



C/ Doutor Teixeiro, 19 – 2º - 15702 - Santiago de Compostela # Tlf. 98159.04.49 / Fax.-59.00.91

Javier Jove Pose
Ingeniero de Edificación
Arquitecto Técnico
Colegiado Nº 1239

INFORME DE VALORACION

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

PARCELA Nº 15 – PLAN PARCIAL DEL SUNP-7
PLAN PARCIAL DO SUNP-7 – O AVIO
SANTIAGO DE COMPOSTELA
A CORUÑA

EXPEDIENTE

2022/00004871M

PROCEDIMIENTO

INFORME RELATIVO A LA SITUACIÓN URBANISTICA
DE LA PARTE CATASTRAL 000800500NH0001JH
PARCELA Nº 15 – DEL SUNP-7

TITULAR

Dña: Mº DEL CARMEN MIGUEZ RODRÍGUEZ



INFORME DE VALORACION

D. Javier Jove Pose, con DNI.- 76.256.248-C, de profesión, Ingeniero de Edificación, Arquitecto Técnico, colegiado con el número 1.239 en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación, de La Coruña, con domicilio en la Calle Doctor Teixeiro, nº 19, 2º, de Santiago de Compostela y perteneciente a la ASOCIACION PROFESIONAL de PERITOS JUDICIALES APAREJADORES y ARQUITECTOS TECNICOS DE GALICIA, con el nº 18 de asociado de la agrupación, ha sido requerido para emitir Informe-Valoración. Tras la toma de datos practicada, el oportuno estudio y análisis de las características del entorno próximo y las expectativas de mercado de la zona, informa que sus particularidades y circunstancias son las siguientes.

EXPONE:

A ejecución do planeamiento urbanístico do SUNP-7 se efectúa por INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E DO SOLO (IGVS), mediante **concesión administrativa** otorgada a la Sociedad Cooperativa Limitada de Viviendas MONTE ALOIA. Por Resolución do director general de Urbanismo a Xunta de Galicia, de data 26 de septiembre de 2003, y se aprueba definitivamente o “**proxecto de expropiación forzosa, por taxación conxunta, dos bens e dereitos necesarios para executar o plan parcial do SUNP-7**”. En la relación de bienes e derechos afectados por la expropiación - publicada en el Diario Oficial de Galicia o día 27.10.2003- figura una única parcela, a núm. 54 do plano parcelario do SUNP-7.

En la escritura pública de agrupación e división otorgada o 29/09/04 ante el notario Enrique Roger Amat, núm. de protocolo 3.326, constan relacionadas las descritas las parcelas propiedad de la Sociedad Cooperativa Monte Aloia, con indicación do su título de adquisición.

En un plano parcelario reflejado en el proyecto de expropiación do SUNP-7 figuran diferenciadas las siguientes parcelas:

- Parcelas propiedad da Sociedad Cooperativa
- *Resto de parcelas*, a obtener por expropiación en beneficio da concesionaria, de las que solo se identifica a parcela núm. 54.
- *Parcela excluida*, que se corresponde con **núm. 15** do plano parcelario do Plan parcial do SUNP-7.

Se bien a parcela figura como “*excluida*”, no consta resolución de la administración expropiante (o IGVS) que acuerde expresamente su exclusión del procedimiento de expropiación.

Tal exclusión se encuentra *implícita* en la resolución del director General de Urbanismo con fecha 26.09.2003, por la que se aprueba definitivamente la relación de bienes y derechos objeto de expropiación, toda vez que esta relación no figura a parcela 15.

Se realiza la escritura pública otorgada el 13 de diciembre del 2006 mediante el notario de Santiago, D. Nelson Rodicio, número 4503 do su protocolo, a Sociedad Cooperativa



formalizó a transmisión al Concello de Santiago de los terrenos de cesión obligatoria del SUNP-7.

Las obras de urbanización do SUNP-7 se ejecutaron por lo IGVS, y constan recibidas en acta señalada el 14 de marzo de 2007.

En el acta de recepción se hace mención de la necesidad de derribar una edificación existente na zona verde.

Analizado o expediente, se comprueba que a zona verde ZV-2 estuvo también ocupada por una vivienda (nº 71 de la travesa de Vista Alegre), que se corresponde con la parcela inicial nº 76. Esta parcela se adquirió por la Cooperativa en escritura de permuta autorizada o 24.07.2001 ante el notario Roger Amat, número 3292 de protocolo (modificada por otra posterior de 30.07.2001). Con fecha 3.02.2009 se perfecciono la permuta mediante la entrega de la vivienda en escritura pública ante el notario Remuñán López (nº 186 do su protocolo).

La vivienda existente en la parcela 76 fue ya derribada, y el terreo consta ya incorporado al sistema de dotaciones públicas.

A parcela núm. 15, ocupada por la vivienda núm. 7 da rúa de Vite de Arriba, es calificada en el plan parcial como zona libre pública (ZL-4), no consta adquirida por la Cooperativa ni expropiada polo IGVS, por lo que tampoco pudo ser cedida al Concello de Santiago.

Situación da parcela catastral 000800500NH34H0001JH (parcela núm. 15 do SUNP-7)

La parcela se encuentra calificada por el planeamiento urbanístico vigente como ZONA LIBRE PÚBLICA, incluida en el ámbito do SUNP-7.

Por estos motivos no fue adquirida por las entidades responsables de la gestión urbanística do SUNP- 7 (IGVS y sociedad concesionaria), ni fue entregada al Concello de Santiago con las obras de urbanización del sector.

Por lo tanto, non consta una resolución administrativa que acuerde su exclusión do SUNP-7, si existen actuaciones posteriores de la administración actuante (IGVS) que supusieron, de facto, su exclusión o, cando menos, su non afección por los actos de gestión urbanística do SUNP-7.

1.- OBJETO DE LA VALORACION

Valoración de la parcela número 15 del plano parcelario del Plan Parcial del SUNP-7. Parcela catastral **000800500NH34H0001JH**.

2.- IDENTIFICACION:

2.1.-IDENTIFICACION

- SITUACIÓN: Rúa de Vite de Arriba, 7
- BARRIO: Vite
- MUNICIPIO: Santiago



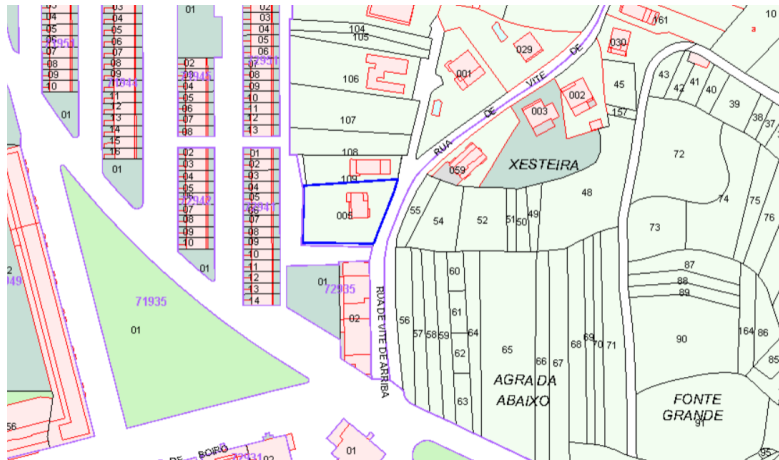
- PROVINCIA: A Coruña.

2.2.- IDENTIFICACION REGISTRAL

No se ha dispuesto de la documentación registral del inmueble valorado.

2.3.- IDENTIFICACION CATASTRAL

Referencia catastral.-	000800500NH34H0001JH.
Ubicación	Rúa Vite de Arriba, nº 7 15705 - Santiago – A Coruña
Año construcción	1990
Superficie construida	319 m ²
Almacén	-1 99 m ²
Vivienda	00 108 m ²
Vivienda	01 112 m ²
Superficie total	319 m ²
Superficie parcela	1.193 m ²



3.- DOCUMENTACION UTILIZADA Y COMPROBACIONES REALIZADAS

3.1. DOCUMENTACION

Para realizar el presente Informe de tasación se ha utilizado la siguiente documentación:

- Planeamiento urbanístico (P.X.O.U. del Ayuntamiento de Santiago)
- Certificación catastral.

3.2. COMPROBACIONES

Asimismo se han realizado las siguientes comprobaciones:

- Inspección ocular del inmueble SI



- | | |
|--|----|
| - Identificación física. | SI |
| - Comprobación de la superficie. | SI |
| - Comprobación de las servidumbres visibles. | SI |

Como resultado de la documentación utilizada y de las comprobaciones realizadas se han obtenido los datos y conclusiones que se presentan en los capítulos de este informe.

4- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Barrio / Distrito:	Vite de Arriba
Municipio:	Santiago
Ocupación laboral principal:	Múltiple (residencial, terciario, turismo, etc.)
Población de Derecho:	98.252 Habs.
Evolución reciente:	Creciente

4.2.- ENTORNO DEL INMUEBLE

Delimitación del entorno:

El inmueble se encuentra ubicado en un entorno urbano, cercano al Campus Universitario, Zona Norte.

Rasgos básicos territoriales (del entorno colindante con los terrenos)

Tipología del entorno	: Mixto	Usos dominantes	: Residencial
Ordenación	: Mixto	Densidad	: Media
Destino edificios	: Vivienda	Destino residencial	: 1ª residencia

Desarrollo edificatorio (del entorno colindante con los terrenos)

Grado de consolidación	: Medio	Nivel de Ocupación	: Alto
Antigüedad estimada	: 0-40 años	Renovación edificación	: Medio
Desarrollo edificatorio	: Medio	Potencial edificatorio	: Alto
Calidad constructiva	: Media		

Infraestructuras y grado de conservación (del entorno colindante)

Pavimentación	: Terminada	Alumbrado público	: Suficiente
Abastecimiento de agua	: Red general	Teléfono	: Si tiene
Saneamiento	: Si tiene	Gas ciudad	: Si
Electricidad	: Red general	Grado conservación	: Medio

Equipamientos (del entorno colindante)

Comunicaciones	: Suficiente	Escolar	: Suficiente
Transportes públicos	: Suficiente	Hotelero	: Suficiente
Aparcamiento público	: Insuficiente	Sanitario	: Suficiente
Comercio	: Insuficiente	Deportivo	: Suficiente



5.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Vivienda unifamiliar distribuida en planta de sótano, planta baja y planta primera, ubicada en una parcela con una superficie de 1.193 m², cerrada perimetralmente. La construcción posee según documentación registral una superficie catastral total de 319 m² distribuida en una planta de sótano de 99 m², planta baja de 108 m² y una planta primera de 112 m². La planta de sótano se encuentra distribuida en un baño, una sala de calderas, las escaleras de acceso a planta baja y salida a la parcela y el resto de la superficie destinado a garaje almacén. La planta baja se encuentra distribuida en un estar comedor, una cocina comedor, un dormitorio, un baño y las escaleras de acceso a la planta alta y a la planta de sótano. La planta primera se encuentra distribuida en cuatro dormitorios y dos baños, uno de ellos con acceso directo desde el dormitorio principal. Dos de los dormitorios poseen una terraza cerrada.

La vivienda posee en su parte trasera un porche abierto con una superficie de 30 m² realizado en estructura de madera con pilares de piedra granítica del país y teja cerámica.

La vivienda posee una antigüedad de 32 años y se encuentra ubicada en una parcela de 1.193 m² cerrada perimetralmente y con un jardín posterior con árboles frutales y ornamentales. El inmueble presenta calidades de construcción medias para su entorno y con un estado de conservación adecuado a su antigüedad existiendo varias obras de adecuación desde su construcción..

5.1.- CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION

EXTERIORES

Estructura:	El sistema constructivo del edificio está realizado a base de estructura de hormigón sobre pilares de hormigón armado.
Cerramientos:	El cerramiento exterior de fachada está realizado en doble tabique de ladrillo, y con chapeado de granito.
Cubiertas:	El material de cobertura es de teja cerámica sobre planchas de fibrocemento.
Fachadas:	Carpintería exterior con ventanas es de aluminio lacado con acristalamiento sencillo y persianas de PVC.

INTERIORES

Suelos:	Locales húmedos cerámico, y el resto corcho
Paredes:	Locales húmedos cerámico, y el resto pintura
Techos:	Pintura.
Escaleras	Granito del país y barandilla de madera
Instalaciones	Calefacción a gas

NOTA:

Se han realizado reparaciones puntuales a lo largo de la vida del inmueble se han realizado obras de mantenimiento y mejoras, como, suelos, porche posterior, actualización de carpinterías, etc.



La parcela se encuentra cerrada perimetralmente, en la fachada principal con muro de hormigón, de contención de tierras, chapado en piedra y reja de aluminio fundido en su parte superior y el resto de la finca con cierre metálico sobre un muro hormigón que sirve de base y de contención de tierras. Dentro de la parcela existen varios árboles frutales y ornamentales.

El acceso a la vivienda se realiza a través de una zona peatonal, con un portal independiente, cubierto este por un tejadillo realizado sobre pilares de hormigón y cubierto de teja y una zona de rodadura pavimentada en cerámica, al igual que la que da acceso rodado al resto de la parcela, con un portal independiente con acceso rodado realizado en losetas de hormigón y un segundo portal que separa esta zona ajardinada delantera de la zona de la zona ajardinada posterior, mediante un portalón metálico.

En la zona ajardinada de acceso a la vivienda, esta posee un cruceiro y una fuente realizadas ambas en piedra granítica y bancos y una zona ajardinada.

5.2.- SUPERFICIES DEL INMUEBLE.

Las superficies adoptadas son las comprobadas

CUADRO DE SUPERFICIES				
Descripción	S. Catastral	S. Registral	S. Comprobada	S. Adoptada
Pl. Baja	108,00	108,00	108,00	108,00
Pl. 1ª	112,00	112,00	112,00	112,00
Porche		30,00	30,00	30,00
Garaje	99,00	99,00	99,00	99,00
Anexos	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Vivienda	319,00	349,00	349,00	349,00

Asimismo es necesario destacar el criterio empleado para confeccionar dicho cuadro, en cuanto a imputar superficies, que se concretan en las siguientes definiciones.

- **Superficie construida:** Se considera la superficie total ocupada en cada planta por la construcción existente y considerando la dimensión de la mitad del espesor de los muros medianeros y la totalidad del espesor de los muros de fachadas y de crujía.
- **Superficie útil:** Se determina esta superficie en base al criterio de sumar las superficies de cada dependencia en viviendas, descontando tabiques y muros.

6.- NORMATIVA URBANISTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación urbano del Ayuntamiento de Santiago de Compostela.

NORMATIVA APLICABLE

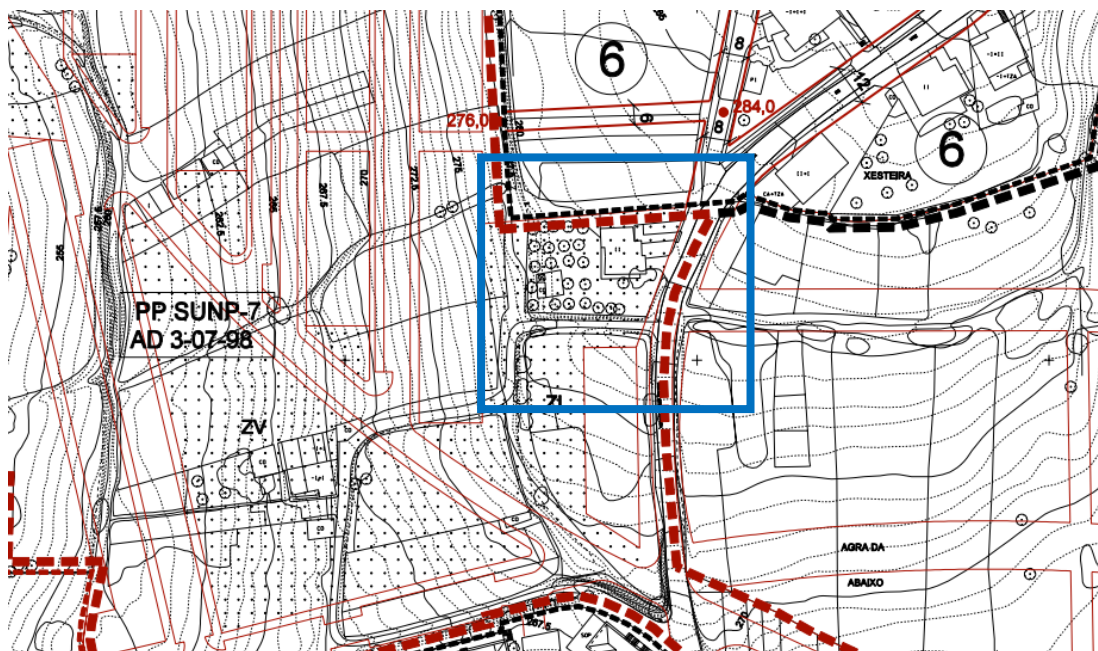
El PXOM vigente, a través de su disposición transitoria tercera, remite a ordenación detallada de la parcela al **PLAN PARCIAL DO SUNP-7 (O Avío)**, aprobado definitivamente el 3 de Julio de 1998. Esta remisión "incluye las



modificaciones y los instrumentos de desenvolvimiento aprobados definitivamente á entrada en vigor del presente Plan General”

No plan parcial do SUNP-7 la parcela se encuentra calificada como **zona libre pública (ZL-4)**, y la misma calificación se mantiene en los Estudios de detalle do SUNP-7 que fueron aprobados os días 22.02.2001 e 31.03.2005.

Esta calificación determina, ex lege, la aplicación a la edificación existente del **régime legal de fuera de ordenación** que regula o artigo 90.1 da Lei 2/2016 del suelo de Galicia (LSG), que impide cualquier actuación que exceda de las de mera conservación y mantenimiento del uso preexistente.



7.- VALORACION

7.1. NORMATIVA APLICABLE

Está plenamente en vigor el Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana (en lo sucesivo, TRLSRH), y de conformidad con lo estipulado en su artículo 34.1, es aplicable a las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, cuando tienen por objeto la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive. Debe hacerse referencia también a la vigente Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954 y su Reglamento de 26 de Abril de 1957

A estos efectos, o TRLSRU, en su art. 34 establece en su apartado 1 que:



. Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

En el apartado segundo del artículo 34 indica que

2. Las valoraciones se entienden referidas:

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

7.2 .- CRITERIOS DE VALORACION:

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:



a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada

7.3 .- PREMIO DE AFECCIÓN:

Sobre el valor de las afecciones aplican el 5 % como premio de afección (artículo 47 de la LEF).



8.- METODOLOGIA DE VALORACION

METODOS DE VALORACION A APLICAR

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con las disposiciones contenidas en la **ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo**, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos de ciertas finalidades financieras, publicada en el Boletín del Estado el 9 de abril de 2003 modificada por la EHA/30/11/2007 del 4 de Octubre, EHA/564/2008 del 28 de febrero y por el Real Decreto 1060/2015 del 20 de noviembre, y **el método adoptado es el Método de Reposición** para poder comprobar el valor actual del inmueble.

9.- CALCULOS DE VALORES TECNICOS

Se valorarán aquellos elementos constructivos afectados distintos de aquellos servicios y mejoras cuyo traslado y/o reposición se ejecutarán a cargo del presupuesto de ejecución material de las obras; esto es, edificación, vallas-cerramiento, muros de contención de márgenes y otras obras menores, rampas de acceso, infraestructura de riegos y tendidos, redes de servicio: eléctricas, telefónicas, telegráficas, etc.)

CALCULO DEL VALOR DE REPOSICION/ METODO DEL COSTE

El Método del Coste permite calcular el valor de reemplazamiento-reposición bruto o neto de toda clase de edificios elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados. Distingue dos tipos de costes

El Coste de Reemplazamiento-Reposición es el **coste total estimado de reemplazar el inmueble valorado por otro de iguales características y calidad realizado con materiales y tecnología actuales.**

I. VALOR DE REEMPLAZAMIENTO-REPOSICION BRUTO (V.R.B):

$$V.R.B = \text{SUELO} + \text{CONSTRUCCION} + \text{GASTOS NECESARIOS} = S + C + GN$$

$$VRB = Su + CCc + In + H + L + T + Gap$$

VRB = Valor Reposición Bruto.

CCc = Coste Construcción Contrata (Coste Ejec. Material + Gastos Grales + Bfcio.Ind)

In = Impuestos no recuperables y aranceles para adquisición suelo y DON/DH.

H = Honorarios técnicos por proyecto y dirección de obras (u otros, si procede).

L = Licencias (Obras; 1ª ocupación; Funcionamiento, Actividad...)

T = Tasas.

Gap = Gastos de administración del promotor.

No se consideran GASTOS NECESARIOS para el cálculo del VRB, los siguientes:

Bp = Beneficio de promoción.

Gf = Gastos financieros de cualquier clase.

Gc = Gastos de comercialización.



NOTA = Estos gastos existen, pero no se computan en el VRB.

$$VM = Su + CCc + In + H + L + T + Gap + Gf + Gc + Bp$$

es decir,

$$VM = VRB + Gf + Gc + Bp$$

El V.R.B de un inmueble se determinará sumando al valor de mercado del terreno en el que está edificado, el de cada de los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha un inmueble de características (capacidad, uso, calidad...) pero en el que se utilice tecnología y materiales de construcción actuales.

II. VALOR DE REEMPLAZAMIENTO-REPOSICION NETO (V.R.N):

$$V.R.N = SUELO + CONST. + GASTOS NECESARIOS - DEPRECIACION = S + C + GN - DEP$$

Es aplicable exclusivamente a los edificios o elementos de un edificio terminados. Su determinación se realizará deduciendo al V.R.B, calculado de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, la depreciación física y funcional de edificación.

$$VRN = VRB - Dep$$

$$VRN = (Su + CCc + In + H + L + T + Gap) - Dep$$

VRB = Valor Reposición Bruto. VRN = Valor Reposición Neto.

CCc = Coste Construcción Contrata (Coste Ejec. Material + Gastos Grales + Bfcio.Ind)

In = Impuestos no recuperables y aranceles.

H = Honorarios técnicos por proyecto y dirección de obras (u otros, si procede).

L = Licencias (Obras; 1ª ocupación; Funcionamiento, Actividad...)

T = Tasas.

Gap = Gastos de administración del promotor.

Dep = Depreciación

La DEPRECIACION es la pérdida de valor que experimenta un edificio en su situación actual respecto a la que tendría si se construyese de nuevo a fecha de hoy. Puede ser:

A) DEPRECIACION FISICA:

Es la pérdida de valor causada por una reducción en la utilidad del edificio debido a causas químicas, mecánicas, etc... motivadas por la antigüedad, el estado de conservación, los agentes atmosféricos, el uso, el desgaste, las averías, la conservación inadecuada, etc...

Es subsanable sólo cuando el coste de adecuación es inferior al incremento de valor experimentado al corregirse.

B) DEPRECIACION FUNCIONAL:

Es la pérdida de utilidad que sufre un bien debido a las innovaciones tecnológicas y cambios de la demanda que hacen que ya no sirva plenamente para el uso para el que fue construido. Es subsanable sólo cuando el coste de adecuación es inferior al incremento de valor experimentado al corregirse, y si las obras son posibles (por normativa, por configuración...)

C) DEPRECIACION SOCIO-ECONOMICA:



Es la pérdida de valor causada por afecciones de carácter extrínseco (ajenas) al propio inmueble pero que pueden afectar a su valor de mercado, tales como: deterioro de un barrio, degradación social de un entorno, actuaciones urbanísticas o de servicios, etc...

Es la única que podría transformarse en "apreciación".

D) DEPRECIACION ECOLOGICA O MEDIO-AMBIENTAL:

Es la pérdida de valor que se produce como consecuencia del incumplimiento de las normas medio-ambientales o ecológicas existentes.

Ejemplo: Suelos con contaminación química.

El COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN traduce en porcentaje los gastos que conllevaría volver a dejar el edificio como si estuviera nuevo. Transforma el VRN en VRB

9.1.- VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VALOR DE REPOSICION INMUEBLE (CRB)

Debido a sus calidades y a su estado de conservación, que se supone el adecuado a su edad; se ha estimado un valor medio unitario promedio (según se ha podido contrastar con la revista em2, 1 trimestre del 2022 para una vivienda de calidad media distribuida en planta de sótano, dedicado a garaje y planta baja, primera y bajo cubierta, con calidad media y zona norte, con una superficie de 350 m²) evaluado en 893,27 Euros/m², para viviendas, como coste de ejecución material (a nuevo), incluido el beneficio industrial del constructor, honorarios profesionales y permisos municipales.

1.- El Valor de Reemplazamiento Bruto (V.R.B) de la vivienda, de acuerdo con la ECO/805/2003.

Superficie Construida Vivienda				349,00	m²c
Coste Total de Ejecución Material de Construcción a nuevo de la vivienda				311.751,23	€
Coste Unitario "Construido" Ejecución Material de Construcción a Nuevo				893,27	€/m²c
Gastos Generales + Beneficio Industrial	1,13 x 1,06	1,197800		176,69	
Coste Unitario "Construido" Contrata de Construcción a Nuevo (Cc)				1.069,96	€/m²c
Valor de Mercado del Suelo Urbanizado por vivienda				0	€/m²c
Valor Unitario de Repercusión de Suelo de vivienda (F)				0,00	€/m²c
Gasto de IN + H + L + T + Gp					
Impuestos No recuperables y aranceles IN				0,00	€
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en la transmisión solar	s/ Suelo	7,00%	0,00 €	0,00 €	
Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en la transmisión solar	s/ Suelo	1,00%	0,00 €	0,00 €	
Honorarios Técnicos de Proyecto y Dirección de Obras H				21.635,54	€
Honorarios de Proyecto Básico y Ejecución	s/ CEM	3,36%	311.751,23 €	10.474,84 €	
Honorarios de Dirección de Obras Arquitecto	s/ CEM	1,44%	311.751,23 €	4.489,22 €	
Honorarios de Dirección de Obras Arquitecto Técnico	s/ CEM	1,44%	311.751,23 €	4.489,22 €	
Estudio de Seguridad y Aprobación del Plan	s/ CEM	0,30%	311.751,23 €	935,25 €	
Ingeniero de Telecomunicaciones	s/ CEM	0,20%	311.751,23 €	623,50 €	
Ing. para electricidad y fontanería	s/ CEM	0,20%	311.751,23 €	623,50 €	
Licencias y Tasas de Construcción L+T				21.822,59	€
Licencias de Obras	s/ CEM	1,00%	311.751,23 €	3.117,51 €	
Impuesto de construcciones	s/ CEM	4,00%	311.751,23 €	12.470,05 €	
Cédula urbanística, tira de cuerdas, ocupación vía pública, etc.	s/ CEM	1,00%	311.751,23 €	3.117,51 €	
Tasas de VPO					
Licencia de 1ª ocupación, cédula de habitabilidad, vado garaje, etc.	s/ CEM	1,00%	311.751,23 €	3.117,51 €	



Gastos de Administración del Promotor Gap		s/ S+C	4,00%	311.751,23 €	12.470,05 €	12.470,05	€
Notarios y Registro de la Propiedad Administración de la promoción Alquiler o amortización de la oficina % de Suelos de empleados asignables Suministros material fungible Consumos: teléfono, agua, luz, etc. Asesoría fiscal, laboral y jurídica Seguros Obligatorios							
Gasto Total	IN + H + L + T + Gap	s/ CCC	14,98%	373.415,62 €	55.928,17		€
Gasto Unitario	IN + H + L + T + Gap				160,25		€/m²c
Valor Unitario de Repercusión de Suelo de vivienda		F			0,00		€/m²c
Coste Unitario "Construido" Constrata de Construcción a Nuevo		Cc			1.069,96		€/m²c
Gasto Unitario de	IN + H + L + T + Gap	Gn			160,25		€/m²c
Valor Reemplazamiento Bruto	VRB = F + Cc + In + L + T + Gap					1.230,21	€/m²c
Valor Reemplazamiento Bruto						429.343,79	€
El Valor de Reemplazamiento Neto (V.R.N)							
VRN= VRB -Dep						429.343,79	€
Depreciación física (1990 - 2022)			32,00%		32,00%		
Depreciación funcional			0,00%				
Valor de Remplazamiento Neto (VRN) de acuerdo con la ECO/805/2003						291.953,78	€

9.2.- OTROS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Los bienes y derechos afectados diferentes del suelo se calcularán de forma independiente, bien por su propio valor de reposición o por alguno de los métodos aplicables según la legislación en materia de valoraciones

OTROS BIENES AFECTADOS

	Medición	Unidades	Precio	Total	Depreciación %	Total
Banco de piedra	1	Ud	775,00 €	775,00 €	32%	527,00
Jardineras	2	Ud	350,00 €	700,00 €	32%	476,00
Fuente de piedra	1	Ud	2.500,00 €	2.500,00 €	32%	1.700,00
Crucero de piedra	1	Ud	4.000,00 €	4.000,00 €	32%	2.720,00
Portal metálico acceso coche a jardín	1	Ud	1.600,00 €	1.600,00 €	32%	1.088,00
Portal 2 de hierro acceso a finca	1	Ud	1.200,00 €	1.200,00 €	32%	816,00
Puerta de acceso jardín. Cubierto en teja	1	Ud	3.500,00 €	3.500,00 €	32%	2.380,00
Tendal de hierro	3	Ud	70,00 €	210,00 €	32%	142,80
Solado acceso a vivienda. Baldosa cerámica	40	m²	50,00 €	2.000,00 €	32%	1.360,00
Solado acceso a jardín. Baldosa hidráulica	84,88	m²	44,00 €	3.734,72 €	32%	2.539,61
Solado acceso a gallinero. Baldosa hidráulica	35	m²	44,00 €	1.540,00 €	32%	1.047,20
Adoquín . Base cruceiro	6	m²	100,00 €	600,00 €	32%	408,00
Cierre metálico jardín	163,5	m²	70,00 €	11.445,00 €	32%	7.782,60
Muros de contención terreno 0,5 m altura	6,6	m3	300,00 €	1.980,00 €	32%	1.346,40
Muros de contención terreno 3/4 m altura	75,6	m3	420,00 €	31.752,00 €	32%	21.591,36
Muro contención. Rematado chapado de piedra	21,55	m3	500,00 €	10.775,00 €	32%	7.327,00
Cierre metálico fachada carretera/pilastras	41	m²	175,00 €	7.175,00 €	32%	4.879,00
					Total	58.130,97

9.3.- PLANTACIONES ORNAMENTALES:

Cuando se valoren **jardines o arbolado con carácter ornamental**, se considerarán **criterios adicionales**, que reflejen en la indemnización los valores **estéticos, paisajísticos, simbólicos o históricos**, del elemento afectado.

Existen dos sistemas de valoración: **Norma ICONA** y **Norma "Granada"** de amplia utilización, aunque ninguna de las dos tiene fuerza normativa o reglamentaria.

Se explica abreviadamente a continuación el sistema valorativo de ambas normas.



Establece 6 índices, variables según las características de cada especie y de la situación y función que se desempeñe en el lugar donde se encuentre.

$$\text{Valor} = A \times B \times C \times D \times E \times F$$

Índice A: Clasificación por especies y variedades:

Se distinguen 8 clases, asignando a cada especie una clase, computándose 168.

Pondera las dificultades que presentan las especies para reproducción y cultivo. A mayor dificultad, mayor costo y más elevado índice.

Índice B: Valor estético, funcional y sanitario:

Configura una escala con 4 valores, en función de las características del ejemplar de referencia.

Índice C: Situación:

Los valores del mismo se fijan en función del número de habitantes de la población donde se halla el ejemplar y del entorno visual.

Índice D: Rareza:

La mayor o menor abundancia de ejemplares de una especie en una zona determinada

Índice E: Singularidad

Índice F: Relación edad/diámetro

Establece un **método aplicable**, entre otros supuestos, a los **casos de expropiación, urbanística o no urbanística, valoración en ordenanzas o normas urbanísticas y cálculo de tasas urbanísticas**.

Los **parámetros del método** son:

La **objetivación máxima de los factores** tomados en consideración, obtenidos del **mercado y de la realidad física** de los elementos que han de valorarse.

La **proyección en el tiempo** de los datos obtenidos.

La **distinción entre árboles sustituibles**, que se pueden comprar y replantar, y **no sustituibles**, no disponibles en viveros ornamentales.

La fijación de **tres grupos de intervención**, con alteraciones de procedimiento y criterio: **frondosas, coníferas, palmeras y similares**

Emplea **tres conceptos** esenciales:

Calibre característico, o tamaño del árbol cuyo precio medio de vivero sirve de base para la valoración. Se refiere a un precio de catálogo y se fija en un perímetro de 10-12 cm. para las frondosas, tomado a una altura de 130 cm. sobre el suelo, y 100-125 cm. para las coníferas.

Valor básico, standard o tipo. Punto de partida mínimo de valoración de árboles vivos, equivalente al valor inicial en el caso del suelo, de carácter objetivo, al obtenerse de las ecuaciones tamaño y precio. Las circunstancias de estado y salud, rareza, etc., pueden aumentar, pero nunca reducir el valor básico.



Valor de reposición. Es el valor de compra, a lo que se añade el coste de trasplante y mantenimiento, debidamente actualizados.

PLANTACIONES ORNAMENTALES

	Medición	Precio	Total
Rosales	26	22,00 €	572,00 €
Azaleas	36	25,00 €	900,00 €
Hortensias	4	22,00 €	88,00 €
Geranios	15	3,00 €	45,00 €
Datura	1	40,00 €	40,00 €
Laurel	1	80,00 €	80,00 €
Grisantemos	1	10,00 €	10,00 €
Rododendo	1	150,00 €	150,00 €
Jazmines	1	40,00 €	40,00 €
Perales	4	60,00 €	240,00 €
Caqui rojo	2	60,00 €	120,00 €
Manzanos	2	60,00 €	120,00 €
Membrillero	1	60,00 €	60,00 €
Naranja	1	200,00 €	200,00 €
Limonero	1	200,00 €	200,00 €
Kiwi	10	25,00 €	250,00 €
Total			3.115,00 €

9.4.- PREMIO DE AFECCIÓN

De acuerdo con lo previsto en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y el correlativo regula miento que la desenvuelve, el valor de los bienes afectados que supongan la privación del pleno dominio se incrementaran en un 5% que procede como premio de afección.

10.- VALOR DEL INMUEBLE

El valor del conjunto de bienes y derechos del objeto del presente informe, se obtiene como resultado de la suma de los valores de vuelo anteriormente desarrollados, una vez aplicados los valores unitarios obtenidos., una vez aplicados los valores unitarios obtenidos

VALOR DE REPOSICION DEL INMUEBLE	291.953,78 €
OTROS BIENES AFECTADOS	58.130,97 €
PLANTAS ORNAMENTALES	3.115,00 €
PREMIO DE AFECCIÓN (5%)	17.659,74 €

VALOR MERCADO COMPARACION (redondeado) = 370.859,74 €.

En función de lo cual les manifiesto que el valor total del inmueble asciende a la cantidad de **TRESCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (370.859,74,00 Euros.)** cuya aceptación dejo a su consideración.

Informa cuanto antecede el técnico informante conforme a mi leal saber y entender, actuando con la mayor objetividad posible teniendo en consideración tanto lo que pueda



favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, según lo dispuesto en el Art. 335 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y sometiendo dicho informe a cualquier otro más cualificado, y a los efectos que se estimen oportunos, expide el presente informe en Santiago 21 de Junio de 2022

Y para que así conste a los efectos oportunos, firmo el siguiente informe de tasación en,

Santiago, a 21 de Junio del 2022

Javier Jove Pose
Ingeniero de Edificación
Arquitecto Técnico
Colegiado 1.239

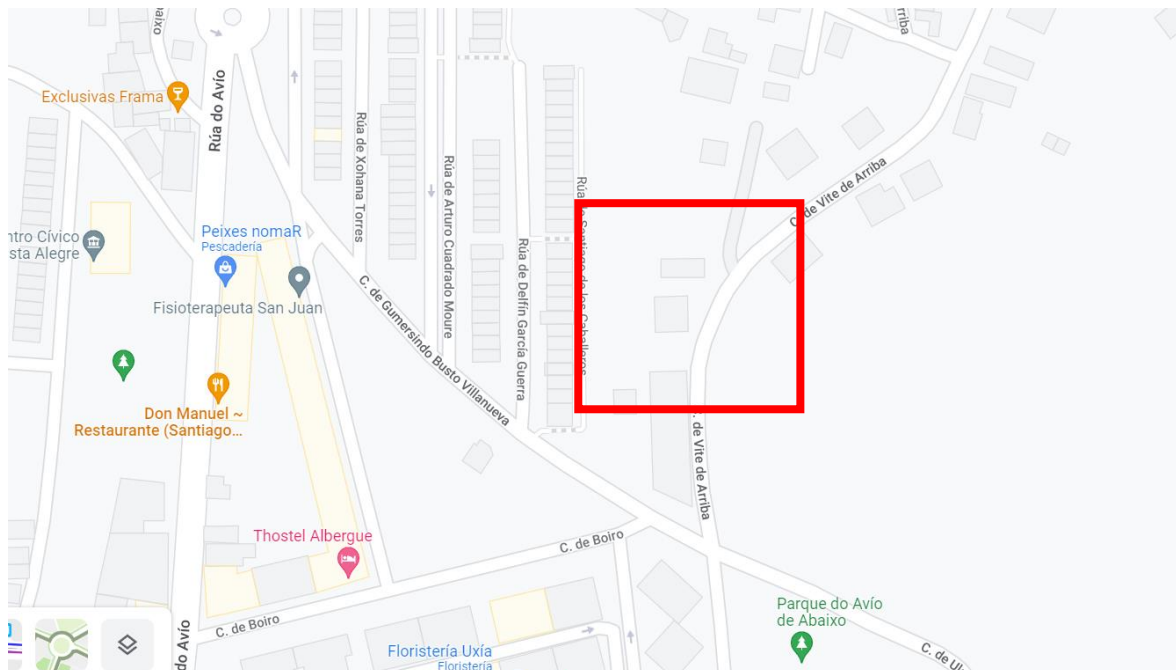
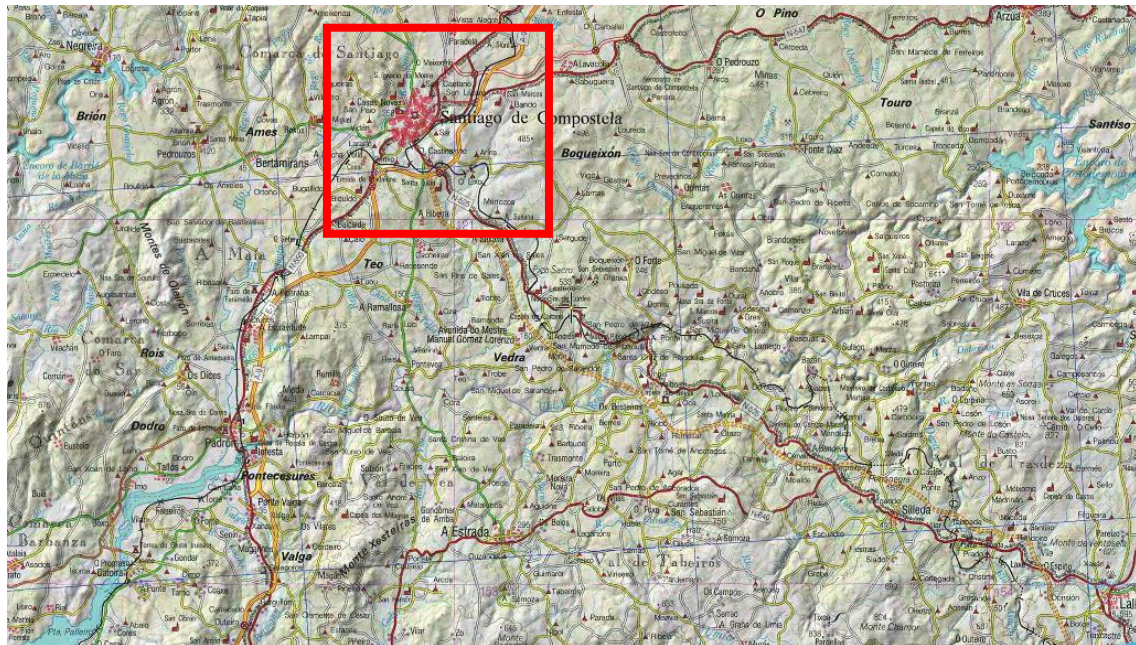


ANEXOS A LA VALORACION

- 1.- PLANO DE SITUACION
- 2.- PLANO NORMATIVA
- 3.- FOTOGRAFIAS
- 4.- DOCUMENTACION CATASTRAL
- 5.- PLANO DEL INMUEBLE

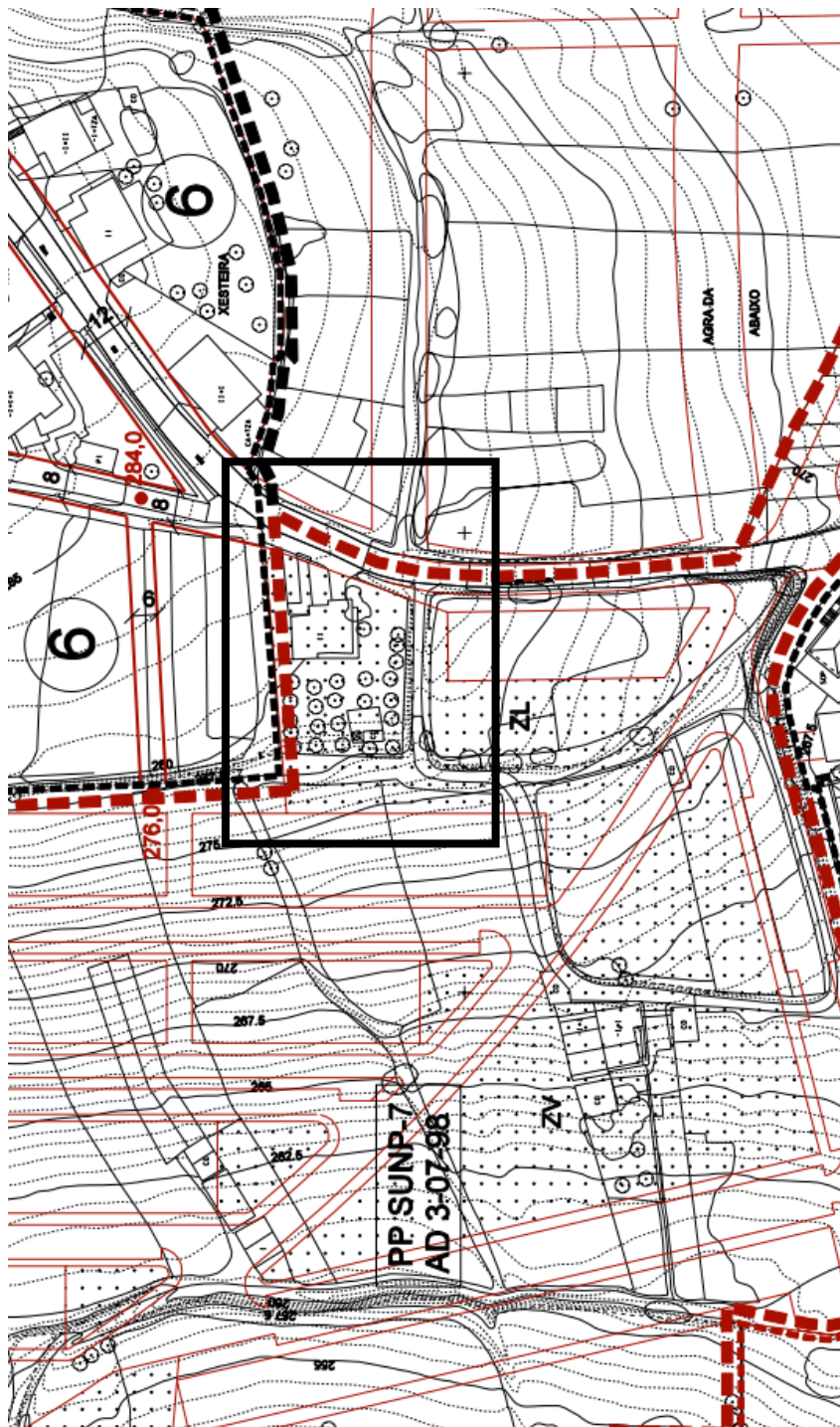


1.- PLANO DE SITUACION





2.- PLANO NORMATIVA



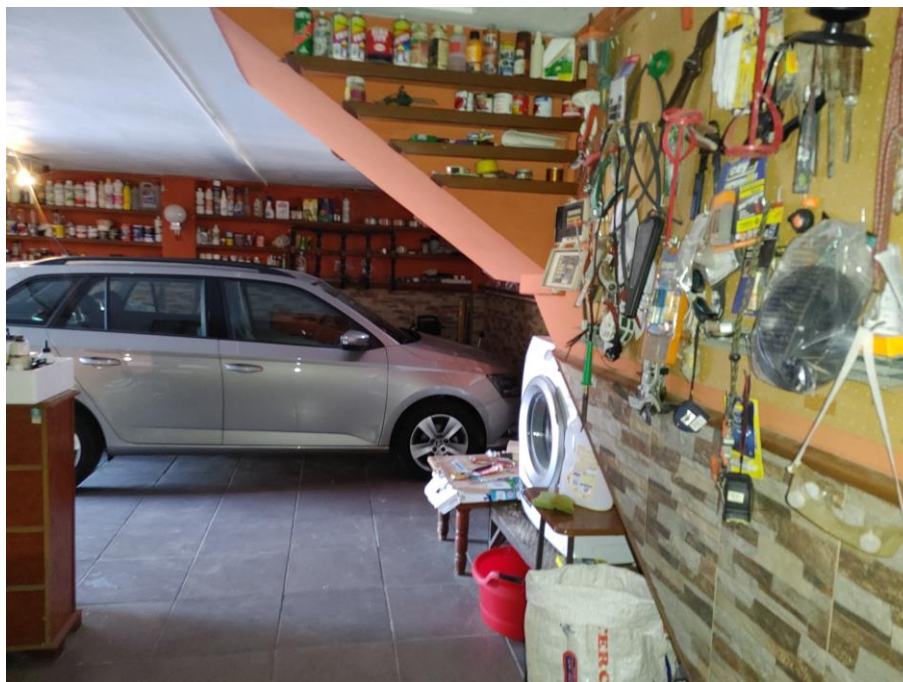


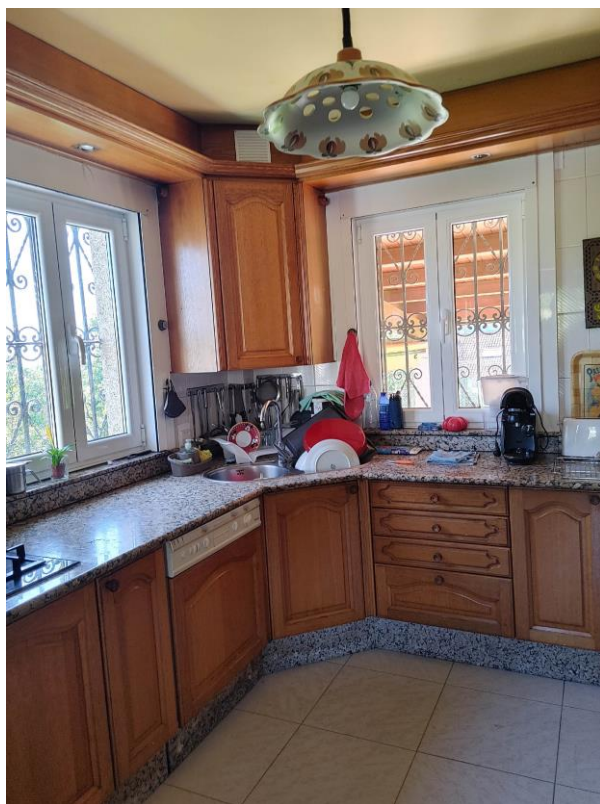
3.- FOTOGRAFIAS



















4.- DOCUMENTACION CATASTRAL

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 000800500NH34H0001JH

PARCELA

Superficie gráfica: 1.193 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU VITE ARRIBA 7
15705 SANTIAGO DE COMPOSTELA [A CORUÑA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 319 m²
Año construcción: 1990

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/-1/A	60
VIVIENDA	1/00/A	108
VIVIENDA	1/01/A	112

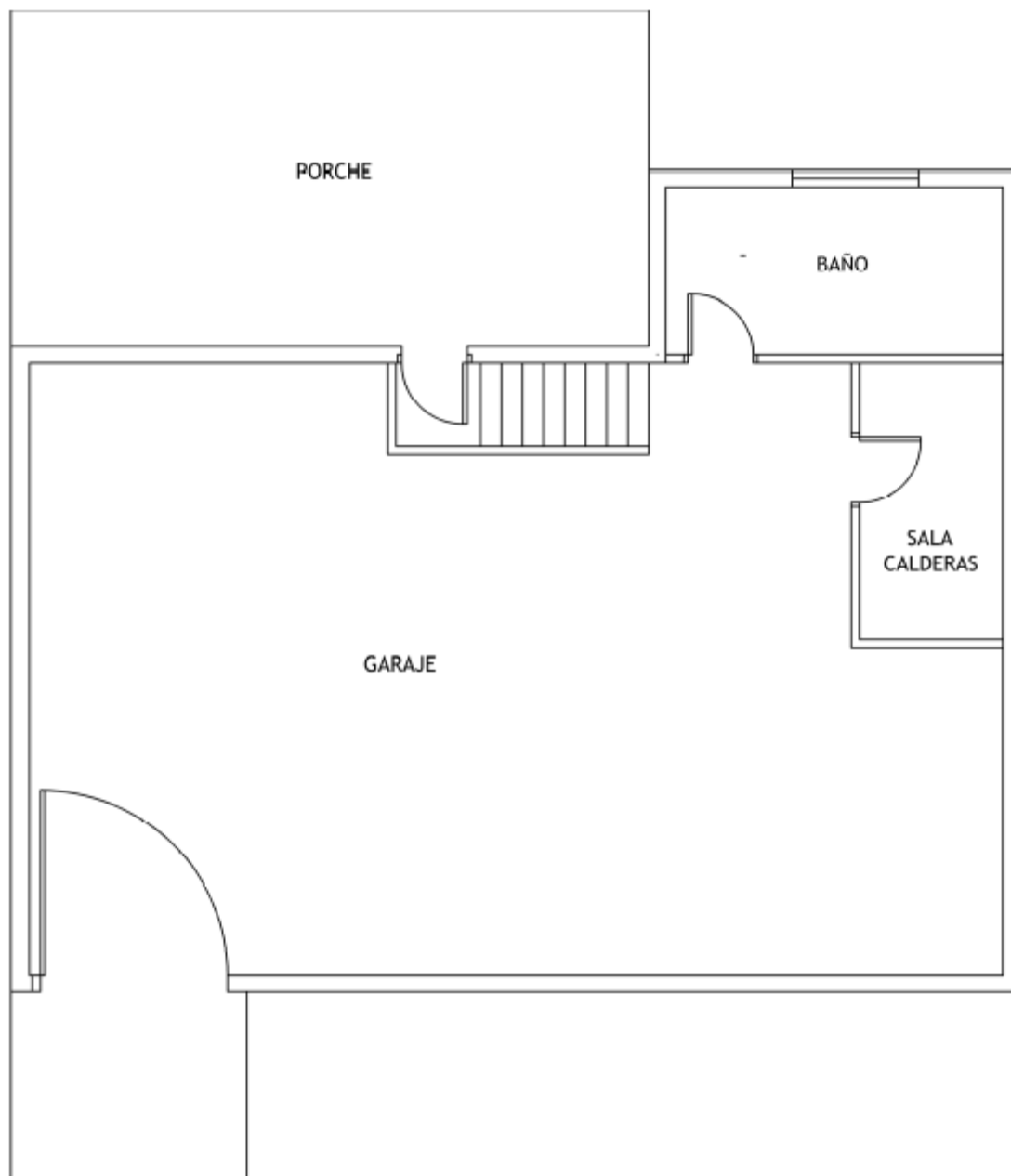
Cultivo	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0		C- Labor o Labradío seco	02	1.049

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



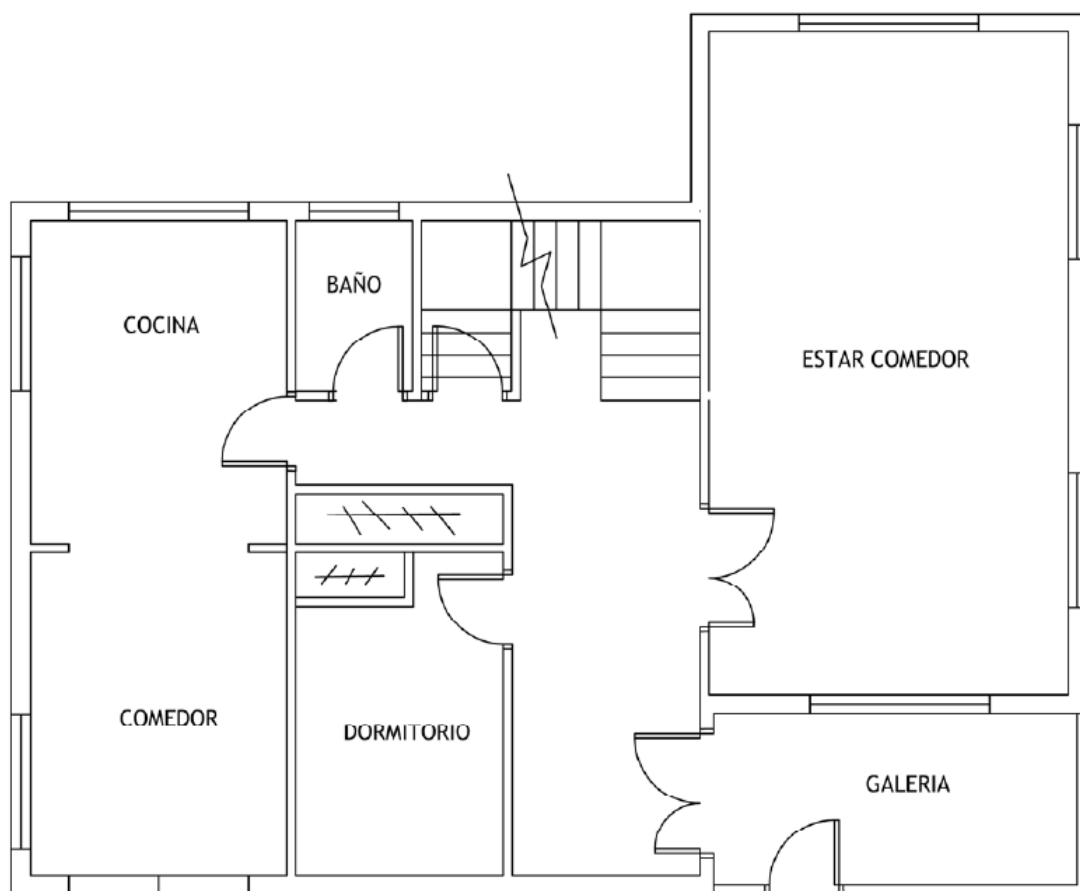
5.- PLANO DEL INMUEBLE

PLANTA GARAJE





PLANTA BAJA





PLANTA PRIMERA

