



■ INFORME VALORACIÓN ■

TASACIÓN

**DETERMINACIÓN DEL “VALOR DE MERCADO”
DE TRES PARCELAS LOCALIZADAS EN:
LUGAR DE MEICENDE, PQ. SAN CRISTÓBAL DAS VIÑAS.
PARCELAS N°(s) 4 y Anexas
INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL “PE-J31”.
TÉRMINO MUNICIPAL DE A CORUÑA.**

INFORME VALORACIÓN.

DETERMINACIÓN DEL “VALOR DE MERCADO” DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL PLAN ESPECIAL “PE-J31”. TÉRMINO MUNICIPAL DE A CORUÑA.

SITUACIÓN:

LAS PARCELAS OBJETO DE LA PRESENTE VALORACIÓN ESTÁN EMPLAZADAS EN MEICENDE, PARROQUIA DE SAN CRISTÓBAL DAS VIÑAS Y LOCALIZADAS EN:

Finca 4: Calle Asunción nº 1. 15.008. A Coruña.

Fincas Anexas: Lugar de Meicende nº 52. 15.008. A Coruña.

REFERENCIAS CATASTRALES N°(s):

Finca n ° 4: Ref. 5296309NH4959N0001TT. Municipio de Arteixo.

Fincas Anexas: Ref. 5797922NH4957N0001AJ. Municipio de A Coruña.

PETICIONARIO:

FINALIDAD:

DETERMINACIÓN DEL “VALOR DE MERCADO” DE 3 PARCELAS DE CARACTERÍSTICAS ANÁLOGAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL “PE-J31” DEL P.G.O.M. DE A CORUÑA.

ARQUITECTO SUPERIOR:

PERTENECIENTE A LA AGRUPACIÓN DE ARQUITECTOS PERITOS Y FORENSES, Y FORMANDO PARTE DE LA LISTA DE PERITOS ARQUITECTOS EN ASUNTOS JUDICIALES, Y EN LA LISTA DE ARQUITECTOS PERITOS TERCEROS TASADORES DE FORMA ININTERRUMPIDA DESDE 1998.

CONSTANDO COMO TASADOR COLABORADOR HOMOLOGADO PARA ENTIDADES DE TASACIÓN RECONOCIDAS EN EL REGISTRO GENERAL DEL BANCO DE ESPAÑA, DESDE JUNIO DE 1997 DESTINADAS AL MERCADO INMOBILIARIO.

He sido requerido por la mercantil *S.A.U.*, actuando en calidad de peticionaria, al objeto de emitir un informe de valoración de terrenos y edificaciones propiedad de de parcelas que se localizan solapando la delimitación de los términos municipales de Arteixo y A Coruña. Elaborando dicho documento 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 aportada por la propiedad y la extraída por el técnico informante.

En consecuencia, emitir un valoración, como profesional especializado e independiente, a efectos de determinar el “*Valor de Mercado*” de los citados bienes inmuebles emplazados en el *Lugar Meicende, parroquia de San Pedro de Visma, término municipal de A Coruña*

Al objeto de cumplimentar el encargo recibido, y a tal efecto se redacta el siguiente:

INFORME DE VALORACIÓN

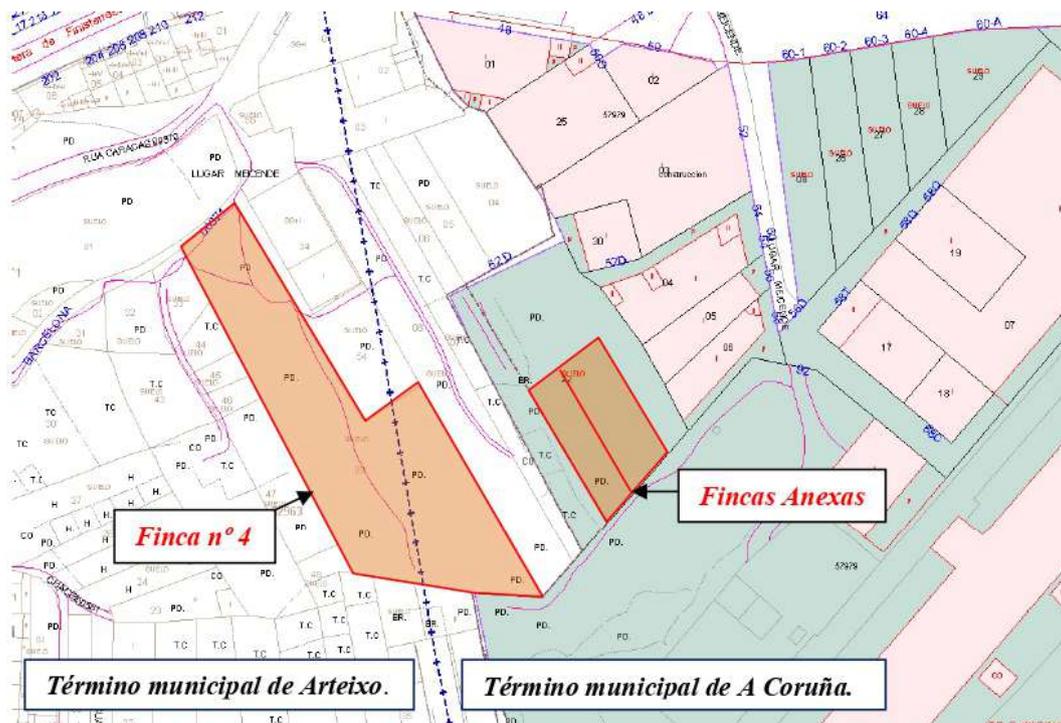
IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE VALORACIÓN.

Para la elaboración del informe de valoración solicitado se describe a continuación mediante la referencia documental de la cual se ha dispuesto.

➤ CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE A VALORAR:

- **Finca 4: Bien inmueble de Naturaleza Urbana**, perteneciente al concello de Arteixo. Suelo sin edificar, con número de referencia catastral **5296309NH4959N0001TT**, emplazado en la **Calle Asunción N° 1** en la que se recoge una superficie total de suelo sin edificar de **5.321,00 m²**.
- **Fincas anexas: Bien inmueble de Naturaleza Urbana**, perteneciente al municipio de A Coruña. Suelo sin edificar, con número de referencia catastral **5797922NH4957N0001AJ**, emplazado en el **Lugar de Meicende N° 52** en la que se recoge una superficie total de suelo sin edificar de **3.965,00 m²**.

Reseña de mercado de las parcelas sobre plano de catastro detallando la identificación, emplazamiento y superficies de las fincas objeto de valoración.

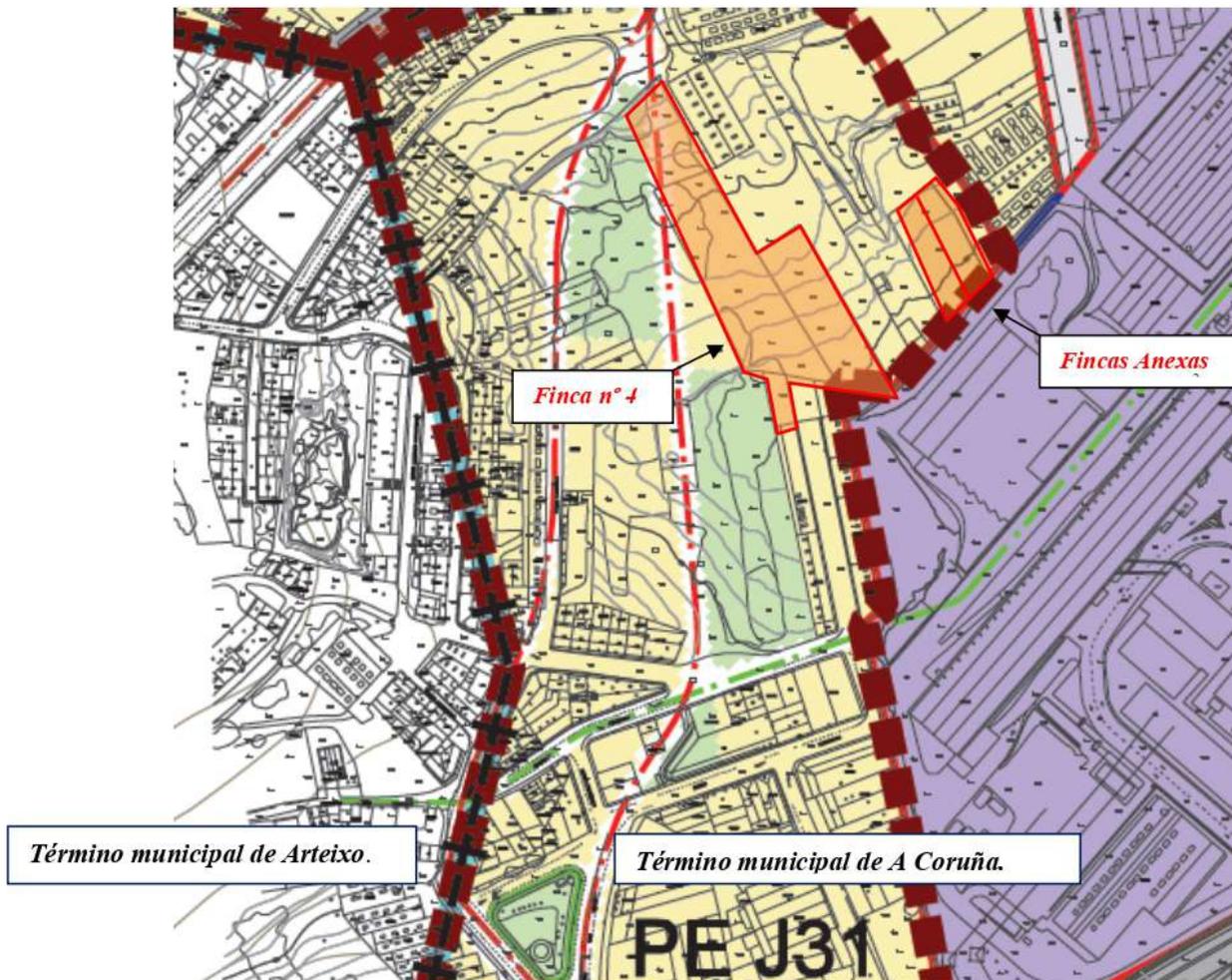


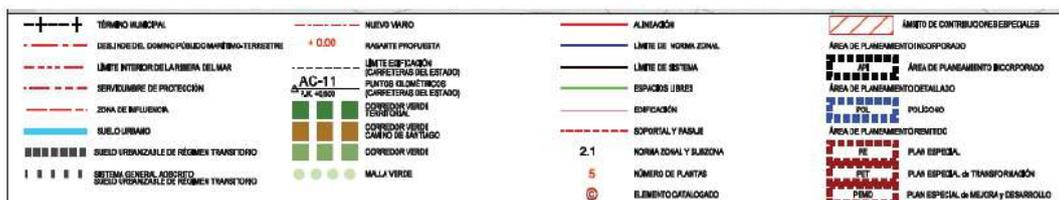
Localización de las 3 parcelas identificadas con los nº(s) 4 y Anexas. Con detalle de la línea divisoria del catastro que delimita los términos municipales de Arteixo y A Coruña.

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN:

Los inmuebles sobre los que se realiza el presente informe se encuentra clasificado y calificado en la *Revisión y Ampliación del P.G.O.M.*, por cuanto la calificación que actualmente se aprecia en la realidad, es la siguiente:

NORMA ZONAL 6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS. SUBZONA 1.- INDUSTRIAL (LA ARTÍSTICA). PLAN ESPECIAL "PE-J31".





<p>GENERAL LOCAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPACIOS LIBRES EQUIPAMENTOS RED VIARIA (RV) INFRAESTRUCTURAS RED FERROVIARIA (RF) ESPACIOS PORTUARIOS (EP) 	<p>EQUIPAMENTOS</p> <table border="0"> <tr><td>AD</td><td>ADMINISTRATIVO</td><td>RE</td><td>RELIGIOSO</td></tr> <tr><td>DF</td><td>MILITAR</td><td>SN</td><td>SANITARIO</td></tr> <tr><td>AS</td><td>BENEFICENCIA Y ASISTENCIAL</td><td>AB</td><td>ABASTECIMIENTO</td></tr> <tr><td>DP</td><td>DEPORTIVO</td><td>EQ</td><td>CONTINGENCIA</td></tr> <tr><td>ED</td><td>DOCENTE</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>CU</td><td>CULTURAL</td><td></td><td></td></tr> </table>	AD	ADMINISTRATIVO	RE	RELIGIOSO	DF	MILITAR	SN	SANITARIO	AS	BENEFICENCIA Y ASISTENCIAL	AB	ABASTECIMIENTO	DP	DEPORTIVO	EQ	CONTINGENCIA	ED	DOCENTE			CU	CULTURAL			<p>ESPACIOS LIBRES</p> <ul style="list-style-type: none"> EL ZONAS VERDES PD PARQUES DEPORTIVOS INFRAESTRUCTURAS IU URBANIZACIÓN IE ESTACIÓN DE SERVICIO IC CERCADO APARCAMIENTO 	<p>TITULARIDAD</p> <ul style="list-style-type: none"> (Pb) PÚBLICA (Pv) PRIVADA
AD	ADMINISTRATIVO	RE	RELIGIOSO																								
DF	MILITAR	SN	SANITARIO																								
AS	BENEFICENCIA Y ASISTENCIAL	AB	ABASTECIMIENTO																								
DP	DEPORTIVO	EQ	CONTINGENCIA																								
ED	DOCENTE																										
CU	CULTURAL																										

Se detalla de manera sucinta los parámetros que son de aplicación a los terrenos objeto de valoración.

SECCIÓN TERCERA.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Art. 3.2.9.- Ámbito y características

1.- En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un plan especial.

2.- Las áreas de planeamiento remitido aparecen en los planos O6 “Zonificación” y G.1 “Gestión del suelo Urbano”, con las siglas PE, PET, PEMD seguidas de una numeración correspondiente a la hoja en que se localiza.

3.- Cada APR cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes.

PE J31.

PLAN ESPECIAL FÁBRICA DE ALUMINIOS

Ámbito:

Suelo URBANO NO CONSOLIDADO situado entre el Monte da Fieiteira y la Autopista a Carballo.
SUPERFICIE TOTAL: 126.909,06 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. Obtener el espacio libre.

Condiciones de ordenación, edificación y uso:

Norma Zonal 6, Actividades económicas, Subzona 1. Industrial (La Artística)
 -La tipología edificatoria es industrial.
 -La altura máxima de la edificación es de 4 plantas.
 -Las determinaciones de la Norma Zonal podrán ser ajustadas por el PE.
SUPERFICIE EDIFICABLE = 104.134,06 m² (aprovechamiento tipo=0,82 m²/m²).

Condiciones de Gestión y ejecución:

- Iniciativa: Pública
- Incluida en el área de reparto AR PE J31
- Ejecución por el sistema de COOPERACIÓN.

Condiciones particulares de las APR.

Planes Especiales de Reforma Interior (PE):

Se trata de planes de reforma interior que actúan en ámbitos de oportunidad estratégica para la transformación de la ciudad que operan sobre el sistema ferroviario manteniendo su calificación de sistema ferroviario u otros ámbitos remitidos a un Plan Especial de Reforma Interior en los que no concurren las circunstancias de las clases descritas anteriormente y cuyas características y objetivos se regulan en las fichas específicas.

**Artículo 7.2.6.- NORMA ZONAL 6.
ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

1.- Ámbito.

Corresponde a las áreas de suelo urbano delimitadas y grafiadas en el plano O.6 “Zonificación” con el código 6.

2.- Tipología característica.

En función del uso característico dominante se establecen tres subzonas:

Subzona 1.- INDUSTRIAL (LA ARTÍSTICA)

Dentro de la subzona 1 se incluyen la industria urbana en parcelas o manzanas aisladas así calificadas o que puedan determinar el planeamiento de desarrollo.

3.- Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras de las descritas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación, del Título I.

4.- Condiciones de la edificación.

a) Subzona 1 Industrial (La Artística)

Corresponde con parcelas aisladas en suelos calificados como industriales con implantaciones de industrias medias o pequeñas y almacenes, en las que los procesos de transformación resultan compatibles con los desarrollos urbanos inmediatos.

a.1) Alineaciones y rasantes. *Serán las reflejadas en el plano O.6 “Zonificación” del Plan General.*

a.2) Parcela mínima. *Se fija como superficie mínima la de 1.000 m². No obstante, en parcelaciones de industria-nido se admite como tamaño mínimo de parcela la de 250 m².*

a.3) Ocupación. *La ocupación máxima viene fijada por las condiciones de retranqueo y posición de la edificación.*

En cualquier caso, para parcelas de superficie mayor que 5.000 m² la ocupación máxima se limita al 70%.

a.4) Edificabilidad. *El volumen máximo edificable será de 4 m³/m² de parcela.*

a.5) Posición de la edificación.

Las edificaciones deberán retranquearse 10 m desde el borde exterior de la acera, en la alineación de calle.

En los restantes linderos los retranqueos mínimos quedan reflejados en las figuras adjuntas.

Los retranqueos a límites interiores de parcela podrán eliminarse cuando las edificaciones en parcelas contiguas queden adosadas en toda la longitud edificada, exigiéndose el compromiso formal de los propietarios de construir de acuerdo con la ordenación aprobada, para el conjunto de dos o más parcelas.

Espacios exteriores y cerramientos:

- La parcela deberá quedar cercada en su totalidad por vallas de fábrica o ligeras.

- Las zonas de aparcamiento y maniobra deberán estar adecuadamente pavimentadas y las zonas de retranqueo ajardinadas.

- En caso de parcelas de 5.000 m² la separación a linderos será de 5 m y el retranqueo en todas las parcelas de un mínimo de 10 m.

➤ **SITUACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN:
1. SEGÚN EL PLANEAMIENTO DE ARTEIXO.**

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN LAS NN.SS.MM DE ARTEIXO.
SUELO URBANO INDUSTRIAL DE 3ª-4ª-5ª CATEGORÍA "INDU".**



SUELO URBANO		SUELO URBANO RESIDENCIAL DE VIVIENDA FAMILIAR EN EDIFICACION INDIVIDUAL		EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUCTURAS	
-----	LÍMITE SUELO URBANO	URFI	SUELO URBANO RESIDENCIAL PARA UNIDAD DE VIVIENDA FAMILIAR EN EDIFICACION INDIVIDUAL	IS	SERVICIOS URBANOS
-----	LÍMITE PLANEAMIENTO REGISTRO	INDU	SUELO URBANO RESIDENCIAL PARA UNIDAD DE VIVIENDA FAMILIAR EN EDIFICACION INDIVIDUAL 3ª-4ª-5ª CATEGORÍA	IO	OTRAS INFRAESTRUCTURAS
-----	LÍMITE APLICACION ORDENANZA	SAUR	SUELO APTO PARA URBANIZAR	ER	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
-----	LÍMITE UNIDADE EXECUCION INTEGRAL 8ª		LÍMITE SUELO APTO PARA URBANIZAR	EE	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
-----	LÍMITE PLAN ESPECIAL		SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL	EM	COMERCIO
1-2-3	GRADUACION ORDENANZAS		AREAS LIBRES	ES	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL
URBO	SUELO URBANO RESIDENCIAL DOS BARRIOS PREDETERMINADOS DA VILA	VX	AVANZADO	EO	OUTROS EQUIPAMENTOS
URME	SUELO URBANO RESIDENCIAL DE EDIFICACION ENTRE MANZANETAS	VA	AREAS LIBRES	PHAC	PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO E CULTURAL

Se detallan los parámetros que son de aplicación al bien que se valora.

Zonas de aplicación

Las delimitadas en los correspondientes Planos de Ordenación señaladas con Suelo Industrial.

Uso principal

Artesanal e Industrial con las categorías señaladas en los Planos de Ordenación.

Usos permitidos:

- Residencial de vivienda unifamiliar.
- Usos complementarios Hostelero, Social o Sanitario.
- Oficinas, despacho, gestión y administración.
- Comercial de exposición y venta de productos.

-Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: categorías 3ª del primer grupo, y todas las del segundo grupo, en las modalidades I, III, IV y V.; uso de los espacios privados libres de edificación

Parcela mínima: superficie de 300,00 m²; 12,00 m de frente de parcela.

Tipología: edificación de carácter industrial, aislada o adosada.

Retranqueo:

-Parcela con frente a vial de ancho no superior a 6,00 m; retranqueo= 6,00 m.

-Parcela con frente a vial de ancho superior a 6,00 m; retranqueo= 4,00 m.

Edificabilidad:

-Coeficiente de edificabilidad: 0,80m²/m²

-Altura máxima permitida de la línea de cornisa: 7,50 m.

-Núm. Máximo de plantas: B+1.

-Se autorizan semisótanos.

-Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en el “bloque de dirección, oficinas y personal”.

-Se permite edificaciones adjetivas.

Obras permitidas

Todas las descritas en la presente normativa, con el objetivo de levantar una edificación, consolidarla, conservarla, mejorarla o adecuarla de algún modo a los objetivos del ordenamiento, así como las de demolición que sean precisas.

Otras condiciones

La ordenación de parcelas superiores a 3.000 m² se producirá mediante la redacción de un estudio de detalle.

➤ **SUPERFICIES ADOPTADAS PARA EL CÁLCULO DE LA VALORACIÓN DE LAS PARCELAS.**

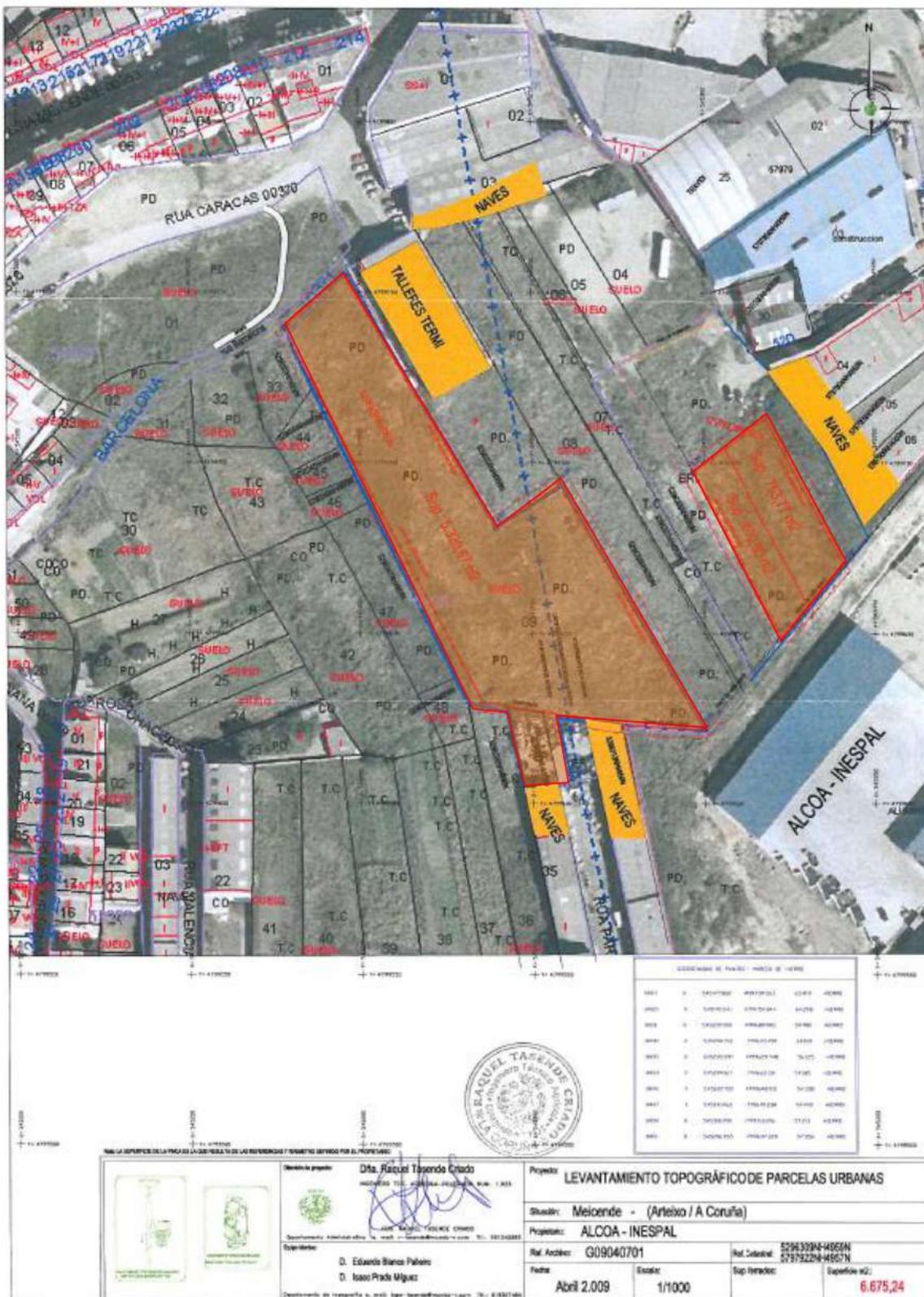
Los terrenos objeto de la presente valoración, se encuentran emplazados en el término municipal de A Coruña. En el Lugar de Meicende, Parroquia de San Pedro de Visma.

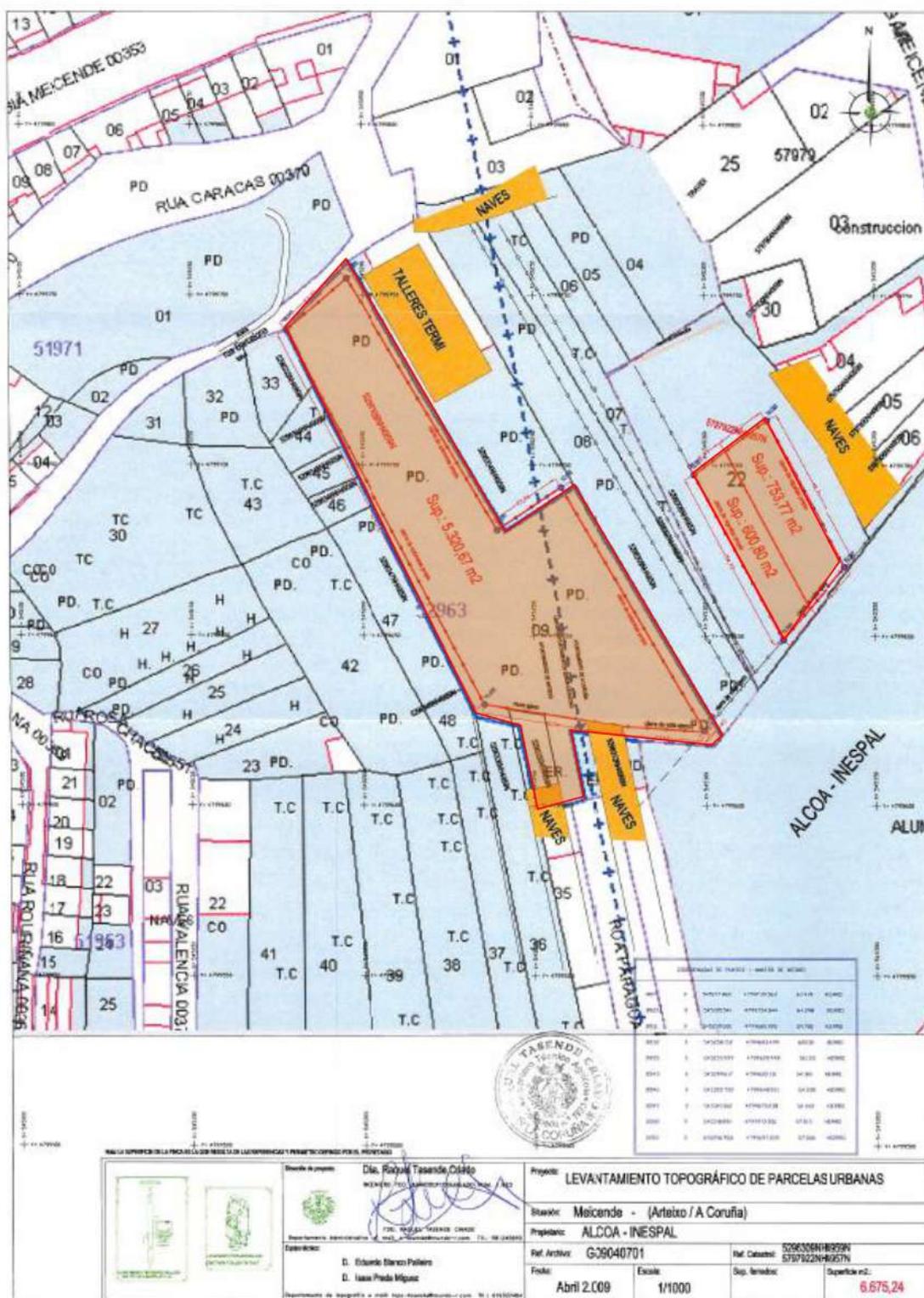


Vista aérea de la implantación de las parcelas nº (s) 4 y parcelas anexas nº

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE PARCELAS URBANAS EN FECHA ABRIL DE 2.009, EN EL LUGAR DE MEICENDE POLÍGONO INDUSTRIAL LA GRELA-BENS, CONCELLO DE A CORUÑA.

- Parcelas n°(s) 4 de superficie 5.320,67 m²
 - Parcelas Anexas sn° de superficies 753,77 m² y 600,80 m²
- Lo que resulta un total entre las tres parcelas de 6.675,24 m²*





Se adoptan para la elaboración de la valoración, las superficies extraídas de la medición topográfica.

CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS PARCELAS Nº 4 Y ANEXAS

NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE OBTENIDA DE MEDICIÓN TOPOGRÁFICA
Parcela 4	5.320,67 m ²
Anexa	600,80 m ²
Anexa	753,77 m ²
TOTAL	6.675,24 m²

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..*
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.*

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

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

Siendo:

F = Valor del terreno 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.

PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO.

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:*

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

TLR= Tasa libre de Riesgo

PR=Prima de Riesgo

i= tipo de actualización

“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 ≥

<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

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 14 (industrial) tomando=14%

IPC= (-0,50%)

Deuda pública a 3 años=0,58

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

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

$$\text{TLRreal} = \frac{1 + 0,0058}{1 + (-0,0050)} - 1$$

$$\text{TLRreal} = 0,010854 = 1,0854\%$$

$$i = 1,0854 + 14 = 15,0854\%$$

Por la aplicación de los parámetros anteriormente descritos, obtenemos un factor de actualización, como resultado de la suma de la Rentabilidad media a 3 años: **0,58** y la prima de Riesgo: **14**; obteniendo un factor “i” = **15,0854%**

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

Del uso global industrial coincidente con los usos permitidos en el *PE J31*; y remitiéndonos a valores de mercado anteriormente detallados, se obtiene una horquilla de valores homogenizando y ponderando 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.

PE J31 “Fábrica de Aluminios”

USO GLOBAL PRINCIPAL Y COMPATIBLE	EDIFICABILIDAD TOTAL EN m²	VALOR EN €/m²	VALOR TOTAL
Industrial	104.133,86	1.085,89	113.077.917,24 €
Sistemas locales	12.823,88	0,00	0,00 €
IMPORTE TOTAL DE LOS INGRESOS PREVISTOS			113.077.917,24 €

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).

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.

SOBRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización sería de 24 meses (t=2,00 años) para el *PE J31*, 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 24 meses (t=2 años), 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 1 año*), 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 industrial de la actuación, el inicio de las obras de las edificaciones resultantes, puede considerarse simultáneo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Estimamos un plazo de 4 años para la realización de los edificaciones resultantes y estableciendo un periodo de 2 años (t=2,00 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 v

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 (20%) 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 60 % 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 2 años.

20 % de los Ingresos previstos para el plazo de 2 años siguientes.

70 % de los Ingresos previstos para el plazo de 6 años.

$$F = \frac{113.077.917,24 \text{ €} \times 0,10\%}{(1+0,0150854)^2} = 8.537.630,16 \text{ €}$$

$$F = \frac{113.077.917,24 \text{ €} \times 0,20\%}{(1+0,0150854)^4} = 12.892.195,13 \text{ €}$$

$$F = \frac{113.077.917,24 \text{ €} \times 0,70\%}{(1+0,0150854)^6} = 34.068.612,89 \text{ €}$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS INGRESOS PREVISTOS	
10% de ingresos previstos para el plazo de 2 años	8.537.630,16 €
20% de los ingresos previstos para el plazo de 2 años siguientes	12.892.195,13 €
70% de los ingresos previstos plazo de 6 años siguientes	34.068.612,89 €
SUMA TOTAL DE LOS INGRESOS PREVISTOS	55.498.438,19 €

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 9 meses “t₁=0,75” para el PE J31.

CÁLCULOS:

(“Del valor total determinado por aplicación del aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización y los de su financiación, gestión, 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:

Impuestos no recuperables de adquisición de suelo	
Transmisiones patrimoniales 7% edificabilidad	7.289,37 €
TOTAL IMPUESTOS NO RECUPERABLES	7.289,37 €
Honorarios técnicos de Redacción y Dirección de Obra	
Redacción Plan Especial	76.754,60 €
Proyecto de Ejecución de Urbanización	161.682,14 €
Dirección de obras de Urbanización y liquidación	138.584,69 €
Redacción Proyecto de reparcelación	49.122,94 €
Estudio de Seguridad y Salud	8.970,88 €
Coordinación Seguridad y Salud	9.898,91 €
Informe Geotécnico	23.097,45 €
Informe Arqueológico	9.898,91 €
Impacto Ambiental	16.498,18 €
Topografía y Parcelario 1,0% P.E.M.	6.599,27 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	424.353,38 €
Seguros y Avales necesarios para el desarrollo de la obra	
Seguros todo riesgo obra construcción s/ P.E.M.	13.198,54 €
Otros seguros, responsabilidad civil, etc..	6.599,27 €
TOTAL SEGUROS Y AVALES	19.797,81 €
Gastos documentales de Notario y Registro	
gastos derivados de Notario y Registro (2%-0,4%)	26.397,08 €
TOTAL GASTOS DOCUMENTALES	26.397,08 €
Licencias y Tasas de Urbanización	
Gastos de licencia de Obras	98.989,07 €
Tasas Municipales solicitud de licencia	32.996,36 €
TOTAL LICENCIAS Y TASAS	131.985,42 €
TOTAL GASTOS PREVISTOS, BLOQUE DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN	609.823,07 €

609.823,07 €

$$F = \frac{609.823,07}{(1+0,150854)^{0,75}} = 548.831,05 \text{ €}$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 1	
100% de los gastos previstos para el plazo de 9 meses	548.831,05 €
SUMA TOTAL DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 1	548.831,05 €

2. BLOQUE DE COSTES DE URBANIZACIÓN,

2.1 -INCLUYENDO:

Coste de las Obras de Urbanización.

Indemnizaciones reflejadas en el Proyecto de cooperación.

Gastos de Promoción.

Se estima para este BLOQUE un periodo de 3 años. " $t_2=3,00$ ".

CÁLCULOS:

Presupuesto de Ejecución por Contrata de las Obras de Urbanización. (Obtención de dicho presupuesto de costes realizados.):

PRESUPUESTO URBANIZACIÓN PE J31 "Fábrica de Aluminios".	
Total Presupuesto de Ejecución Material	6.599.271,12 €
13% G.G. + 6% B.I.	1.253.861,51 €
Total Presupuesto de Contrata (Sin IVA)	7.853.132,63 €

Total presupuesto de ejecución de contrata	7.853.132,63 €
<i>Siendo la repercusión del importe total de las obras de urbanización sobre la superficie bruta del sector en €/m² suelo</i>	61,88 €

TOTAL GASTOS PREVISTOS BLOQUE DE COSTES DE URBANIZACIÓN.	7.853.132,63 €
---	-----------------------

$$F = \frac{7.853.132,63 \text{ €}}{(1+0,150854)^{3,00}} = 5.152.075,73 \text{ €}$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 2	
100% de los gastos previstos para el plazo de 3 años	5.152.075,73 €
SUMA TOTAL DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 2	5.152.075,73 €

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

USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD TOTAL m2	COSTE EN €/m2	COSTE TOTAL
Industrial	104.133,86	325,00	33.843.504,50 €
Sistemas Locales	0,00	0,00	0,00 €
PRESUPUESTO TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			33.843.504,50 €
13% Gastos Generales			4.399.655,59 €
6% Beneficio Industrial			2.030.610,27 €
PRESUPUESTO TOTAL DE CONTRATA (SIN IVA)			40.273.770,36 €

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.

Estimando, para este BLOQUE un periodo de 4 años siendo el tiempo medio en el que se iniciarán las construcciones, y 5 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=4,00" y "t=5,50"

CÁLCULOS:

Impuestos no recuperables	
Obra Nueva (2% y el 0,4%) s/ presupuesto de contrata	241.642,62 €
División Horizontal (2% y el 0,4%) 40% edificación	96.657,05 €
TOTAL IMPUESTOS NO RECUPERABLES	338.299,67 €
Honorarios técnicos de Redacción y Dirección de Obra	
Honorarios Arquitecto Superior (3,57%-2,73) P.E.M	923.927,67 €
Honorarios Dirección Arquitecto (3,06%-2,34) P.E.M	791.938,01 €
Honorarios Arquitecto Técnico (3,06%-2,34) P.E.M	791.938,01 €
Estudio de Seguridad y Salud 1,5% P.E.M	507.652,57 €
Coordinación de Seguridad y Salud 1,41% P.E.M	477.193,41 €
Control de Calidad (750€-1%)s/P.E.M.	135.374,02 €
Informe Geotécnico	221.505,74 €
Seguro Decenal (0%-1%)s/P.E.M.	101.530,51 €
O.C.T. (0%-0,2%)s/P.E.M.	30.459,15 €
Topografía y Parcelario 1,0% P.E.M.	338.435,05 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	4.319.954,13 €
Seguros y Aavales necesarios para el desarrollo de la obra	
Gastos de promoción. Publicidad y ventas (2%-12%) Ventas	1.193.630,07 €
Seguros todo riesgo obra construcción 1,25% s/ P.E.M.	423.043,81 €
Costes de Financiación	100.684,43 €
TOTAL SEGUROS Y AVALES	1.717.358,30 €
Gastos documentales de Notario y Registro	
Gastos de las ventas sobre(0,05%-1,4%)	499.485,94 €
Registro de la propiedad (2%-0,4%)	362.463,93 €
TOTAL GASTOS DOCUMENTALES	861.949,88 €
Licencias y Tasas de Urbanización	
Licencias 4% P.E.M. (I.C.I.O.)	1.353.740,18 €
Licencias 1,5% P.E.M. (1ª ocupación)	507.652,57 €
Tasas Municipales solicitud de licencia 4,15 €/m ²	432.155,52 €
TOTAL LICENCIAS Y TASAS	2.293.548,27 €
TOTAL GASTOS PREVISTOS CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES	9.531.110,25 €

9.531.110,25 €

$$F = \frac{9.531.110,25}{(1+0,150854)^{4,00}} = 5.433.286,01 \text{ €}$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 3	
100% de los gastos previstos para el plazo de 4 años	5.433.286,01 €
SUMA TOTAL DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 3	5.433.286,01 €

TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN POR CONTRATA.	40.273.770,36 €
---	------------------------

40.273.770,36 €

$$F = \frac{40.273.770,36}{(1+0,150854)^{5,50}} = 18.595.635,12 \text{ €}$$

CUADRO DE OBTENCIÓN DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 4	
100% de los gastos previstos para el plazo de 5 años y 6 meses	18.595.635,12 €
SUMA TOTAL DE LOS GASTOS PREVISTOS. BLOQUE 4	18.595.635,12 €

**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

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

Obtenemos los siguientes resultados:

IMPORTE TOTAL DE LOS COBROS PREVISTOS = 55.498.438,19 €

URBANIZACIÓN Y GESTIÓN. BLOQUE 1.	CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN. BLOQUE 2.	GASTOS DE CONSTRUCCIÓN. BLOQUE 3.	COSTE DE CONSTRUCCIÓN. BLOQUE 4.	COSTES TOTALES
548.831,05 €	5.152.075,73 €	5.433.286,01 €	18.595.635,12 €	29.729.827,91 €

IMPORTE TOTAL DE LOS PAGOS PREVISTOS = 29.729.827,91 €

IMPORTE TOTAL DE LOS COBROS PREVISTOS	TOTAL PAGOS PREVISTOS	DIFERENCIA COBROS - GASTOS	SUPERFICIE DE ÁMBITO DEL SECTOR EN PLAN ESPECIAL m²	VALOR UNITARIO €/m²
55.498.438,19 €	29.729.827,91 €	25.768.610,28 €	126.909,06	203,05 €

CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DE SUELO

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

VALOR UNITARIO €/m²s	CESIÓN MUNICIPAL 10%	VALOR UNITARIO SUELO RESULTANTE €/m²s
203,05 €	0,9	182,75 €

NÚMERO PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA	COEFICIENTE CORRECTOR	SUPERFICIE MEDICIÓN PARCELA	VALOR RESULTANTE PARCELA
Finca 4	Ref: 529630 9NH 4959N 0001 TT	No aplicable	5.320,67 m²	972.352,44 €
Finca anexa	Ref: 579792 2NH 4657N 0001 AJ	No aplicable	600,80 m²	109.796,20 €
Finca anexa	Ref: 579792 2NH 4657N 0001 AJ	No aplicable	753,77 m²	137.751,47 €

TOTAL PARCELAS Nº 4 Y ANEXAS PERTENECIENTES AL TÉRMINO MUNICIPAL DE A CORUÑA. (s.e.u.o)

6.675,24 m² 1.219.900,11 €

VALORACIÓN CONJUNTA DE LAS PARCELAS.

A la vista de todos los antecedentes que obran en el expediente y con objeto de establecer el valor del suelo de las citadas parcelas siguiendo la normativa que resulta de aplicación. El técnico que suscribe valora los terrenos como resultado de los cálculos realizados a lo largo del informe, y que asciende a la cantidad que se refleja en el siguiente cuadro:

En consecuencia, se acompaña un cuadro general de la valoración de las parcelas, detallando el valor resultante a cada una de ellas, del siguiente modo:

NÚMERO PARCELA	VALOR UNITARIO SUELO RESULTANTE €/m ² s	SUPERFICIE MEDICIÓN PARCELA	VALOR RESULTANTE PARCELA
Finca 4	182,75 €/m²	5.320,67 m²	972.352,44 €
Anexa	182,75 €/m²	600,80 m²	109.796,20 €
Anexa	182,75 €/m²	753,77 m²	137.751,47 €
SUMA TOTAL PARCELAS Nº 4 y ANEXAS (s.e.u.o)		6.675,24 m²	1.219.900,11 €

Para la realización de la actualización de la valoración retrospectiva del valor del suelo de las parcelas 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 *Octubre de 2014 a Octubre de 2022*, obteniendo una diferencia de:

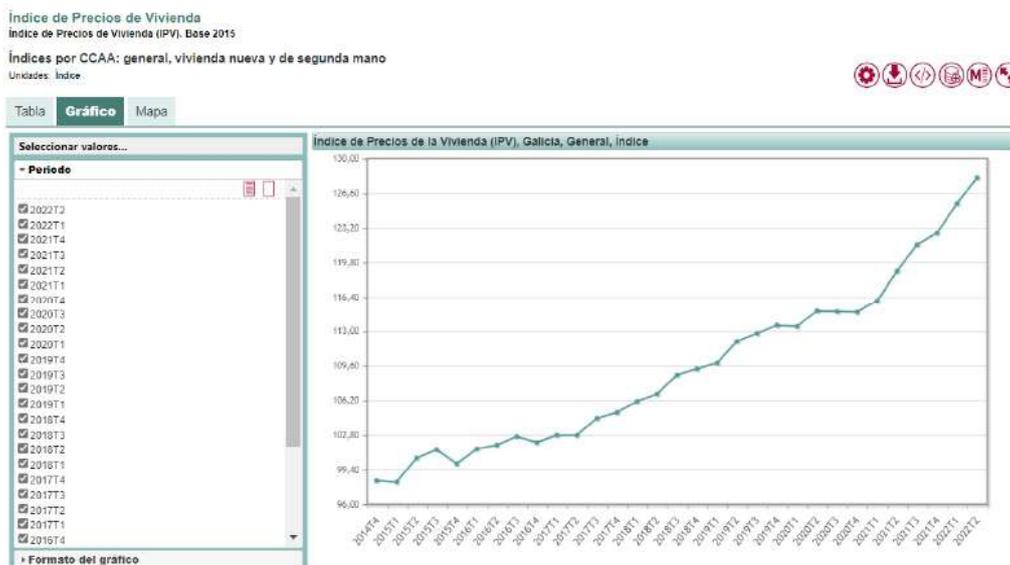
IPC GENERAL por comunidades autónomas (Galicia): 16,60%

IPC Grupos ECOICOP (vivienda) por comunidades autónomas (Galicia): 28,00%

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 periodo de tiempo a analizar, se obtiene un valor que asciende a $128,08 - 98,318 = 29,762\%$



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 21 de Octubre de 2014, obteniendo la tasa de variación $IPC=28,00\%$, resultando un importe de total de valoración: **1.561.472,14 € (UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON CATORCE 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 15 de Octubre de 2022.

ADVERTENCIA

1.-Se advierte que las parcelas, si bien catastralmente la nº 4 se emplaza en el término municipal de Arteixo, ésta se localiza a todos los efectos (valoración, licencias, etc.) en el término municipal de A Coruña.

2.-Se advierte que las superficies adoptadas de las parcelas, son las extraídas de la medición realizada al efecto por la Ingeniero Agrónomo Dña. Raquel Tasende en Abril de 2009.

CONDICIONANTE:

La presente valoración se entiende libre de cargas, servidumbre, arrendamientos y otros gravámenes que sobre las mismas pueden recaer.