías, Registros, Impuestos	0,00
Gastos Gestión Urbanizado	0,00
Beneficio Industrial	0,00

Honorarios Técnicos y Licencia	0,00
Otros	0,00

9. CÁLCULO DE LOS VALORES MEDIOS BRUTOS INICIALES

9.01 Metodología

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

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

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

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

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

- Los Gastos e Ingresos se consideran flujos de caja negativos y positivos respectivamente, por lo que el VAN resultará positivo si el proyecto financiero tiene rentabilidad mayor de cero. Este valor coincidirá con el valor adjudicado al suelo ya que, al haber introducido todas las inversiones iniciales necesarias menos esta, el valor residual que quedará será el que le corresponda al mencionado terreno. Una vez incluido dentro de la fórmula hará que su valor sea cero y por tanto la operación tenga una Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) positiva.
- En este estudio, no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), ni la inflación, además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.
- El esquema que se representa es una simplificación de la realidad, con cobros y pagos que se repartirán en periodos de tiempo concretos, y proporcionará un valor en unidades monetarias actualizado al momento inicial que resumirá todo el análisis realizado.
- la tabla figuran los periodos de tiempo con el número n-1, es decir 0, 1, 2, 3, etc.
- El tipo de actualización de un proyecto financiero puede representar el coste de capital ponderado de los recursos necesarios para financiarlo o la rentabilidad media anual exigible para llevar a cabo dicho proyecto. Por ello, para hallar la tasa mínima para actualizar los flujos de caja, se estimará la Tasa Libre de Riesgo en términos constantes y la prima de riesgo media de los productos edificatorios adoptados. A ello se le añadirán los diferenciales apropiados que incluyan los resultados financieros y el riesgo adecuado del proyecto.
- También se calculará la TIR, que es la tasa de descuento que hace que el VAN sea nulo.

9.02 Descripción de Conceptos y valores unitarios adoptados.

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

Sup. Terreno Adoptado : 4.926,00 m² Construidos

GASTOS

Conceptos	C.Const Unitario (€/m ² sb)
Solar 1 - Construcción del Nave	81,68
Solar 1 - Urbanización	0,00
Solar 1 - Gestión de Documentación Urbanística	0,00

Solar 1 - Gastos de Notarias,Registros,Impuestos	0,00
Solar 1 - Gastos de Gestión Urbanizador	0,00
Solar 1 - Beneficio Industrial	0,00
Solar 1 - Honorarios Técnicos y Licencias	0,00
Solar 1 - Otros Gastos	0,00
TOTAL	81,68

INGRESOS

Conceptos	Ingreso Unitario (€/m ² sb)
Solar 1 - Nave	300,41
TOTAL	300,41

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

10. HOJA DE CÁLCULO PERIODIFICADA

Periodo de Tiempo Utilizado:	Años							
CONCEPTOS	€/m ² sb	PERIODOS						
Inversión + Gastos	€/m ² sb	1	2	3	4	5	6	7
Solar 1 - Construcción del Nave	81,68	0,00 %	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Urbanización	0,00	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Gestión de Documentación Urbanística	0,00	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Gastos de Notarias, Registros, Impuestos	0,00	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Gastos de Gestión Urbanizador	0,00	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Beneficio Industrial	0,00	0,00 %	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Honorarios Técnicos y Licencias	0,00	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Solar 1 - Otros Gastos	0,00	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total Inversión + Gastos	81,68	0,00	0,00	40,84	40,84	0,00	0,00	0,00

Ventas	€/m ² sb	1	2	3	4	5	6	7
Solar 1 - Nave	300,41	0,00 %	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total Ventas	300,41	0,00	0,00	150,21	150,21	0,00	0,00	0,00

Cash-Flow	218,73	0,00	0,00	109,37	109,37	0,00	0,00	0,00
------------------	---------------	-------------	-------------	---------------	---------------	-------------	-------------	-------------

Tasa de Actualización Anual (Cte)	18,00 %
Tasa de Actualización Periodo (Cte)	18,00 %
Valor Actual de Flujos de Caja	145,11 €/m ² sb
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	145,10716 €/m² sb

Tasa Interna Retorno Anual (TIR)	0,00 %
Tasa Interna Retorno Periodo (TIR)	0,00 %

Deuda Pública	2,92 %
I.P.C.	0,20 %
Tasa Libre de Riesgo (Cte)	2,71 %
Prima de Riesgo (Cte)	12,00 %
Tasa de Actualización Mínima	16,71 %
Plazo máximo estimado correspondiente a la construcción	60 meses
Plazo máximo estimado correspondiente a la comercialización	90 meses

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

Valor de repercusión por metro cuadrado de techo: 293,15 €/m²
Valor de unitario por metro cuadrado de suelo bruto: 145,10716 €/m²
VALOR DEL TERRENO TOTAL: 714.797,85 €

11. RESUMEN DE VALORES

11.01 Desglose de valores por fincas

A título informativo, se muestra el valor desglosado por fincas registrales para el reparto de cargas. No obstante el valor de las fincas por separado podría ser menor al valor de conjunto.

Fincas del elemento Solar:

Finca	Superficie Adop. (m ²)	Valor Tasación (€)
98630	616,00	89.386,01
98632	695,00	100.849,47
98634	645,00	93.594,12
98636	1.078,00	156.425,51
98638	579,00	84.017,04
98640	711,00	103.171,19
00000	602,00	87.354,51

12. RESUMEN DE LA TASACIÓN

12.01 Valor de Expropiación

SETECIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (714.797,85 €)

12.02 Valor del Inmueble

SETECIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (714.797,85 €)

12.03 Advertencias Generales

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

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

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

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

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

12.04 Condicionantes

El terreno valorado está destinado a espacio libre, por lo que se ha calculado el valor de expropiación, de acuerdo con la normativa urbanística vigente, considerando el aprovechamiento medio en la zona y el uso mayoritario.

12.05 Observaciones

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

13. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN FACILITADA

13.01 Comprobaciones Realizadas

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

13.02 Documentación Facilitada

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

14. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

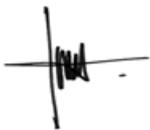
Fecha de la Visita: 25/07/2014

Fecha de caducidad del informe: 30/01/2015

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.

Departamento de Control
Arquitecto Técnico

Tasador
Arquitecto



Luis Tourón-Figueroa Porto



Alfonso Martínez Martínez



Natalia Fernández Molinos

30 de Julio de 2014