



INFORME E VALORACION

**DA PARCELA Nº16 DO POLIGONO
INDUSTRIAL E COMERCIAL
DE PORTOMARIN**

PETICIONARIO: CONCELLO DE PORTOMARIN

DATA:

XANEIRO de 2017



INFORME E VALORACION DA PARCELA Nº14 DO POLIGONO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE PORTOMARIN

CONCELLO DE PORTOMARIN

D. Roberto Rodríguez Vázquez, Enxeñeiro Técnico Agrícola colexiado nº718 do Colexio de Enxeñeiros Técnicos Agrícolas de Lugo, por encargo do Excmo Concello de Portomarin emite a seguinte INFORME:

1. FINALIDADE

Realízase o presente informe a petición do solicitante ao obxecto de dispor unha valoración económica das parcelas propiedade municipal no polígono industrial de Portomarin para o seu posterior alleamento mediante subasta pública.

Foi realizado de acordo co establecido na Orde do Ministerio de Economía e Facenda 805/2003 do 27 de Marzo de 2003, sobre normas de valoración de bens inmobles e de determinados dereitos certas finalidades financeiras, publicada no B.O.E. do 9 de Abril de 2003. Revisada por a Orde EHA/3011/2007, de 4 de outubro, publicada no B.O.E do 17 de outubro de 2007; Real Decreto 1492/2011, do 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei de Solo e demais normativa de aplicación.

2. IDENTIFICACION E LOCALIZACION.

Dirección: Polígono Industrial e Comercial de Portomarin

Carretera Portomarin-Alto Valiño

Portomarin

DESIGNACION	Numeración parcela segundo Plan Parcial do Polígono Industrial e Comercial de Portomarin.	Numeración parcela segundo o Rexistro da Propiedade de Chantada
14	14	Pendente núm escritura de segregación número 3.353 do Notario Juan J. López Yañez
	<i>Lindeiros</i>	<i>SUPERFICIE (m²)</i>
	NORESTE.- Manuel Castro Novoa, S.L.U. SURESTE.- José Pérez López SUROESTE.- Rúa Principal do Polígono (C.Provincial-49.04) NOROESTE.- Concello de Portomarin	646 Seiscentos Corenta e Seis
	<i>Titular</i>	<i>NIF ou CIF</i>
	CONCELLO DE PORTOMARIN	P-2704900-F
<i>Documento de compraventa</i>		



INFORME E VALORACION DA PARCELA Nº14 DO POLIGONO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE PORTOMARIN

CONCELLO DE PORTOMARIN

3. COMPROBACIÓNS E DOCUMENTACIÓN

3.1. COMPROBACIÓNS REALIZADAS

Correspondencia con finca registral
Comprobación Plan Urbanístico
Servidumes visibles
Estado de ocupación, uso e explotación
Estado de conservación aparente
Non procedemento de expropiación
Non Plan ou Proxecto de expropiación
Non resolución Administrativa que implique expropiación
Non incoado expediente que implique expropiación
Non venceron prazos Urbanización/Edif.
Non existe proced. incumprimento deberes

3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Planeamiento urbanístico vixente
Plano de situación
Plano urbanístico
Reportaxe fotográfico
Documentación catastral
Nota Simple

4. LOCALIDADE E ÁMBITO

4.1. LOCALIDADE

Núcleo rural autónomo situado a 25 kms. de Lugo capital.

4.2. OCUPACIÓN LABORAL E NIVEL DE RENDA

A ocupación laboral é agraria e terciaria con implantación de polígono industrial por desenvolver.

O nivel de renda da zona é medio/baixo.

4.3. POBOACIÓN

Segundo o padrón do Instituto Nacional de Estatística de 2009: 2.049 habitantes de dereito.

A tendencia, respecto ao padrón de 2005, é: Decrecente

4.4. EVOLUCIÓN E DENSIDADE DA POBOACIÓN

A poboación experimentou un gran decrecemento nos últimos anos debido á súa proximidade a capital.

4.5. ENTORNO

Ámbito rural urban con tipificación industrial de nova creación, sen presenza doutras naves, que se trata dun sector recentemente urbanizado.



INFORME E VALORACION DA PARCELA Nº14 DO POLIGONO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE PORTOMARIN

CONCELLO DE PORTOMARIN

A parcela, encóntrase dentro do Polígono Industrial Comercial de Porotmarin, que hai recentemente urbanizado.

4.6. CONSERVACIÓN DA INFRAESTRUTURA

O ámbito posúe tódalas infraestruturas necesarias para a actividade industrial, pavimentación, encintado de beirarrúas, iluminación pública, saneamento, abastecemento, enerxía eléctrica, etc.

A conservación de todas estas infraestruturas pódese cualificar de correcta.

4.7. EQUIPAMENTO

A totalidade de equipamento comercial, dotacional, asistencial, lúdico, deportivo, relixioso, sitúase no municipio.

4.8. COMUNICACIÓNS

A accesibilidade ao ámbito é normal mediante transporte privado, o tráfico é medio e aparcadoiro é suficiente.

5. DESCRICIÓN URBANÍSTICA

O réxime urbanístico da unidade é o recollido no Plan Parcial do Polígono Industrial e comercial de Portomarín, aprobado definitivamente polo Concello no ano 1992; sendo no complementario de aplicación a normativa e ordenanza vixente no municipio.

5.1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA E EDIFICABILIDADE

- USO CARACTERÍSTICO. Industrial e comercial
- USOS COMPATIBLES. Almacén, oficinas e industrias insalubres, Terciario Comercial, Recreativo, Usos Dotacionais, socio-cultural
- USOS PROHIBIDOS. Residencial, excepto vixiancia das industrias.
- ALTURA MÁXIMA. En calquer punto da nave a altura non superará o triple a distancia a lindeiro
- RETRANQUEOS. 5 m. a fachada e 3 m. a resto de lindes.
- EDIFICABILIDADE. 6 m³/m²
- OCUPACIÓN MÁXIMA. 100 % salvo retranqueos
- FACHADA MÍNIMA. 15 m.



INFORME E VALORACION DA PARCELA Nº14 DO POLIGONO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE PORTOMARIN

CONCELLO DE PORTOMARIN

6. VALORACION

6.1. ANALISIS DE MERCADO

6.1.1. OFERTA

Soar industrial situado en Polígono Industrial de nova creación, sen consolidar, carecendo ofertas de naves dentro do ámbito. Trátase dun polígono situado en poboación a 25 kms. de Lugo.

Buscouse mercado comparable de chan no mesmo polígono e nos polígonos industriais da zona, existindo unha ampla oferta de chan en venda dispoñibles en polígonos do ámbito.

6.1.2. DEMANDA

Nivel de demanda actual medio-baixo, con certa recesión de implantación de novas debido á conxuntura económica actual. Ademais detectáronse importantes baixadas de prezos de venda para naves similares ás construíbles sobre o soar valorado. Se a actual situación de crise non mellora, se prevén aínda axustes de prezos á baixa para os próximos meses.

6.1.3. INTERVALOS DE PREZOS ACTUAIS DE VENDA OU DE ALUGUER

Existe oferta de parcelas en polígonos cercanos, con prezos que se sitúan en torno aos 14 – 52 €/m².

6.1.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA E DE REVALORIZACIÓN

Se persiste a actual situación de crise económica, é probable que os prezos sigan axustándose á baixa, xa que a oferta de naves está a aumentar debido ao peche de empresas.

6.2. METODO A UTILIZAR

Para a valoración da parcela e debido ao amplo número de parcelas en venta similares nos parques empresarias da zona, propónse a utilización do método de comparación.

O método de valor de mercado baséase na comparación das características da parcela a taxar cos das testemuñas seleccionadas.



INFORME E VALORACION DA PARCELA Nº14 DO POLIGONO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE PORTOMARIN

CONCELLO DE PORTOMARIN

As características que se comparan son: Situación, superficie, características, data de obtención dos datos, etc. Sobre a base desta comparación calcúlase o coeficiente de homoxeneización que aparece no cadro de testemuñas.

Adxuntase como Anexo I a táboa de calculo do valor de tasación do que o valor unitario é de 18,04 €/m².

E polo tanto os valores das parcelas en venta son os seguintes:

Parcela	Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)	Valor edificación (€)	Prezo total (€)	
				En cifra	En letra
14	646	18,04		11.653,84	Once mil seiscientos cincuenta e tres euros con oitenta e catro centimos de euro

Portomarin, documento asinado electrónicamente a marxe

Roberto Rodríguez Vázquez
Enxeñeiro Técnico Agrícola
Colexiado nº718



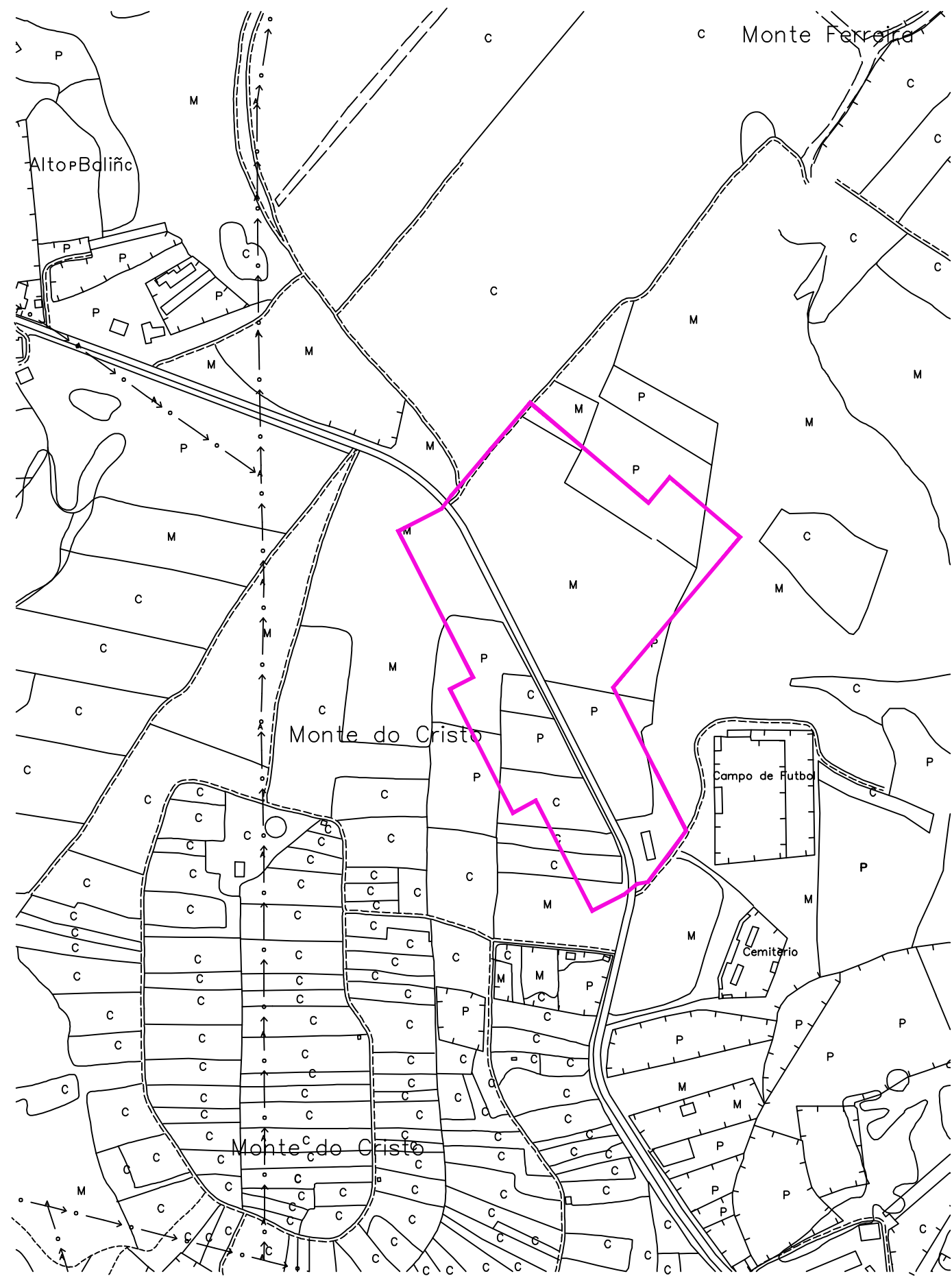
INFORME E VALORACION DA PARCELA Nº14 DO POLIGONO INDUSTRIAL E
COMERCIAL DE PORTOMARIN

CONCELLO DE PORTOMARIN

Portomarin, documento asinado electrónicamente a marxe

Roberto Rodríguez Vázquez
Enxeñeiro Técnico Agrícola
Colexiado nº718

Testigo	Resumen de datos de información de mercado						Comparación e homoxeneización				Conciliación de valores			
	Descripción	Localización	Fonte de información	Superficie (m ²)	Prezo total (€)	Valor unitario (€/m ²)	Variables (1)		Total correccións	Valor homox. (€/m ²)	Pond. (%)	Peso relativo (€/m ²)		
							Comparación	Corrección						
1	Parcela vacante de edificación	BOVEDA	IGVS	941	13.569,22	14,42	M	-8%	MM	-10%	-18%	11,82	10,00%	13,01
2	Parcela vacante de edificación	BOVEDA	IGVS	800	16.216,00	20,27	M	-8%	MM	-10%	-18%	16,62	10,00%	18,28
3	Parcela vacante de edificación	BOVEDA	IGVS	840	17.026,80	20,27	M	-8%	MM	-10%	-18%	16,62	10,00%	18,28
4	Parcela vacante de edificación	BOVEDA	IGVS	662	15.504,04	23,42	M	-8%	MM	-10%	-18%	19,20	10,00%	21,12
5	Parcela vacante de edificación	BOVEDA	IGVS	836	17.840,24	21,34	M	-8%	MM	-10%	-18%	17,50	10,00%	19,25
6	Parcela vacante de edificación	BOVEDA	IGVS	588	11.077,92	18,84	M	-8%	MM	-10%	-18%	15,45	10,00%	16,99
7	Parcela vacante de edificación	BOVEDA	IGVS	725	16.559,00	22,84	M	-8%	MM	-10%	-18%	18,73	10,00%	20,60
8	Parcela vacante de edificación	QUIROGA	IGVS	1315	25.287,45	19,23	M	-8%	MM	-10%	-18%	15,77	10,00%	17,35
9	Parcela vacante de edificación	QUIROGA	IGVS	1340	25.768,20	19,23	M	-8%	MM	-10%	-18%	15,77	10,00%	17,35
10	Parcela vacante de edificación	QUIROGA	IGVS	664	13.406,16	20,19	M	-8%	MM	-10%	-18%	16,56	10,00%	18,21
							Media aritmética (€/m ²)			16,40				18,04
										Media ponderada (€/m ²)				



E 1:5.000



E 1:25.000

**INFORME E VALORACIÓN DA PARCELA Nº14 DO
POLIGONO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE PORTOMARIN
- PORTOMARIN**

Designación plano
SITUACIÓN E EMPRAZAMENTO

Data
XANEIRO 2017
Escala
1:25.000 1:5.000

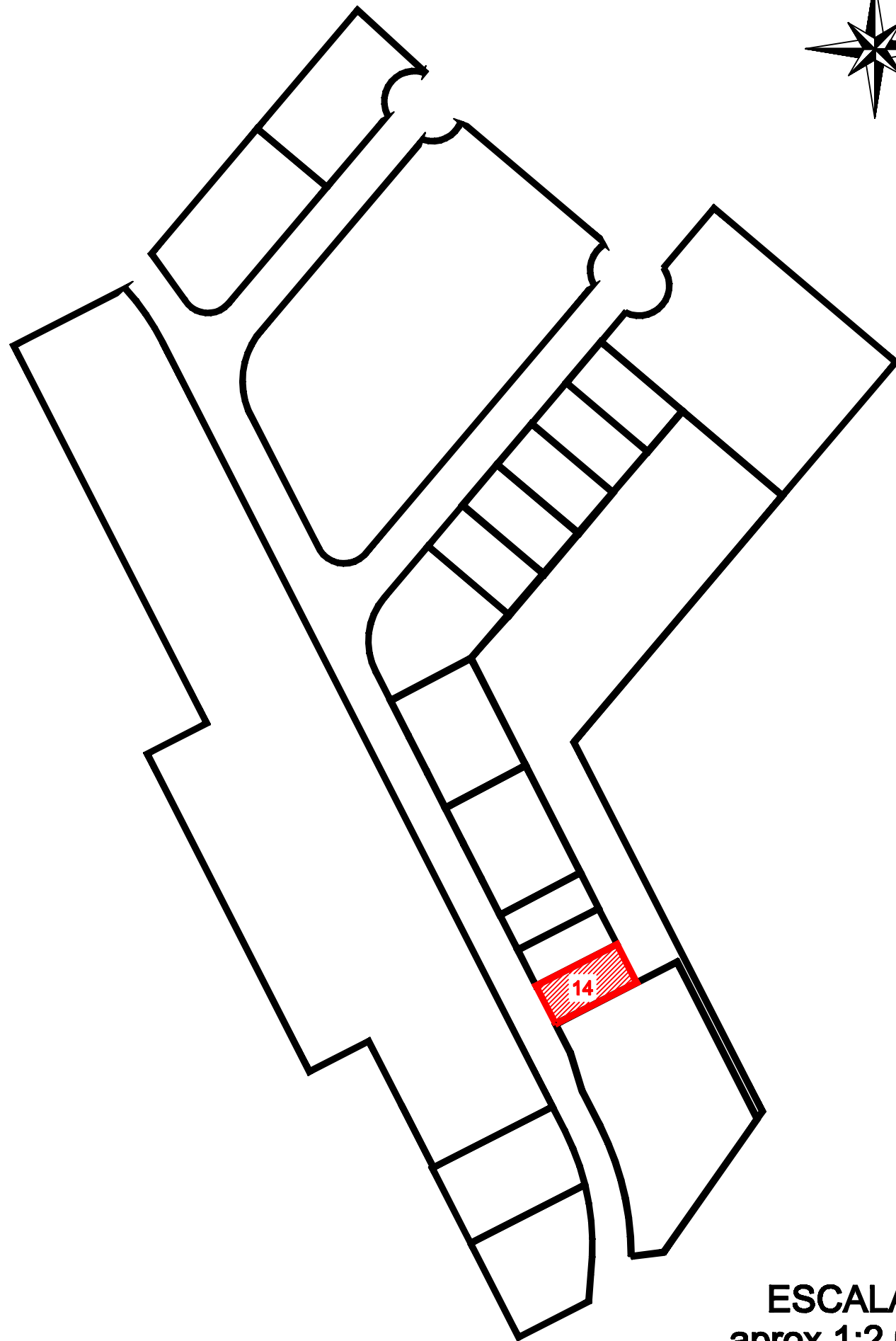
Realizado por **Roberto Rodríguez Vázquez**
Enx. Téc. Agrícola Colex nº 718
Revisado por **Roberto Rodríguez Vázquez**
Enx. Téc. Agrícola Colex nº 718

Signatura
DOCUMENTO ASINADO ELECTRONICAMENTE

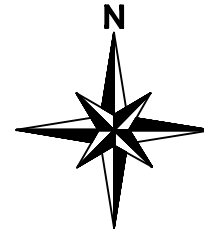
Plano
01



Nº Expte **CONC 119**



ESCALA
aprox. 1:2.000



ESCALA
aprox. 1:2.500

**INFORME E VALORACIÓN DA PARCELA Nº14 DO
POLIGONO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE PORTOMARIN
- PORTOMARIN**

Designación plano
**SITUACION DENTRO DO POLIGONO E
SUPERPOSICION DAS PARCELAS SOBRE
ORTOFOTO**

Data
XANEIRO 2017
Escala
aprox. 1:2.000 1:2.500

Realizado por **Roberto Rodríguez Vázquez**
Enx. Téc. Agrícola Colex. nº 718
Revisado por **Roberto Rodríguez Vázquez**
Enx. Téc. Agrícola Colex. nº 718

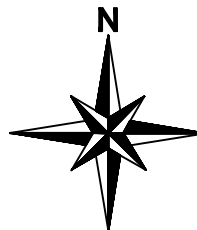
Strutura
DOCUMENTO ASINADO ELECTRONICAMENTE

Plano
02

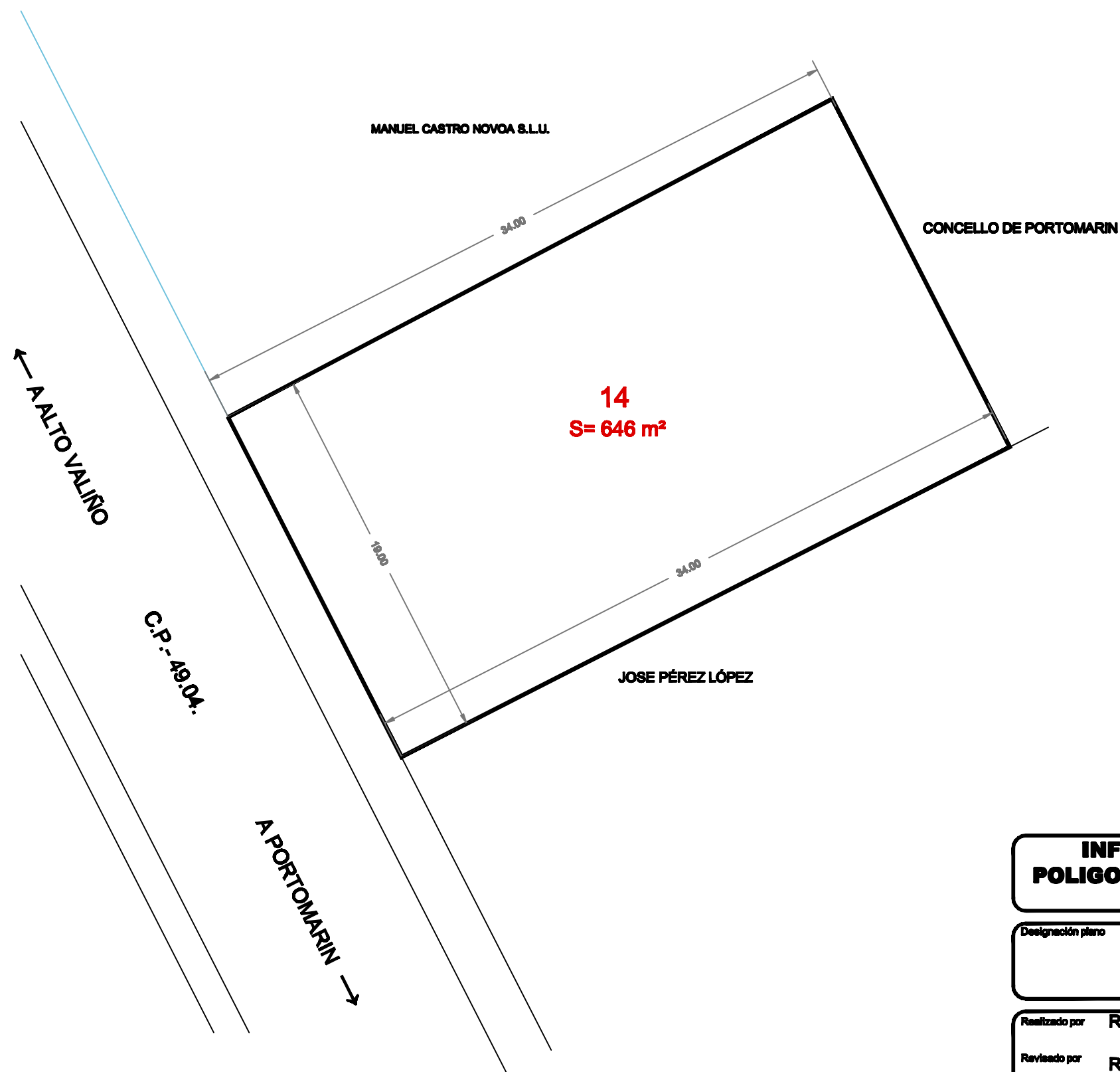


CONCELLO DE
PORTOMARIN

Nº Expte **CONC 119**



DESIGNACION	Numeraçión parcela segundo Plan Parcelal do Polígono Industrial e Comercial de Portomarín.	Numeraçión parcela segundo o Rexistro de Propiedade de Chantada
14	14	Pendencia núm escritura de segregación número 3.353 do Notario Juan J. López Yañez
Límites		SUPERFICIE (m²)
NORESTE.- Manuel Castro Novoa, S.L.U. SURESTE.- José Pérez López SUROESTE.- Rúa Principal do Polígono (C.Provincial-49.04) NOROESTE.- Concello de Portomarín		646
Titular		NIF ou CF
CONCELLO DE PORTOMARIN		P-2704900-F
Documento de compraventa		



**INFORME E VALORACIÓN DA PARCELA Nº14 DO
POLIGONO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE PORTOMARIN
- PORTOMARIN**

Designación plano
PARCELA 14

Data
XANEIRO 2017
Escala
1:250

Realizado por **Roberto Rodríguez Vázquez**
Eng. Téc. Agrícola Colex nº 718
Revisado por **Roberto Rodríguez Vázquez**
Eng. Téc. Agrícola Colex nº 718

Structuras
DOCUMENTO ASINADO ELECTRONICAMENTE

Plano
03



Nº Expte **CONC 119**



INFORME E VALORACION DA PARCELA Nº14 DO POLIGONO
INDUSTRIAL E COMERCIAL DE PORTOMARIN

CONCELLO DE PORTOMARIN





INFORME E VALORACION DA PARCELA Nº14 DO POLIGONO
INDUSTRIAL E COMERCIAL DE PORTOMARIN

CONCELLO DE PORTOMARIN





INFORME E VALORACION DA PARCELA Nº14 DO POLIGONO
INDUSTRIAL E COMERCIAL DE PORTOMARIN

CONCELLO DE PORTOMARIN





INFORME E VALORACION DA PARCELA Nº14 DO POLIGONO
INDUSTRIAL E COMERCIAL DE PORTOMARIN

CONCELLO DE PORTOMARIN





INFORME E VALORACION DA PARCELA Nº14 DO POLIGONO
INDUSTRIAL E COMERCIAL DE PORTOMARIN

CONCELLO DE PORTOMARIN



Portomarín, documento asinado electrónicamente a marxe

Roberto Rodríguez Vázquez
Enxeñeiro Técnico Agrícola
Colexiado nº718