

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA
DEL INMUEBLE SITUADO EN LA RÚA SANTA MARTA, Nº 36,
VIGO, CORRESPONDIENTE A LA ACTUACIÓN AISLADA Nº 2
(AA2) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE VIGO PARA
LA REORDENACIÓN DEL ÁMBITO DEL BARRIO DEL CURA**



Redactores:

César Álvarez Arines

Colegiado nº 2295 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia

Carmen María Abuín Fernández

Colegiada nº 2942 del Ilustre Colegio de Abogados de Vigo

Agosto de 2023

ÍNDICE

1. Antecedentes y objeto del Proyecto de expropiación	3
2. Delimitación del ámbito	4
3. Relación de bienes y derechos afectados	7
3.1 Finca nº 1 – Sótano de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo	7
3.2 Finca nº 2 – Bajo derecha de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo	8
3.3 Finca nº 3 – Bajo izquierda de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo	9
3.4 Finca nº 4 – Primero derecha de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo	10
3.5 Finca nº 5 – Primero izquierda de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo	10
3.6 Finca nº 6 – Segundo derecha de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo	11
3.7 Finca nº 7 – Segundo izquierda de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo	12
3.8 Finca nº 8 – Tercero derecha de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo	13
3.9 Finca nº 9 – Tercero izquierda de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo	14
4. Marco normativo	15
5. Datos de titularidad de las fincas	16
6. Método de valoración	16
7. Hojas de aprecio de cada finca	18
8. Valoración individual de las fincas	18
9. Documentación gráfica	20
10. Anexos	26
10.1 Anexo 1. Valoración	27
Anexo 2. Hojas de aprecio individualizadas de cada finca	79

1. Antecedentes y objeto del Proyecto de expropiación

Con fecha 23 de julio de 2021, el Pleno del Ayuntamiento de Vigo acordó aprobar definitivamente la *Modificación Puntual del PGOU/1993 para la reordenación del ámbito del Barrio del Cura*, siendo publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el Diario Oficial de Galicia núm. 160, de 20 de agosto de 2021 y la normativa urbanística en el Boletín Oficial de Pontevedra el 11 de noviembre de 2021. Asimismo, el 29 de octubre de 2021 fue inscrita en el Registro de Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico de Galicia, en cumplimiento con lo establecido por el artículo 88 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia ("**Ley 2/2016**").

Esta Modificación Puntual tiene el objetivo general de dotar al ámbito del Barrio del Cura de una apropiada ordenación urbanística y garantizar su ejecución, dotando del debido marco de seguridad jurídica a todo el proceso de transformación urbanística, en el que se garantice tanto su viabilidad técnica como económica.

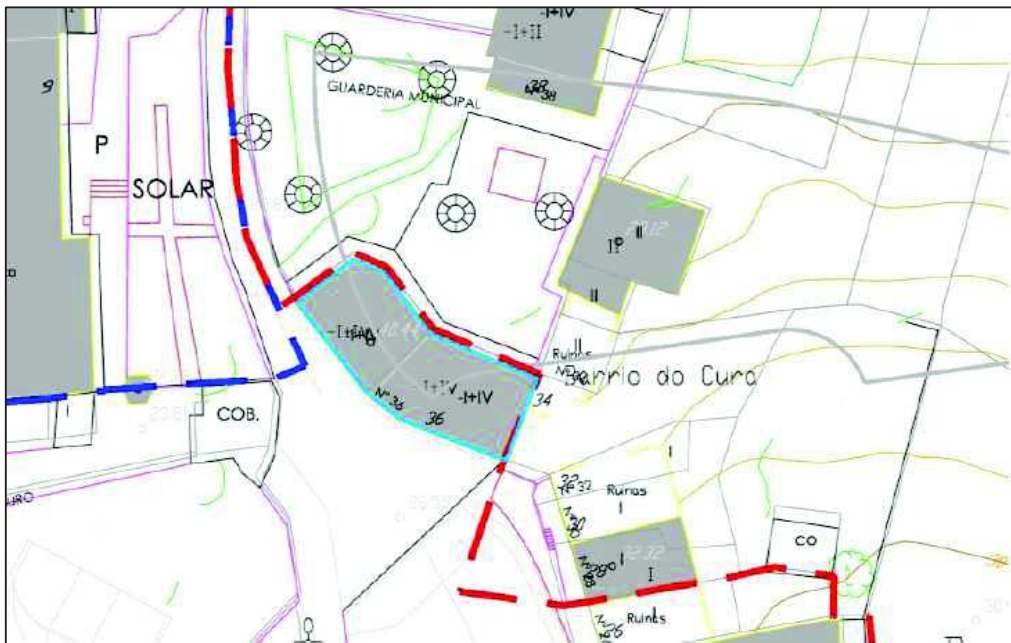
La totalidad del suelo del ámbito del Barrio del Cura se encuentra clasificado como suelo urbano, delimitando en su interior un área de reparto, denominada AR I-01, que comprende todo el suelo urbano no consolidado, y, el resto del ámbito que da frente a las calles Santa Marta, Llorente y Pi y Margall – Paseo de Alfonso, se ordena como suelo urbano consolidado.

El suelo urbano consolidado se gestiona, en su mayor parte, como un ámbito de actuación conjunto que, de conformidad con lo establecido por el artículo 20 de la Ley 2/2016, permita:

- i. Completar las cesiones de los terrenos destinados a viario fuera de las alineaciones, en particular, en las calles Llorente y Santa Marta;
- ii. Afrontar los costes de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y ejecutar las obras necesarias para conectar con las redes de servicios en funcionamiento;
- iii. Garantizar el realojo de los ocupantes legales que sea preciso desalojar de inmuebles situados en el área de actuación, que constituyan su residencia habitual.

El resto del suelo urbano consolidado se gestionará a través de dos actuaciones aisladas, de acuerdo con lo previsto por el artículo 103 de la Ley 2/2016, que son las siguientes:

- **Actuación aislada nº 1 (AA1)**, para realizar la comunicación vertical entre la Plaza do Berbés y la zona verde de nueva creación.
- **Actuación aislada nº 2 (AA2)**, para completar el viario y la zona verde prevista en el suelo urbano no consolidado en terrenos que disponen de la condición legal de suelo urbano consolidado, actualmente ocupados por una edificación que resulta incompatible con la ordenación establecida en la Modificación Puntual.



Sobre estos terrenos, situados en la calle Santa Marta, nº 36, en el término municipal de Vigo, necesarios para completar el viario y la zona verde prevista en la Modificación Puntual, existe una edificación que se compone de sótano, bajo y tres plantas, tal y como se puede apreciar en las siguientes fotografías:





Se reproduce, a continuación, una tabla en la que se identifican las nueve viviendas existentes en la edificación, de acuerdo con la documentación del Catastro¹ y del Registro de la Propiedad que se ha obtenido:

Inmueble	Finca registral	Superficie registral	Referencia catastral	Superficie catastral
Sótano	68660	50 m ²	2462057NG2726S0001KH	50 m ²
Bajo derecha	68661	60 m ²	2462057NG2726S0002LJ	66 m ²
Bajo izquierda	68662	70 m ²	2462057NG2726S0003BK	66 m ²
Primero derecha	68663	60 m ²	2462057NG2726S0004ZL	66 m ²
Primero izquierda	68664	70 m ²	2462057NG2726S0005XB	77 m ²
Segundo derecha	68665	60 m ²	2462057NG2726S0006MZ	66 m ²
Segundo izquierda	68666	70 m ²	2462057NG2726S0007QX	77 m ²
Tercero derecha	68667	60 m ²	2462057NG2726S0008WM	66 m ²
Tercero izquierda	68668	70 m ²	2462057NG2726S0009EQ	77 m ²

La parcela sobre la que se ubica la edificación tiene una superficie según medición topográfica de 193,82 m² y, según Catastro, de 153 m².

¹ Precisar que la superficie catastral que se recoge comprende tanto la superficie correspondiente a la vivienda como a elementos comunes.



3. Relación de bienes y derechos afectados

A continuación, se realiza una descripción pormenorizada de la superficie y linderos y demás características de todas las fincas afectadas por el expediente expropiatorio:

3.1 Finca nº 1 – Sótano de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo

Titular registral:

[REDACTED]. 50% del pleno dominio, en virtud de escritura pública de compraventa, autorizada por el Notario D. José Pedro Riol López, en Vigo, el 12 de marzo de 1999, bajo el número 821 de su protocolo.

[REDACTED]. 50% de pleno dominio, en virtud de escritura pública de compraventa, autorizada por el Notario D. José Pedro Riol López, en Vigo, el 12 de marzo de 1999, bajo el número 821 de su protocolo.

Identificación Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vigo nº 5, Tomo: 1009, Libro: 1009, Folio: 127, Inscripción: 3ª. Finca nº 68660 (IDUFIR: 36020000190636).

Superficie registral: 50 m² construidos

Referencia Catastral: 2462057NG2726S0001KH

Superficie catastral: 50 m² construidos

Descripción según título/catastro: Urbana. Vivienda: Número de la Propiedad Horizontal 1. Situada en Vigo en Calle Santa Marta número 36, planta -1, con una superficie construida de cincuenta metros cuadrados. Linderos: Norte, resalido de la edificación, que separa de finca de [REDACTED]; Sur, la calle Santa Marta, por

donde tiene su acceso independiente de las restantes entidades; Este, portal y caja de escalera; Oeste, finca de [REDACTED]. Cuota: ocho enteros, por ciento. Referencia catastral: 2462057NG2726S0001KH. Descripción: Sótano a vivienda, de la casa señalada en la actualidad con el nº 36 de la calle Santa Marta, en Vigo. Identificador Único de la Finca Registral: 36020000190636.

Cargas y gravámenes: Una hipoteca a favor de Deutsche Bank SA española, para responder de veinticuatro mil cuarenta euros con cuarenta y ocho céntimos -cuatro millones de pesetas- de principal; siete mil doscientos doce euros con quince céntimos -un millón doscientas mil pesetas- de intereses ordinarios; cinco mil quinientos veintinueve euros con treinta y un céntimos -novecientas veinte mil pesetas- de intereses de demora y cuatro mil ochocientos y ocho euros con diez céntimos -ochocientas mil pesetas- para costas y gastos.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don José Antonio Somoza Sánchez el día catorce de junio de mil novecientos noventa y nueve. Constituida en la inscripción 4 de fecha de veinte de julio de mil novecientos noventa y nueve.

Ampliación de hipoteca.

El préstamo hipotecario precedentemente relacionado fue modificado y ampliado en la cantidad de veinticinco mil euros. A consecuencia de dicha ampliación y modificación la finca queda respondiendo de cuarenta y nueve mil cuarenta euros con cuarenta y ocho céntimos euros; intereses ordinarios de dos años al 5,180% anual más 9,820% hasta un máximo de 15%; intereses de demora de una anualidad al tipo máximo de 23%; cuatro mil doscientos cincuenta euros para costas y gastos. Se tasa para subasta en ciento veinte mil trescientos treinta y cinco euros con ochenta y cinco céntimos de euros.

Dicha modificación y ampliación se pactó en escritura de 19 de julio de 2007 a fe del Notario de Vigo Don José-María Rueda Pérez, protocolo 1.692. Según consta en la inscripción 5ª, de fecha 3 de septiembre de 2007. Folio 130, del Libro 1009 del término municipal de Vigo, Tomo 1009 del Archivo.

Estado posesorio: pendiente de determinar, a la vista de los datos que obren en el Padrón municipal.

3.2 Finca nº 2 – Bajo derecha de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo

Titular registral.

[REDACTED]. 100% del pleno dominio, adquirida por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el notario Alfredo Arturo Lorenzo Otero, bajo el número 195 de su protocolo.

Identificación registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vigo nº 5, Tomo: 1009, Libro: 1009, Folio: 133, Inscripción: 2ª. Finca nº 68661 (IDUFIR: 36020000190643).

Superficie registral: 60 m² construidos.

Referencia catastral: 2462057NG2726S0002LJ

Superficie catastral: 66 m².

Descripción según título/catastro: Urbana. Vivienda: Número de la Propiedad Horizontal 2. Situada en Vigo en Calle Santa Marta número 36, planta 00, con una superficie construida de sesenta metros cuadrados. Linderos: Norte, resalido de la edificación, que separa de finca de [REDACTED]; Sur, la calle Santa Marta; Este, finca de [REDACTED]; Oeste, hueco de escaleras y piso izquierda de igual planta. Cuota: once enteros, por ciento. Descripción: BAJO DERECHA, CON DESTINO A VIVIENDA. Identificador Único de la Finca Registral: 36020000190643.

Cargas y gravámenes: No hay cargas registradas.

Estado posesorio: pendiente de determinar, a la vista de los datos que obren en el Padrón municipal.

3.3 Finca nº 3 – Bajo izquierda de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo

Titular registral.

[REDACTED]. 50% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial. Adquirida por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el notario José Luis Espinosa de Soto en Vigo, el día 25/06/18, bajo el número 847 de su protocolo.

[REDACTED]. 25% del pleno dominio, adquirida por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el notario José Luis Espinosa de Soto en Vigo, el día 25/06/18, bajo el número 847 de su protocolo.

[REDACTED]; 25% del pleno dominio, adquirida por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el notario José Luis Espinosa de Soto en Vigo, el día 25/06/18, bajo el número 847 de su protocolo.

Identificación registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vigo nº 5, Tomo: 1009, Libro: 1009, Folio: 143, Inscripción: 6ª. Finca nº 68662 (IDUFIR: 36020000190650).

Superficie registral: 70 m² construidos.

Referencia catastral: 2462057NG2726S0003BK

Superficie catastral: 66 m².

Descripción según título/catastro: Urbana. Vivienda: Número de la Propiedad Horizontal 3. Situada en Vigo en Calle Santa Marta número 36, planta 00, con una superficie construida de setenta metros cuadrados. Linderos: Norte, resalido de la edificación, que separa de finca de [REDACTED]; Sur, la calle Santa Marta; Este, casa de herederos de [REDACTED]; Oeste, caja de escalera y vivienda derecha de igual planta. Cuota: doce enteros, por ciento. Descripción: BAJO IZQUIERDA, CON DESTINO A VIVIENDA. Identificador Único de la Finca Registral: 36020000190650.

Cargas y gravámenes: No hay cargas registradas.

Estado posesorio: pendiente de determinar, a la vista de los datos que obren en el Padrón municipal.

3.4 Finca nº 4 – Primero derecha de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo

Titular registral.

[REDACTED]. 100% del pleno dominio. Adquirida por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el notario César Mata Sáez, bajo el número 745 de su protocolo.

Identificación registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vigo nº 5, Tomo: 1009, Libro: 1009, Folio: 147, Inscripción: 5ª. Finca nº 68663 (IDUFIR: 36020000190667).

Superficie registral: 60 m² construidos.

Referencia catastral: 2462057NG2726S0004ZL

Superficie catastral: 66 m².

Descripción según título/catastro: Urbana. Vivienda: Número de la Propiedad Horizontal 4. Situada en Vigo en Calle Santa Marta número 36, planta 1, puerta derecha, con una superficie construida de sesenta metros cuadrados. Linderos: Norte, resalido del inmueble que separa de finca de [REDACTED]; Sur, la calle Santa Marta; Este, finca de [REDACTED]; Oeste, hueco de escaleras y piso izquierda de igual planta. Cuota: once enteros, por ciento. Identificador Único de la Finca Registral: 36020000190667.

Cargas y gravámenes: No hay cargas registradas.

Estado posesorio: pendiente de determinar, a la vista de los datos que obren en el Padrón municipal.

3.5 Finca nº 5 – Primero izquierda de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo

Titular registral.

[REDACTED]. 100% del pleno dominio. Adquirida por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el notario Alfredo Arturo Lorenzo Otero, bajo el número 197 de su protocolo.

Identificación registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vigo nº 5, Tomo: 1009, Libro: 1009, Folio: 151, Inscripción: 2ª. Finca nº 68664 (IDUFIR: 36020000190674).

Superficie registral: 70 m² construidos.

Referencia catastral: 2462057NG2726S0005XB

Superficie catastral: 77 m².

Descripción según título/catastro: Urbana. Vivienda: Número de la Propiedad Horizontal 5. Situada en Vigo en Calle Santa Marta número 36, planta 1, puerta izquierda, con una superficie construida de setenta metros cuadrados. Linderos: Norte, resalido del inmueble que separa de finca de [REDACTED]; Sur, la calle Santa Marta; Este, casa de herederos de [REDACTED]; Oeste, caja de escalera y vivienda derecha de igual planta. Cuota: doce enteros, por ciento. Identificador Único de la Finca Registral: 36020000190674.

Cargas y gravámenes: hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS MUNICIPAL VIGO, para responder de dieciocho mil treinta euros con treinta y seis céntimos -tres millones de pesetas- de principal; ocho mil trescientos ochenta y cuatro euros con doce céntimos -un millón trescientos noventa y cinco mil pesetas- de intereses ordinarios; dos mil setecientos y cuatro euros con cincuenta y cinco euros -cuatrocientas cincuenta mil pesetas- de intereses de demora y cuatro mil quinientos siete euros con cincuenta y nueve céntimos -setecientos cincuenta mil pesetas- para costas y gastos.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don Alfredo Arturo Lorenzo Otero el día dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y cuatro. Constituida en la inscripción 3 de fecha seis de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.

Estado posesorio: pendiente de determinar, a la vista de los datos que obren en el Padrón municipal.

3.6 Finca nº 6 – Segundo derecha de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo

Titular registral.

[REDACTED]. 100% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial. Adquirida por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el notario Alfredo Arturo Lorenzo Otero, bajo el número 200 de su protocolo.

Identificación registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vigo nº 5, Tomo: 1009, Libro: 1009, Folio: 157, Inscripción: 2ª. Finca n.º 68665 (IDUFIR: 36020000190681).

Superficie registral: 60 m² construidos.

Referencia catastral: 2462057NG2726S0006MZ

Superficie catastral: 66 m².

Descripción según título/catastro: Urbana. Vivienda: Número de la Propiedad Horizontal 6. Situada en Vigo en Calle Santa Marta número 36, planta 2, puerta derecha, con una superficie construida de sesenta metros cuadrados. Linderos: Norte, resalido del inmueble que separa de finca de [REDACTED]; Sur, la calle Santa Marta; Este, finca de [REDACTED]; Oeste, hueco de escaleras y piso izquierda de igual planta. Cuota: once enteros, por ciento. Identificador Único de la Finca Registral: 36020000190681.

Cargas y gravámenes: No hay cargas registradas.

Estado posesorio: pendiente de determinar, a la vista de los datos que obren en el Padrón municipal.

3.7 Finca nº 7 – Segundo izquierda de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo

Titular registral.

[REDACTED]. 100% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial. Adquirida por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el notario Alfredo Arturo Lorenzo Otero, bajo el número 199 de su protocolo.

Identificación registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vigo nº 5, Tomo: 1009, Libro: 1009, Folio: 163, Inscripción: 2ª. Finca nº 68666 (IDUFIR: 360200000084669).

Superficie registral: 70 m² construidos.

Referencia catastral: 2462057NG2726S0007QX

Superficie catastral: 77 m².

Descripción según título/catastro: Urbana. Vivienda: Número de la Propiedad Horizontal 7. Situada en Vigo en Calle Santa Marta número 36, planta 2, puerta izquierda, con una superficie construida de setenta metros cuadrados. Linderos: Norte, resalido del inmueble que separa de finca de [REDACTED]; Sur, la calle Santa Marta; Este, casa de herederos de [REDACTED]; Oeste, caja de escalera y vivienda derecha de igual planta. Cuota: doce enteros, por ciento. Identificador Único de la Finca Registral: 360200000084669.

Cargas y gravámenes:

Hipoteca. hipoteca a favor de BANKINTER SA, para responder setenta mil euros -once millones seiscientos cuarenta y siete mil veinte pesetas- de principal; cinco mil novecientos cuarenta y tres euros -novecientas ochenta y ocho mil ochocientos treinta y dos pesetas- de intereses ordinarios; trece mil trescientos euros -dos millones doscientas doce mil novecientas treinta y cuatro pesetas- de intereses de demora y doce mil trescientos veinte euros con setenta y cinco céntimos -dos millones cincuenta mil pesetas- para costas y gastos.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don Luis Rajoy Brey el día veinticuatro de febrero de dos mil seis. Constituida en la inscripción 5 de fecha diecisiete de abril de dos mil seis.

Hipoteca. Hay una hipoteca a favor de la entidad TARGOBANK SA, para responder en garantía de un préstamo de 32.000 euros de principal; interés inicial del 8%; intereses ordinarios 24 meses, hasta un tipo máximo del 12% anual, por un total de 7.680 euros, intereses de demora con un tipo máximo del 16% anual por un total de 10.240 euros; unas costas y gastos judiciales de 4.800 euros con un plazo de amortización de 120

meses con fecha del vencimiento del 4 de mayo de 2022; con un valor de subasta de 32.000 euros índice de referencia IRPH conjunto de entidades, diferencial del 4,25. Se fija como domicilio para requerimiento y notificaciones a la parte prestataria el siguiente: C/ Torrecedeira n.º 6 5ºJ Vigo.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don Ernesto Regueira Núñez, de Vigo, el día 9 de abril de 2012. Constituida inscripción 6ª de fecha de 28 de mayo de 2012.

Hipoteca. Hay una hipoteca a favor de la entidad TARGOBANK SA, en garantía de una cuenta de crédito de 20.000 euros de principal; interés inicial durante 24 meses, hasta un tipo máximo del 14% anual, por un total de 5.600 euros, intereses de demora con un tipo máximo del 18% anual por un total de 7.200 euros; unas costas y gastos judiciales de 3.000 euros con un plazo de amortización de 120 meses con fecha del vencimiento del 9 de abril de 2022; con un valor de subasta de 20.000 euros, préstamo a interés fijo. Se fija como domicilio para requerimiento y notificaciones a la parte prestataria el siguiente: C/ Torrecedeira n.º 6 5ºJ Vigo.

La hipoteca se constituyó sobre la finca de que se verifica y sobre dos fincas más no pertenecientes a la demarcación territorial de este Registro para garantizar el saldo resultante de una cuenta de crédito hasta un máximo de ciento cincuenta mil euros, cantidad que se distribuye entre dichas fincas, respondiendo la finca de que se verifica de hasta un máximo de veinte mil euros de principal.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don Ernesto Regueira Núñez, de Vigo, el día 9 de abril de 2012. Constituida inscripción 7ª de fecha de 28 de mayo de 2012.

Hipoteca. Hay una hipoteca a favor de la entidad TARGOBANK SA, para responder en garantía de un préstamo de 56.920 euros de principal; interés inicial del 4% ; intereses ordinarios 24 meses, hasta un tipo máximo del 8% anual, por un total de 9.107,2 euros, intereses de demora con un tipo máximo del 12% anual por un total de 13.660,8 euros; unas costas y gastos judiciales de 8.538 euros con un plazo de amortización de 120 meses con fecha del vencimiento del 20 de mayo de 2026; con un valor de subasta de 70.074 euros índice de referencia Euribor.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don Ernesto Regueira Núñez, de Vigo, el día 20 de mayo de 2016. Constituida inscripción 8ª de fecha de 30 de enero de 2017.

Estado posesorio: pendiente de determinar, a la vista de los datos que obren en el Padrón municipal.

3.8 Finca nº 8 – Tercero derecha de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo

Titular registral.

[REDACTED]. 100% del pleno dominio. Adquirida por herencia en virtud de escritura pública, autorizada por el notario Mariano Vaqueiro Rumbao en Vigo, el día 04/04/12 bajo el número 435 de su protocolo.

Identificación registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vigo nº 5, Tomo: 1009, Libro: 1009; Folio: 169, Inscripción: 3ª. Finca n.º 68667 (IDUFIR: 36020000190698).

Superficie registral: 60 m² construidos.

Referencia catastral: 2462057NG2726S0008WM

Superficie catastral: 66 m².

Descripción según título/catastro: Urbana. Vivienda: Número de la Propiedad Horizontal 8. Situada en Vigo, Calle Santa Marta número 36, planta 3, puerta derecha, con una superficie construida de sesenta metros cuadrados. Linderos: Norte, resalido del inmueble que separa de finca de [REDACTED]; Sur, la calle Santa Marta; Este, finca de [REDACTED]; Oeste, hueco de escaleras y piso izquierda de igual planta. Cuota: once enteros, por ciento. Identificador Único de la Finca Registral: 36020000190698.

Cargas y gravámenes: No hay cargas registradas.

Estado posesorio: pendiente de determinar, a la vista de los datos que obren en el Padrón municipal.

3.9 Finca nº 9 – Tercero izquierda de la c/Santa Marta, nº 36, Vigo

Titular registral.

[REDACTED]. 100% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial. Adquirida por compraventa en virtud de escritura pública autorizada por el notario Alfredo Arturo Lorenzo Otero, bajo el número 198 de su protocolo.

Identificación registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vigo nº 5, Tomo: 1009, Libro: 1009, Folio: 175, Inscripción: 2ª. Finca n.º 68668 (IDUFIR: 36020000190704).

Superficie registral: 70 m² construidos.

Referencia catastral: 2462057NG2726S0009EQ

Superficie catastral: 77 m².

Descripción según título/catastro: Urbana. Vivienda: Número de la Propiedad Horizontal 9. Situada en Vigo en Calle Santa Marta número 36, planta 3, puerta izquierda, con una superficie construida de setenta metros cuadrados. Linderos: Norte, resalido del inmueble que separa de finca de [REDACTED]; Sur, la calle Santa Marta; Este, casa de herederos de [REDACTED]; Oeste, caja de escalera y vivienda derecha de igual planta. Cuota: doce enteros, por ciento. Identificador Único de la Finca Registral: 36020000190704.

Cargas y gravámenes: No existen cargas registradas.

Estado posesorio: pendiente de determinar, a la vista de los datos que obren en el Padrón municipal.

4. Marco normativo

La aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU 1993 para la reordenación del ámbito del Barrio do Cura –que tuvo lugar el 23 de julio de 2021– implica la declaración de utilidad pública, así como la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados, de conformidad con lo establecido por los artículos 85.1 de la Ley 2/2016 y 42.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (“TRLSRU”). Entre estos bienes y derechos afectados se encuentra el inmueble incluido en la actuación aislada nº 2 (AA2), delimitada en el suelo urbano consolidado, necesaria para completar el viario y la zona verde prevista.

En el presente Proyecto, según el artículo 43.1 del TRLSRU, la determinación del justiprecio expropiatorio se realizará conforme a los criterios de valoración establecidos en el mismo y de acuerdo con las normas de desarrollo contenidas en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

En cuanto al procedimiento para la fijación del justiprecio, al existir una pluralidad de derechos afectados por la expropiación forzosa, se ha optado por el procedimiento de tasación conjunta, regulado en los artículos 291 y siguiente del Reglamento de la Ley 2/2016, aprobado por el decreto 143/2016, del 22 de septiembre, procedimiento ya contemplado en el ya citado artículo 43 del TRLSRU.

En aplicación del artículo 34.2.b) del TRLSRU, al seguirse el procedimiento de tasación conjunta, la valoración se entiende referida al momento de exposición al público del Proyecto de Expropiación.

Asimismo, el presente proyecto de expropiación está afectado directa y principalmente por las siguientes normas jurídicas:

- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.
- Decreto del 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- Ley 2/2016, del 10 de febrero, del Suelo de Galicia.
- Reglamento de la Ley 2/2016, del 10 de febrero, del Suelo de Galicia, aprobado por el decreto 143/2016, del 22 de septiembre.

5. Datos de titularidad de las fincas

A continuación, se recoge una tabla con la relación de titulares afectados por el presente Proyecto expropiatorio, de acuerdo con lo información extraída del Registro de la Propiedad:

Inmueble	Finca registral	Propietario	Titular derecho real hipotecario
Sótano	68660	[Redacted] (50%) [Redacted] (50%)	Deutsche Bank, S.A. Española
Bajo derecha	68661	[Redacted]	-
Bajo izquierda	68662	[Redacted] [Redacted] (50%, en gananciales) [Redacted] (25%) [Redacted] (25%)	-
Primero derecha	68663	[Redacted]	-
Primero izquierda	68664	[Redacted]	Abanca
Segundo derecha	68665	[Redacted] en gananciales	-
Segundo izquierda	68666	[Redacted], en gananciales	Bankinter, S.A. Targobank, S.A.
Tercero derecha	68667	[Redacted]	-
Tercero izquierda	68668	[Redacted], en gananciales	-

6. Método de valoración

Se ha procedido a valorar los bienes y derechos afectados por el Proyecto expropiatorio, sin perjuicio de las obligaciones de realojo que procedan. A tal efecto, figura como **Anexo 1** a este Proyecto, el informe de valoración de las fincas, elaborado por D. Germán Carballeira Martín, arquitecto colegiado nº 2.747 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, de acuerdo con los criterios establecidos en el TRLSRU y del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo ("RVLS").

En la medida en que nos encontramos ante un suelo edificado, resulta de aplicación lo establecido por el artículo 37.2 del TRLSRU, que dispone que *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*

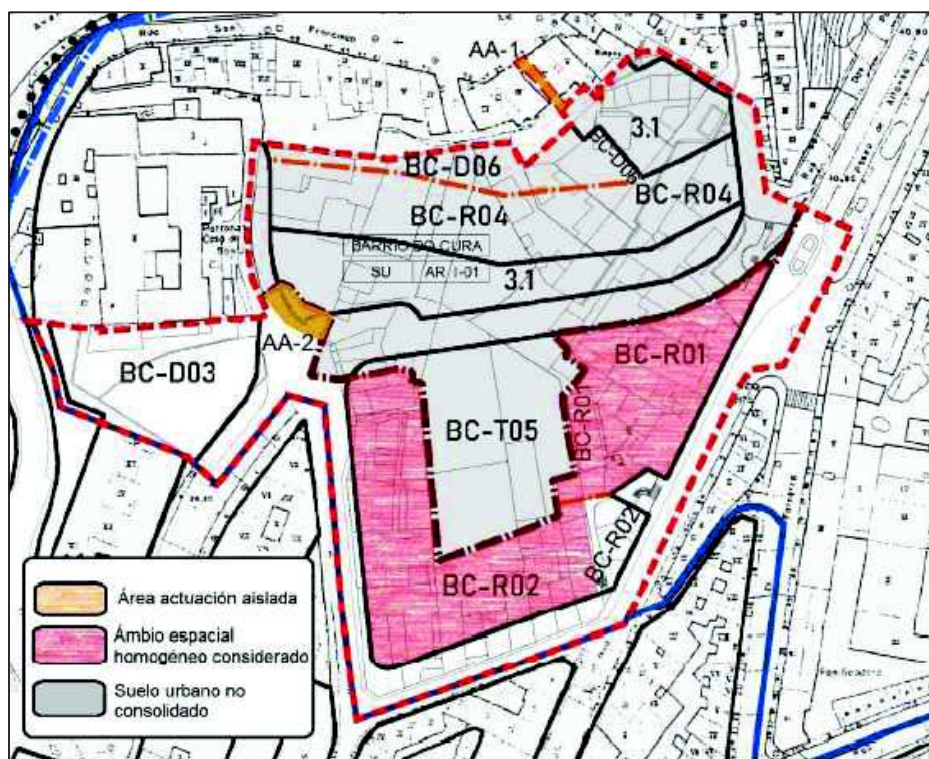
exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

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.

En consecuencia, se ha procedido a calcular ambos valores para cada una de las fincas, escogiendo el superior de los dos a efectos de determinación del justiprecio a abonar por la Administración expropiante a cada uno de los afectados por la expropiación.

Para la realización de estas valoraciones, puesto que los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

La actuación aislada AA2 prevista en la Modificación Puntual, se delimita para hacer posible la ejecución de los elementos previstos en la ordenación proyectada del ámbito “Barrio do Cura”.



Aunque si bien *a priori* cabría disponer como ámbito espacial homogéneo el desarrollo urbanístico del ámbito completo del “Barrio do Cura”, a tenor de la Modificación Puntual, la realidad es que dicho ámbito contempla ordenaciones en suelo urbano consolidado y no consolidado. Es por ello que la determinación del ámbito espacial homogéneo se centra en las ordenanzas BC-R01 y parte de la ordenanza BC-R02 de suelo urbano

consolidado, motivado por la pretensión de la promotora “Barrio do Cura S.L.U.” en un desarrollo urbanístico y edificatorio ejecutado de manera conjunta que abarca:

- La Ordenanza de suelo urbano consolidado BC-R01.
- Parte de la Ordenanza de suelo urbano consolidado BC-R02.
- La Ordenanza de suelo urbano no consolidado BC-T05.

En el informe que se aporta se recoge una explicación detallada de los cálculos que se han realizado, a los cuales nos remitimos.

7. Hojas de aprecio de cada finca

Para cada una de las fincas incluidas en el ámbito objeto de expropiación, se ha elaborado una hoja de aprecio con indicación de los siguientes datos:

- Identificación de la finca expropiada, con su descripción, superficie y cargas, según los datos obrantes en el Catastro y en el Registro de la Propiedad.
- Justiprecio a abonar por la expropiación del bien.
- Identificación del propietario y de otros posibles afectados por la expropiación.

Estas hojas de aprecio figuran como **Anexo 2** al Proyecto.

8. Valoración individual de las fincas

A continuación, se recoge una tabla que contiene los valores de expropiación de cada una de las fincas afectadas por el Proyecto expropiatorio:

Finca Proyecto expropiatorio	Inmueble	Finca registral	Referencia catastral	Valoración
1	Sótano	68660	2462057NG2726S0001KH	96.128,72 €
2	Bajo derecha	68661	2462057NG2726S0002LJ	132.176,99 €
3	Bajo izquierda	68662	2462057NG2726S0003BK	144.193,08 €
4	Primero derecha	68663	2462057NG2726S0004ZL	132.176,99 €
5	Primero izquierda	68664	2462057NG2726S0005XB	144.193,08 €
6	Segundo derecha	68665	2462057NG2726S0006MZ	132.176,99 €
7	Segundo izquierda	68666	2462057NG2726S0007QX	144.193,08 €
8	Tercero derecha	68667	2462057NG2726S0008WM	132.176,99 €
9	Tercero izquierda	68668	2462057NG2726S0009EQ	144.193,08 €

En Vigo, en la fecha de la firma electrónica.

César Arines Álvarez

Arquitecto col nº 2295 COA Galicia

Carmen María Abuín Fernández

Abogada col nº 2942 ICA Vigo

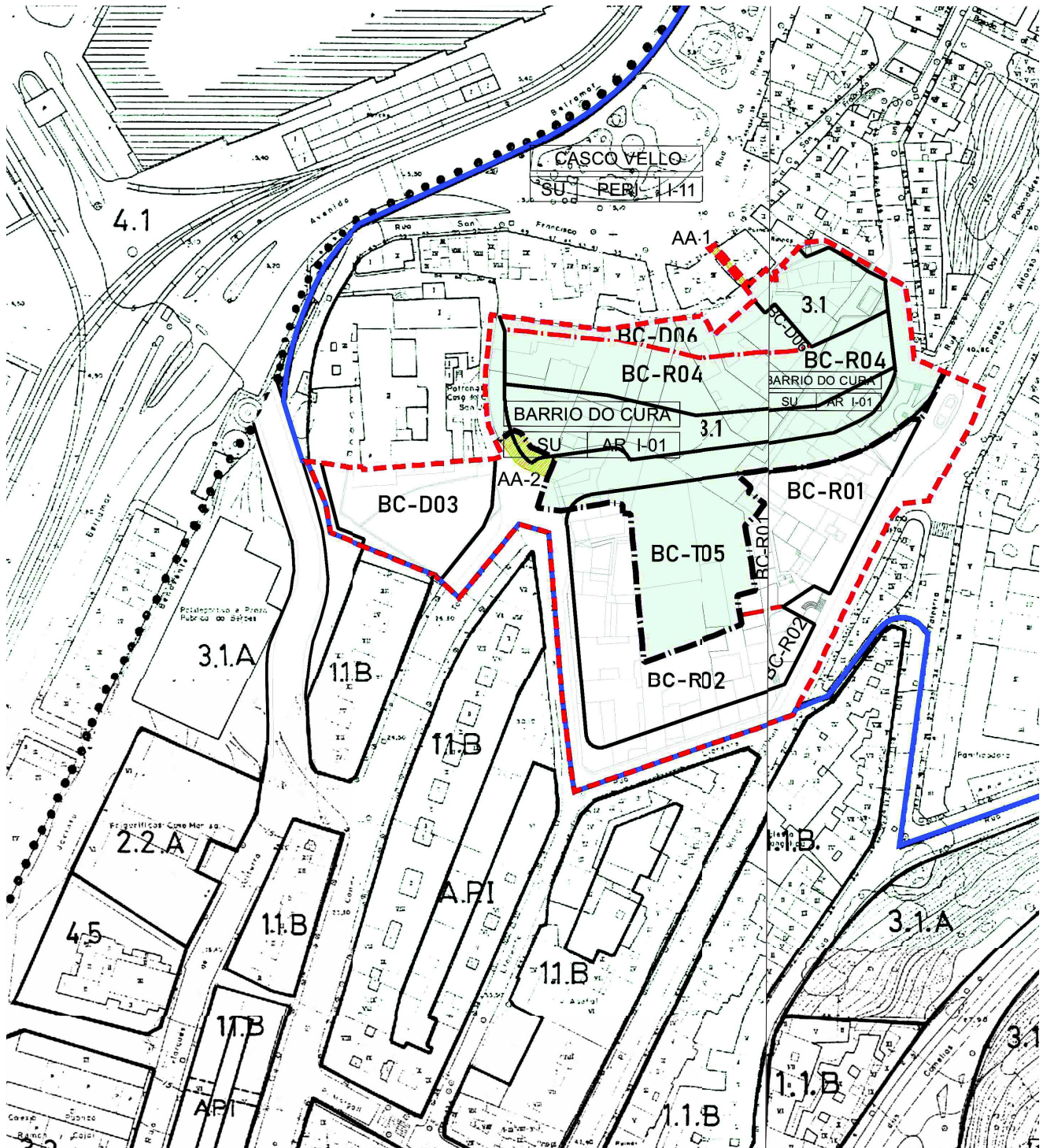
**ALVAREZ ARINES
CESAR - 36120998G**

Firmado digitalmente por
ALVAREZ ARINES CESAR -
36120998G
Fecha: 2023.08.02 14:32:29
+02'00'

Firmado digitalmente por: NOMBRE
ABUIN FERNANDEZ CARMEN MARIA -
NIF 53170106V
Fecha y hora: 02.08.2023 13:21:15

9. Documentación gráfica

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DEL INMUEBLE SITUADO EN LA RÚA SANTA MARTA, Nº36, VIGO, CORRESPONDIENTE A LA ACTUACIÓN AISLADA Nº2 (AA2) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE VIGO PARA LA REORDENACIÓN DEL ÁMBITO DEL BARRIO DEL CURA.



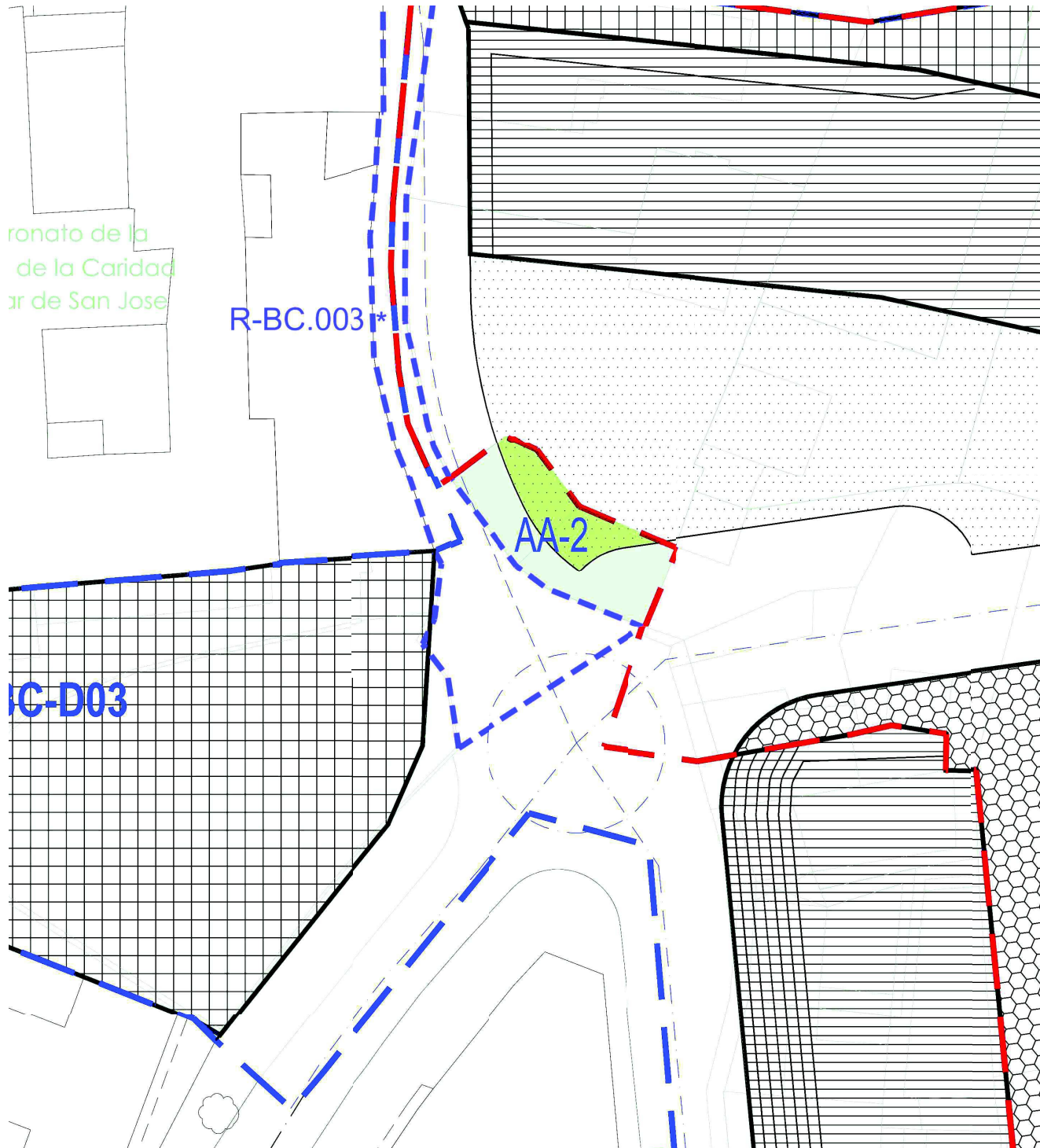
1

Extracto de planos O_01_01 y O_01_02. Clasificación y calificación, hojas 15-24 y 16-24.

E 1/2.000

- Ámbito de la Modificación puntual
- PERI Casco Viejo
- Límite de ordenanzas
- Área de reparto AR-I-01
- Actuación aislada en suelo urbano

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DEL INMUEBLE SITUADO EN LA RÚA SANTA MARTA, Nº36, VIGO, CORRESPONDIENTE A LA ACTUACIÓN AISLADA Nº2 (AA2) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE VIGO PARA LA REORDENACIÓN DEL ÁMBITO DEL BARRIO DEL CURA.



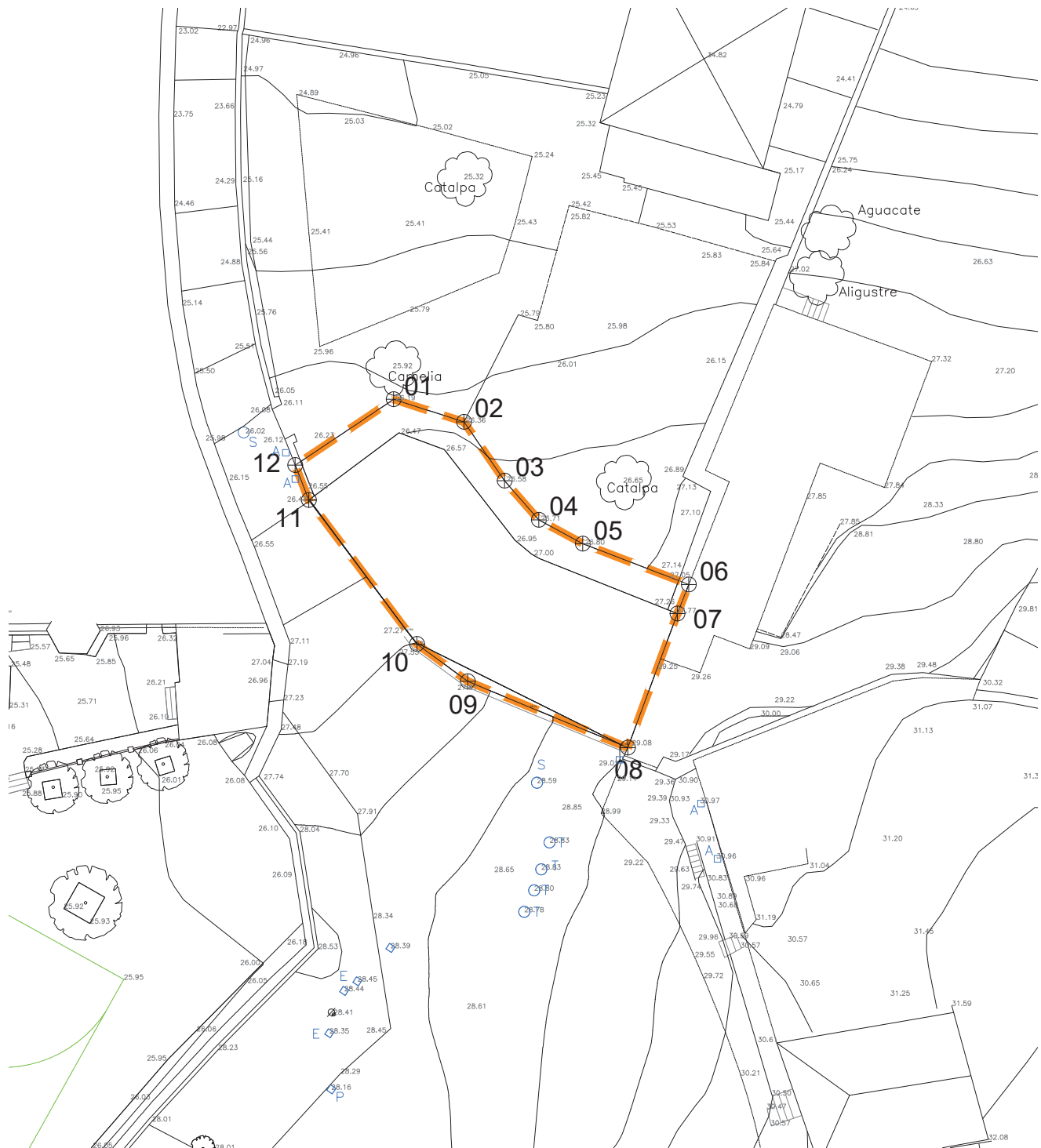
2.

Extracto de plano OD_01_01. Ordenación general.
E 1/500

- Ámbito de la Modificación puntual
- Delimitación AR-I-01 (SUNC)
- *AC-BC.000 Elemento catalogado, contorno de protección
- Residencial colectivo libre
- Uso terciario
- Espacios libres y zonas verdes
- Equipamientos

- Espacios libres y zonas verdes
- Vial público

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DEL INMUEBLE SITUADO EN LA RÚA SANTA MARTA, Nº36, VIGO, CORRESPONDIENTE A LA ACTUACIÓN AISLADA Nº2 (AA2) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE VIGO PARA LA REORDENACIÓN DEL ÁMBITO DEL BARRIO DEL CURA.



3.

Plano topográfico.
E 1/500

----- Limite parcela
Superficie de parcela 193,82 m²

**ALVAREZ ARINES
CESAR - 36120998G**

Firmado digitalmente por
ALVAREZ ARINES CESAR -
36120998G
Fecha: 2023.01.24 19:01:35 +01'00'

Sistema de coordenadas: ETRS89 UTM Zone 29N

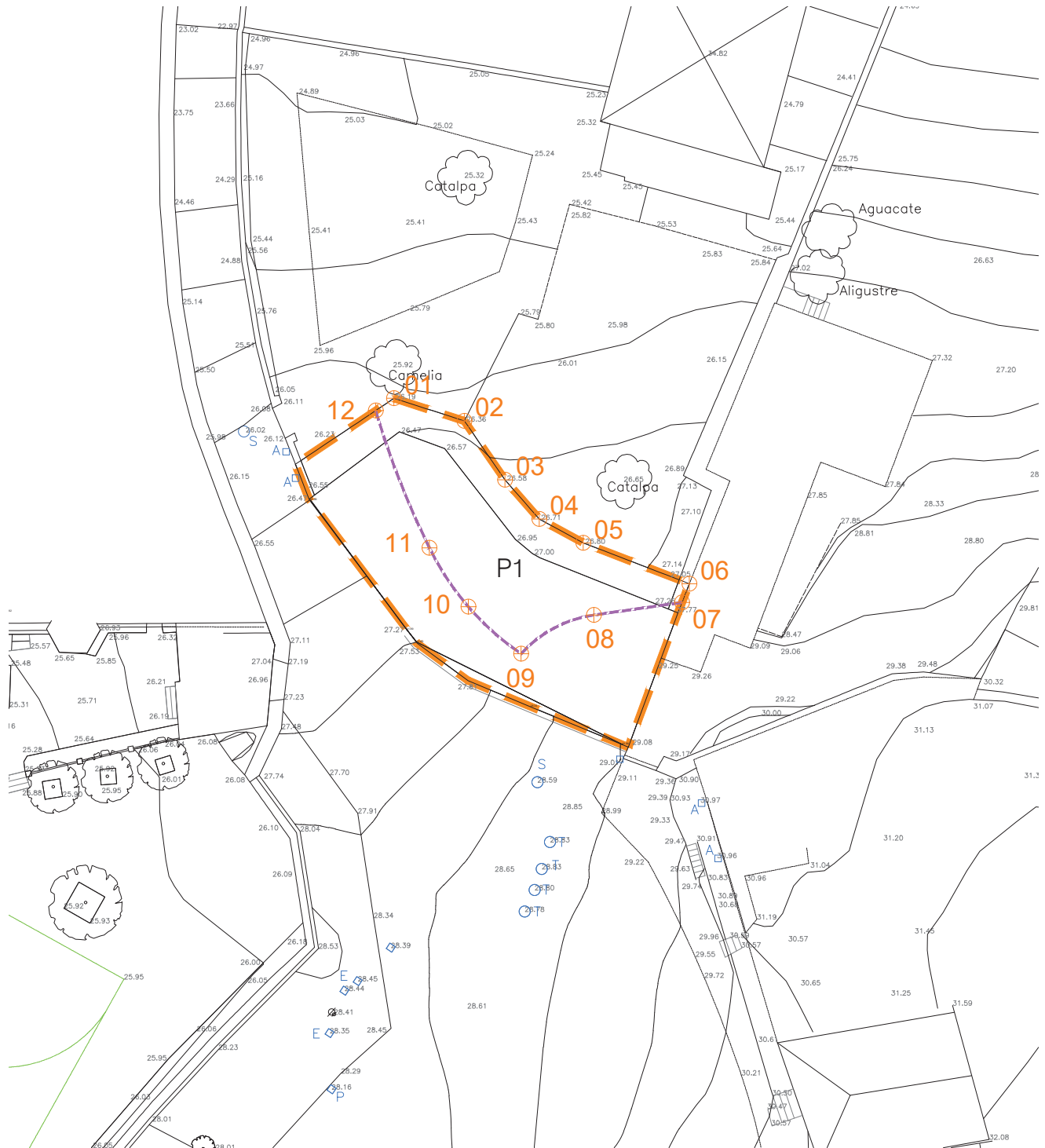
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
01	522239.6287	4676013.8130
02	522243.4118	4676012.6031
03	522245.5922	4676009.4392
04	522247.4332	4676007.3305
05	522249.8025	4676006.0502
06	522255.5049	4676003.8506

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
07	522254.8891	4676002.2869
08	522252.2211	4675995.0698
09	522243.6112	4675998.6453
10	522240.8812	4676000.6451
11	522235.0664	4676008.3939
12	522234.3341	4676010.2715

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DEL INMUEBLE SITUADO EN LA RÚA SANTA MARTA, Nº36, VIGO, CORRESPONDIENTE A LA ACTUACIÓN AISLADA Nº2 (AA2) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE VIGO PARA LA REORDENACIÓN DEL ÁMBITO DEL BARRIO DEL CURA.

Proxecto de expropiación por taxación conxunta para a execución da AA2 da MP PXOU/1993 para a reordenación do ámbito Barrio do Cura (282/413).
Aprobado definitivamente pola Xunta de Goberno Local en data 31/01/2025 (punto 11 da acta). Asinado por: PATRICIA RODRIGUEZ CALVINO Data
sinatura: 04/02/2025

Verificable en www.vigo.org/csv



4.

Parcela de resultado P1.
E 1/500

----- Limite parcela inicial
----- Limite entre parcelas
de resultado
Superficie parcela P1 89,58 m²

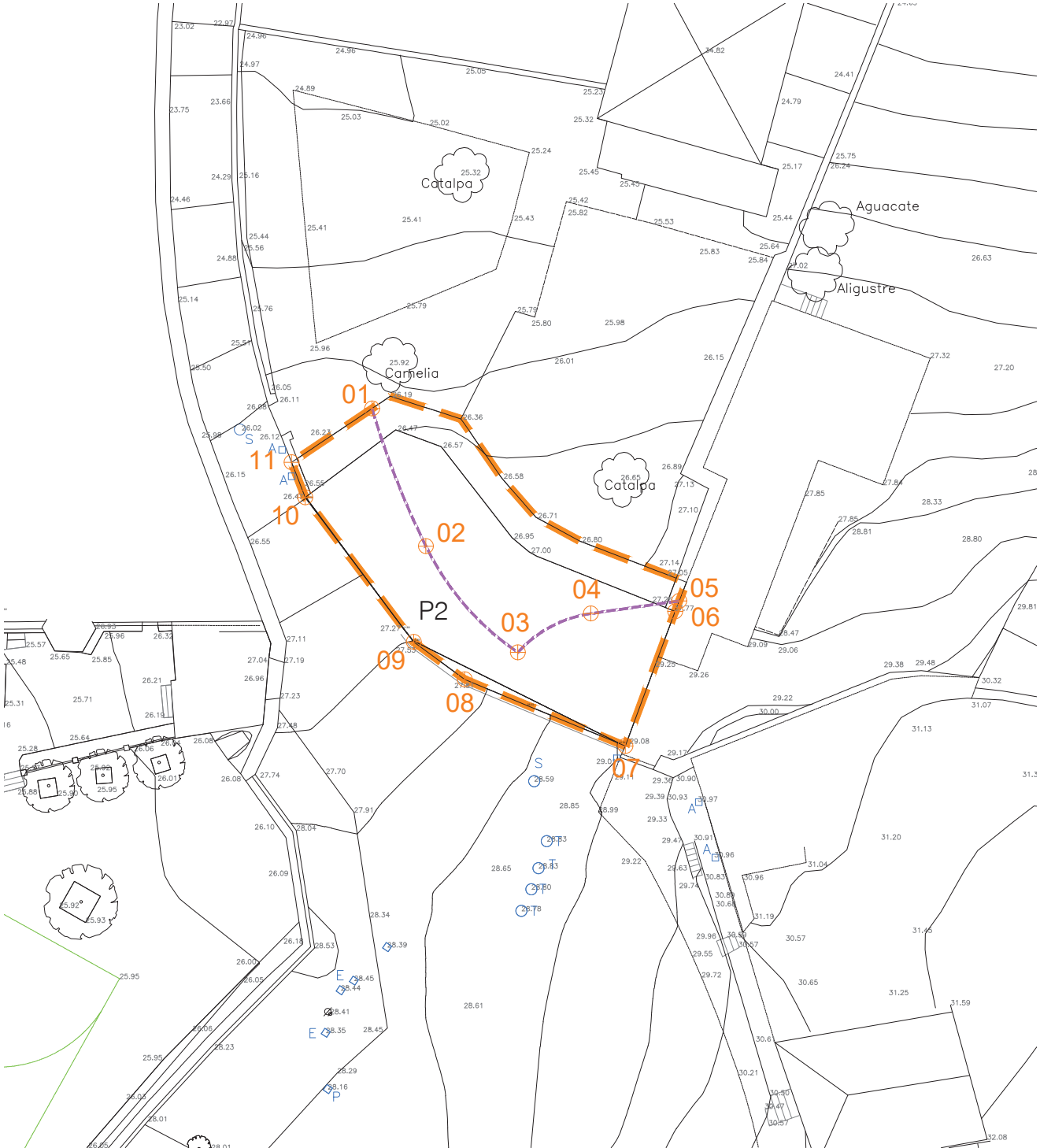
Sistema de coordenadas: ETRS89 UTM Zone 29N

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
01	522239.6287	4676013.8130
02	522243.4118	4676012.6031
03	522245.5922	4676009.4392
04	522247.4332	4676007.3305
05	522249.8025	4676006.0502
06	522255.5049	4676003.8506

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
07	522255.5049	4676003.8506
08	522255.5049	4676003.8506
09	522255.5049	4676003.8506
10	522255.5049	4676003.8506
11	522255.5049	4676003.8506
12	522255.5049	4676003.8506

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DEL INMUEBLE SITUADO EN LA RÚA SANTA MARTA, Nº36, VIGO, CORRESPONDIENTE A LA ACTUACIÓN AISLADA Nº2 (AA2) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE VIGO PARA LA REORDENACIÓN DEL ÁMBITO DEL BARRIO DEL CURA.

Proyecto de expropiación por tasación conjunta para a execución da AA2 da MP PXOU/1993 para a reordenación do ámbito Barrio do Cura (282/413).
Aprobado definitivamente pola Xunta de Goberno Local en data 31/01/2025 (punto 11 da acta). Asinado por: PATRICIA RODRIGUEZ CALVINO Data
sinatura: 04/02/2025
CSV: [redacted]
Verificable en www.vigo.org/csv



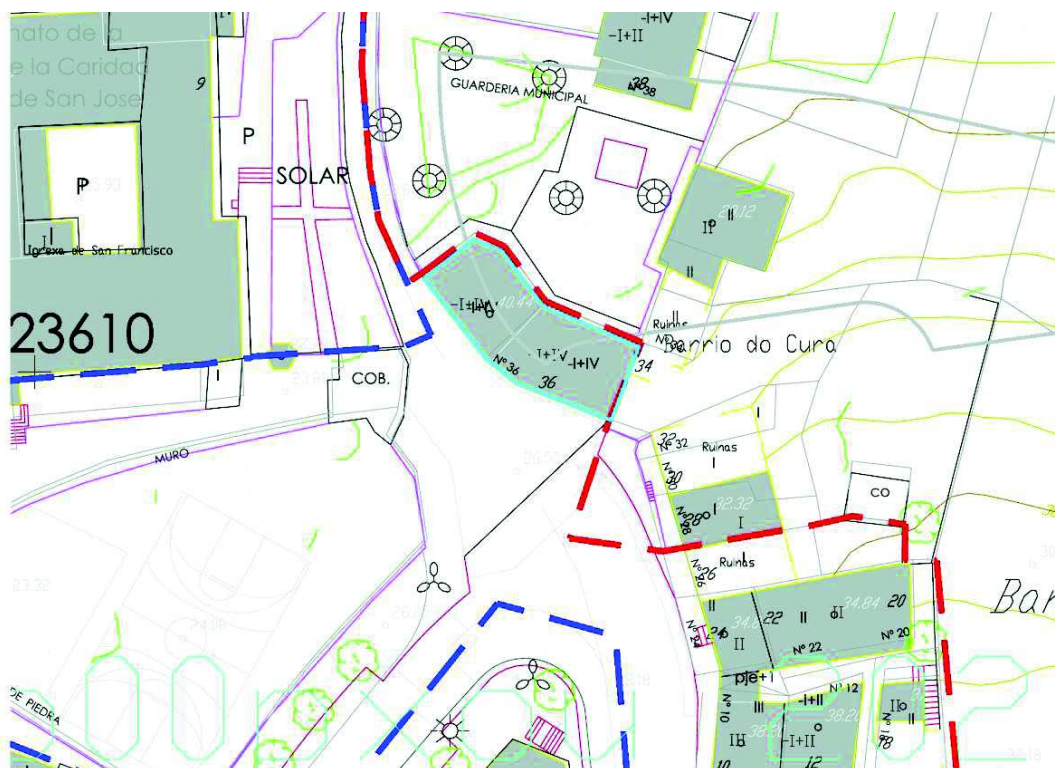
5. Parcela de resultado P2.
E 1/500
----- Limite parcela inicial
----- Limite entre parcelas de resultado
Superficie parcela P2 104,24 m²

Sistema de coordenadas: ETRS89 UTM Zone 29N

Punto	Coordenada X	Coordenada Y	Punto	Coordenada X	Coordenada Y
01	522239.6287	4676013.8130	07	522252.2211	4675995.0698
02	522243.4118	4676012.6031	08	522243.6112	4675998.6453
03	522245.5922	4676009.4392	09	522240.8812	4676000.6451
04	522247.4332	4676007.3305	10	522235.0664	4676008.3939
05	522249.8025	4676006.0502	11	522234.3341	4676010.2715
06	522254.8891	4676002.2869			

10. Anexos

10.1 Anexo 1. Valoración



Informe de valoración.

Solicitante: Barrio do Cura Desarrollo, S.L.U.

Situación del inmueble: Rúa Santa Marta nº36, Vigo. Pontevedra

GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN.
ARQUITECTO.



CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN

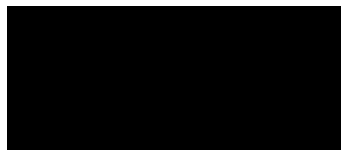
ELENA AMPUDIA AIXENDRI, DECANA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA,

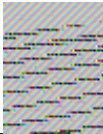
CERTIFICO:

Que según los antecedentes que constan en este Colegio, el arquitecto Don **GERMAN CARBALLEIRA MARTIN**, con DNI nº **36131690R**, figura como colegiado en el Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia desde el día 26 de abril de 2002, con el número **2747**, actualmente residente en la DELEGACION DE VIGO del Colegio y que el citado colegiado se encuentra al corriente de sus obligaciones colegiales y no incurre en ninguna causa de inhabilitación para el ejercicio de la profesión de Arquitecto.

Y para que así conste ante quien proceda, expido la presente certificación.

Santiago de Compostela, 23 de enero de 2023.





Yo, Germán Carballreira Martín, mayor de edad con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Colón nº26, ático-6ºB, 36201, de la ciudad y municipio de Vigo, y provisto de Documento Nacional de Identidad 36.131.690-R, siendo arquitecto colegiado nº 2.747 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, emito la siguiente **INFORME DE VALORACIÓN** de 49 páginas, más portada y certificado de colegiación.

0.- Declaración previa.

A los efectos del artículo 335.2 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, declaro que en la elaboración de este informe digo la verdad y actúo con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que sea susceptible de favorecer como de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y además, que conozco las sanciones penales en caso de incumplimiento de mi deber como perito.

Asimismo, declaro no ser cónyuge o pariente por consanguinidad, dentro del cuarto grado civil de las partes; no tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante; y no estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad de contraprestación de intereses con alguna de las partes.

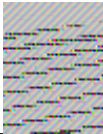
1.- Solicitante y titular del informe.

Barrio do Cura Desarrollo, S.L., con C.I.F.: B87969309, y domicilio social en C/ Del General Castaños nº4 - 3º Izquierda, 28004 - Madrid, Madrid.

2.- Objeto del informe de valoración.

Barrio do Cura Desarrollo, S.L. solicita mis servicios profesionales para la elaboración de informe técnico de valoración de la edificación situada en la Rúa Santa Marta nº36 de Vigo a efectos de determinar el valor de expropiación.

El presente documento viene a responder a la notificación realizada por el Excmo. Concello de Vigo el 16/01/2023, expediente 282/413, con registro de salida 500-2023-0, sobre el "Proyecto de expropiación, por taxación conxunta, do inmovible sito na rúa Santa Marta número 36, correspondente á actuación illada número 2 (AA2) da Modificación Puntual do PXOU de Vigo para a reordenación do ámbito do Barrio do Cura".



La presente valoración viene a sustituir/completar a la incluida y presentada el 08/07/2022 dentro del “Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta del Inmueble situado en la rúa Santa Marta Nº36, Vigo, correspondiente a la Actuación Aislada Nº2 (AA2) de la modificación puntual del plan general de ordenación urbana del ayuntamiento de Vigo para la reordenación del ámbito del Barrio del Cura”, estando referida a la misma fecha, 08/07/2022.

2.1. Antecedentes.

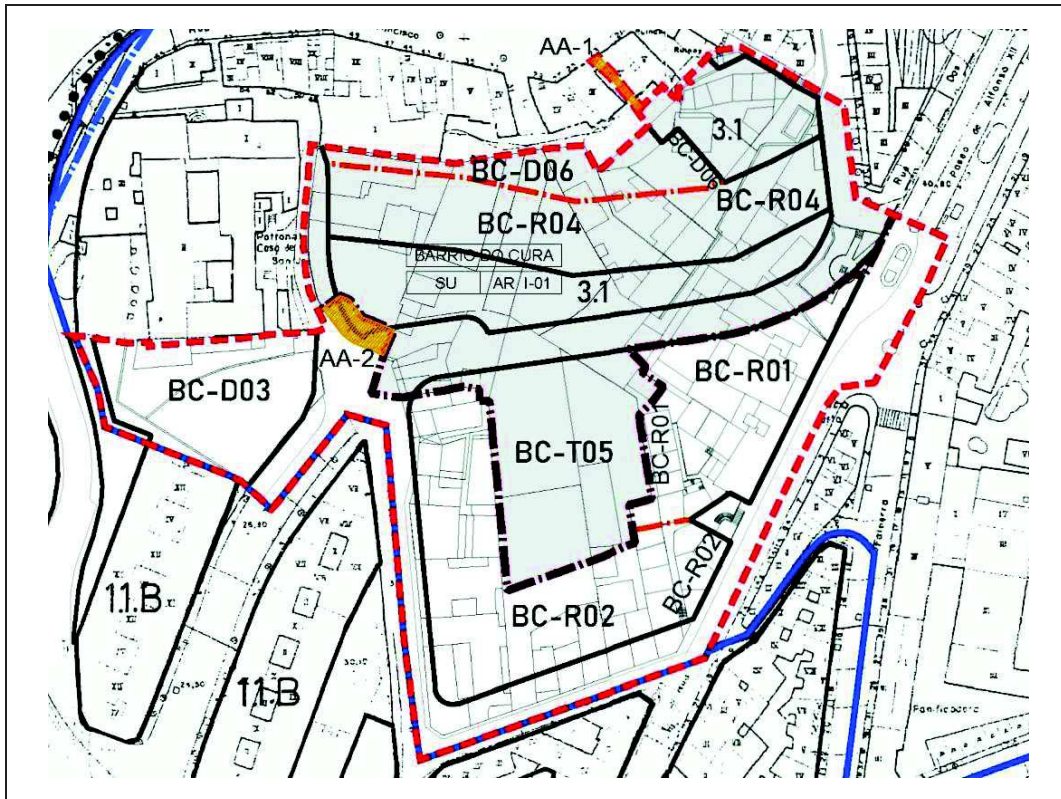
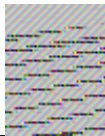
Con fecha 23 de julio de 2021, el Pleno del Ayuntamiento de Vigo acordó aprobar definitivamente la *Modificación Puntual del PGOU/1993 para la reordenación del ámbito del Barrio del Cura*, siendo publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el Diario Oficial de Galicia núm. 160, de 20 de agosto de 2021 y la normativa urbanística en el Boletín Oficial de Pontevedra el 11 de noviembre de 2021. Asimismo, el 29 de octubre de 2021 fue inscrita en el Registro de Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico de Galicia, en cumplimiento con lo establecido por el artículo 88 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (“Ley 2/2016”).

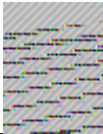
La totalidad del suelo del ámbito del Barrio del Cura está calificado como suelo urbano, delimitando en su interior un área de reparto, denominada AR I-01, que comprende todo el suelo urbano no consolidado, y, el resto del ámbito que da frente a las calles Santa Marta, Llorente y Pi y Margall – Paseo de Alfonso, se ordena como suelo urbano consolidado.

En el artículo 1.2.3.2 de la Modificación Puntual, “Actuaciones aisladas en el suelo urbano” se delimitan dos actuaciones aisladas para hacer posible la ejecución de los elementos previstos en la ordenación proyectada, siendo definido la actuación aislada AA2, que corresponde con la edificación situada en la Rúa Santa Marta nº36, objeto de valoración.

Actuación aislada nº 2 (AA2), para completar el viario y la zona verde prevista en el SUNC en terrenos que disponen de la condición legal de suelo urbano consolidado actualmente ocupados por una edificación que resulta incompatible con la ordenación establecida en la Modificación Puntal.

La obtención de los terrenos necesarios se realizará mediante la aplicación de los mecanismos previstos en el artículo 129.1 de la Ley 2/2016.





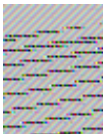
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DEL INMUEBLE SITUADO EN LA RÚA SANTA MARTA, Nº36, VIGO, CORRESPONDIENTE A LA ACTUACIÓN AISLADA Nº2 (AA2) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE VIGO PARA LA REORDENACIÓN DEL ÁMBITO DEL BARRIO DEL CURA.



3. Plano topográfico.
E 1/500
----- Limite parcela
Superficie de parcela 193,82 m²

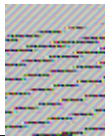
Sistema de coordenadas: ETRS89 UTM Zone 29N

Punto	Coordenada X	Coordenada Y	Punto	Coordenada X	Coordenada Y
01	522239.6287	4676013.8130	07	522254.2891	4676002.2869
02	522243.4118	4676012.6031	08	522252.2211	4675995.0698
03	522245.5922	4676009.4392	09	522243.6112	4675998.6453
04	522247.4332	4676007.3305	10	522240.8812	4676000.6451
05	522249.8025	4676006.0502	11	522235.0664	4676008.3939
06	522255.5049	4676003.8506	12	522234.3341	4676010.2715



2.2. Identificación de los inmuebles objeto de valoración.

El inmueble objeto de valoración se corresponde con la edificación situada en la Rúa Santa Marta nº36, según plano topográfico georreferenciado aportado por el solicitante la parcela posee una superficie de 193,82m², sobre la que se levanta una edificación compuesta por nueve (9) unidades de vivienda, que son identificadas a través de las



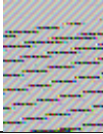
Notas Simples Registrales aportadas por el solicitante, fechadas los días 19 y 20 de noviembre de 2019 y que se refieren a fincas registrales inscritas en el Registro de la Propiedad nº5 de Vigo.

Inmueble	Propietario	Finca Registral	Referencia catastral
Sótano	[REDACTED]	68660	2462057NG2726S0001KH
Bajo derecha	[REDACTED]	68661	2462057NG2726S0002LJ
Bajo izquierda	[REDACTED]	68662	2462057NG2726S0003BK
Primero derecha	[REDACTED]	68663	2462057NG2726S0004ZL
Primero izquierda	[REDACTED]	68664	2462057NG2726S0005XB
Segundo derecha	[REDACTED]	68665	2462057NG2726S0006MZ
Segundo izquierda	[REDACTED]	68666	2462057NG2726S0007QX
Tercero derecha	[REDACTED]	68667	2462057NG2726S0008WM
Tercero izquierda	[REDACTED]	68668	2462057NG2726S0009EQ

Se aporta un cuadro en el que, se da cuenta de la superficie contenida en documentación catastral, la superficie inscrita y la participación en elementos comunes de cada unidad extraída de la documentación catastral.

Inmueble	Finca Registral	Superficie inscrita	% de participación	Superficie catastral	Superficie adoptada
Sótano	68660	50,00 m²	8,00%	50,00 m²	50,00 m²
Bajo derecha	68661	60,00 m²	11,00%	66,00 m²	66,00 m²
Bajo izquierda	68662	70,00 m²	12,00%	66,00 m²	66,00 m²
Primero derecha	68663	60,00 m²	11,00%	66,00 m²	66,00 m²
Primero izquierda	68664	70,00 m²	12,00%	77,00 m²	77,00 m²
Segundo derecha	68665	60,00 m²	11,00%	66,00 m²	66,00 m²
Segundo izquierda	68666	70,00 m²	12,00%	77,00 m²	77,00 m²
Tercero derecha	68667	60,00 m²	11,00%	66,00 m²	66,00 m²
Tercero izquierda	68668	70,00 m²	12,00%	77,00 m²	77,00 m²
		570,00 m²	100,00%	611,00 m²	611,00 m²

Se comprueba que la superficie inscrita coincide con la catastral, en la que además se suma la superficie de participación en elementos comunes, correspondiente a la adoptada en el presente informe.



3.- Metodología de valoración.

La finalidad del presente informe es establecer el valor de tasación de las unidades de vivienda de la edificación situada en la Rúa Santa Marta nº36, de acuerdo al Decreto 143/2016 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia y del régimen de valoraciones urbanísticas previsto en el Real Decreto 1492/2011, por el cual se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo estatal.

3.1. Normativa técnica aplicable.

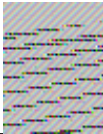
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 2/2016, de 10 de febrero, de Suelo de Galicia
- Modificación Puntual del PGOU/1993 de Vigo para la reordenación del ámbito del Barrio del Cura, siendo publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el Diario Oficial de Galicia núm. 160, de 20 de agosto de 2021 y la normativa urbanística en el Boletín Oficial de Pontevedra el 11 de noviembre de 2021.

3.2. Procedimiento de valoración.

Según lo dispuesto en el artículo 23 del del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, Real Decreto 1492/2011 del 24 de octubre, por el que se aprueba el por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RVLS):

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 según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.*
- b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*



4.- Cálculo valor por el método de comparación.

La tasación conjunta de suelo y edificaciones se realizará por el método de comparación aplicado a los usos existentes, siendo estos los de pisos de viviendas.

De acuerdo con el artículo 24 del RVLS:

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

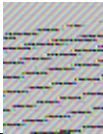
La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.*
- b) Uso.*
- c) Configuración geométrica de la parcela.*
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e) Superficie.*
- f) Antigüedad y estado de conservación.*
- g) Calidad de la edificación.*
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- i) Fecha de toma de datos del comparable.*

Se presenta un estudio de mercado, correspondiente a la fecha a la que está referida la valoración, donde la muestra de testigos expuesta hace referencia a ofertas públicas de viviendas en bloques plurifamiliares situados en el entorno o localizaciones análogas, que serán corregidos por los diferentes coeficientes de homogeneización según las características de cada una de las unidades de vivienda.

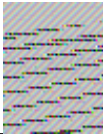
Para cada vivienda objeto de valoración se expondrá a modo de tabla, los coeficientes de homogeneización practicados a la muestra de testigos aportada, donde cada testigo será sometido a nueve análisis comparativos, uno por cada factor, para procurar establecer un valor unitario de comparación.

Cada componente o factor de análisis vendrá a corregir, en su caso, las eventuales diferencias del testigo analizado respecto al bien objeto de valoración.



Muestra de inmuebles en oferta pública de venta sometidos a comparación.

01	TESTIGO	<p><u>Tipología:</u> Vivienda en bloque residencial colectivo.</p> <p><u>Situación:</u> Rúa Falperra nº22, 4º. Vigo.</p> <p><u>Comentarios del anunciante:</u> Superficie: 79m² útiles – 91m² construidos. Estancias: Cocina abierta a salón, zona a lavadero, 3 dormitorios y un baño. Vivienda sin ascensor. Oferta: 155.000,00€. Inmueble ofertado por Posada Inmobiliaria (Ref: 014744) www.idealista.com/inmueble/97358392/ Fecha última actualización (según publicitación): 12 octubre 2022. Fecha obtención del testigo: 18 enero 2023.</p> <p><u>Datos catastrales</u> (Extraídos según situación referida en la oferta): Referencia catastral: 2459008NG2726S Superficie construida: 81m² Superficie elementos comunes: 11m² Año construcción: 1961.</p>
	Criterios adoptados:	Vivienda en planta cuarta, sin ascensor, con una superficie de 92m² construidos con parte proporcional de zonas comunes y datada en el año 1961 (información catastral). Vivienda reformada, según fotografías de la oferta (se desconoce fecha y alcance). Estado de conservación calificado como “normal”.
		<div><p>https://www.idealista.com/inmueble/98754641/</p><div><h3>Piso en venta en calle da Falperra</h3><p>Camelias - Pi y Margall, Vigo Ver mapa</p><p>155.000 €</p><p>Calcular hipoteca Estudiar hipoteca</p><p>91 m² 3 hab. Planta 4ª exterior sin ascensor</p><p>Guardar favorito Descartar Compartir</p><p><input type="text" value="Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)"/></p></div><div><p>Comentario del anunciante</p><p>Disponible en: Español English Otros idiomas</p><p>Piso al lado del paseo de alfonso, casco vello y muy proximo a la puerta del sol. Reformado hace pocos años, 1 vivienda por planta. Se distribuye en 3 dormitorios, cocina equipada y abierta al salon. Zona de lavadero. Vivienda exterior y soleada. Es un tercero sin ascensor.</p><div><div>Características básicas<ul style="list-style-type: none">91 m² construidos, 79 m² útiles3 habitaciones1 bañoSegunda mano/buen estadoArmarios empotradosCalefacción individual: Eléctrica</div><div>Certificado energético<ul style="list-style-type: none">En trámite</div></div><p>Edificio</p><ul style="list-style-type: none">Planta 4ª exteriorSin ascensor<p>Anuncio actualizado hace más de 3 meses</p></div><div><p>Pregunta al anunciante</p><p>Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita. Un saludo</p><p>Contactar</p><p>Ver teléfono</p><p>Profesional INMOBILIARIA POSADA Referencia del anuncio 014744</p><p>Inmobiliaria posada Vigo</p><p>POSADA</p></div></div>



GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

Tel: 678.613.767. Mail. germancarballera@coag.es

Informe valoración

Rúa Santa Marta 36

Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

TESTIGO

02

Tipología:

Vivienda en bloque residencial colectivo.

Situación:

Rúa Falperra nº26, 2º. Vigo.

Comentarios del anunciante:

Superficie: 96m² construidos.

Estancias: Cocina con lavadero, salón con acceso a balcón, comedor independiente, 2 dormitorios y dos cuartos de baño. Vivienda con ascensor.

Oferta: 145.000,00€.

Inmueble ofertado por VigoHome Inmobiliaria (Ref: P011680)

www.idealista.com/inmueble/99465268/

Fecha última actualización (según publicitación): 9 noviembre 2022.

Fecha obtención del testigo: 18 enero 2023.

Datos catastrales (Extraídos según situación referida en la oferta):

Referencia catastral: 2459010NG2726S

Superficie construida: 78m²

Superficie elementos comunes: 18m²

Año construcción: 1976.

Criterios adoptados:

Vivienda en planta segunda con ascensor, con una superficie de 96m² construidos con parte proporcional de zonas comunes y datada en el año 1976 (información catastral). Estado de conservación calificado como "normal".

<https://www.idealista.com/inmueble/99465268/>

Piso en venta en calle da Falperra

Camelias - Pl y Margall, Vigo [Ver mapa](#)

145.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

96 m² 2 hab. Bajo exterior con ascensor

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Escribe una nota personal \(solo tú podrás verla\)](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

OPORTUNIDAD, amplia vivienda en Pleno corazón de Vigo, al lado del Ayuntamiento;

Tanto si buscas una vivienda para invertir y sacar una alta rentabilidad desde el primer día de la compra, o si buscas una cómoda vivienda para diseñar a tu gusto y poder vivir, a un precio asequible, en una zona de las zonas más cotizadas de Vigo, con muy buenas comunicaciones, todos los servicios en los alrededores y a escasos metros de uno de los mayores parques de la ciudad, el monte de El Castro.

Ubicada en la segunda planta de un edificio, con piso por planta y ascensor.

La vivienda, con muchas posibilidades, en la actualidad está distribuida en un salón, con acceso a BALCÓN EXTERIOR y con comedor independiente, cocina totalmente equipada con acceso a zona de lavadero y tendal. Dos habitaciones con armarios empotrados, un baño completo y un aseo, además cuenta con otro armario empotrado en el distribuidor y un hall de entrada.

Para más información, visitas y Reservas en VigoHome. Consultanos sin compromiso y le ayudaremos a encontrar el hogar que mejor se adapte a sus necesidades.

Quedan ver el resto de nuestras propiedades disponibles en nuestra página web

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

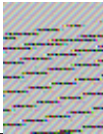
Ver teléfono

Profesional
VigoHome Inmobiliaria

Referencia del anuncio
P011680

VigoHome
Inmobiliaria
Vigo





GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

Tel: 678.613.767. Mail. germancarballera@coag.es

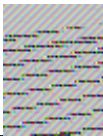
Informe valoración

Rúa Santa Marta 36

Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

TESTIGO	Tipología: Vivienda en bloque residencial colectivo.
	Situación: Rúa Romil nº8, 2º. Vigo.
03	Comentarios del anunciante: Superficie: 85m² construidos. Estancias: Cocina, salón, 3 dormitorios y un baño. Vivienda sin ascensor. Reformada. Oferta: 140.000,00€. Inmueble ofertado por Lareira Inmobiliaria (Ref: 101i) www.idealista.com/inmueble/99861377/ Fecha última actualización (según publicación): 8 diciembre 2022. Fecha obtención del testigo: 18 enero 2023.
	Datos catastrales (Extraídos según situación referida en la oferta): Referencia catastral: 2459024NG2725 Superficie construida con elementos comunes: 89m² Año construcción: 1900.
Criterios adoptados: Vivienda en planta segunda, sin ascensor, con una superficie de 89m² construidos con parte proporcional de zonas comunes y datada en el año 1900 (información catastral). Vivienda reformada, según fotografías de la oferta (se desconoce fecha y alcance). Estado de conservación calificado como "normal".	



GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

Tel: 678.613.767. Mail. germancarballera@coag.es

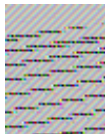
Informe valoración

Rúa Santa Marta 36

Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

04	TESTIGO
	Tipología: Vivienda en bloque residencial colectivo.
	Situación: Rúa Conde de Torrecedeira nº20, 3º. Vigo.
	Comentarios del anunciante: Superficie: 80m² útiles – 85m² construidos. Estancias: Cocina, salón comedor, 4 dormitorios y un baño. Vivienda con ascensor. Oferta: 120.000,00€. Inmueble ofertado por Remax Balaídos Inmobiliaria (Ref: 3291-08601) www.idealista.com/inmueble/100166921/ Fecha última actualización (según publicación): 20 enero 2023. Fecha obtención del testigo: 23 enero 2023.
Datos catastrales (Extraídos según situación referida en la oferta): Referencia catastral: 2259402NG2725N Superficie construida con elementos comunes: - m² Año construcción: 1958.	
Criterios adoptados: Vivienda en planta tercera con ascensor, con una superficie de 85m² construidos con parte proporcional de zonas comunes (estimada a partir de oferta) y datada en el año 1958 (información catastral). Estado de conservación calificado como “normal”.	



GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

Tel: 678.613.767. Mail. germancarballreira@coag.es

Informe valoración

Rúa Santa Marta 36

Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

TESTIGO

05

Tipología:

Vivienda en bloque residencial colectivo.

Situación:

Rúa Conde de Torrecedeira nº54, (planta desconocida – estimada 5ª). Vigo.

Comentarios del anunciante:

Superficie: 90m² útiles – 95m² construidos.

Estancias: Cocina, salón comedor, 4 dormitorios y dos baños. Vivienda con ascensor. Garaje y trastero

Oferta: 170.000,00€ (con garaje y trastero)

Inmueble ofertado por Venaver Homes Inmobiliaria (Ref: 3578)

www.idealista.com/inmueble/99125812/

Fecha última actualización (según publicación): 23 enero 2023.

Fecha obtención del testigo: 23 enero 2023.

Datos catastrales (Extraídos según situación referida en la oferta):

Referencia catastral: 2155002NG2725N

Superficie construida con elementos comunes: - m²

Año construcción: 1971.

Criterios adoptados:

Vivienda en planta quinta (estimada) con ascensor, con una superficie de 95m² construidos con parte proporcional de zonas comunes (estimada a partir de oferta) y datada en el año 1971 (información catastral). Estado de conservación calificado como “normal”. Oferta por vivienda: 145.000,00€.

<https://www.idealista.com/inmueble/99125812/>

Piso en venta en calle do Conde de Torrecedeira, 54

Berbés - Peritos, Vigo [Ver mapa](#)

170.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

95 m² 4 hab. exterior con ascensor Garaje incluido

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Escribe una nota personal \(solo tú podrás verla\)](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Se vende en exclusiva, piso listo para entrar a vivir en la zona de Torrecedeira. Amplio y luminoso piso que dispone de 90 m², distribuidos en cuatro dormitorios exteriores con magníficas vistas a la ría, dos de ellos disponen de amplias terrazas, un espacioso baño con plato de ducha y un aseo. Cuenta también con un gran salón-comedor el cual dispone también de terraza, y una cocina totalmente amueblada. Dispone de suelos de madera y carpintería de aluminio blanco con climalit. Es orientación Este, lo que lo hace un piso muy luminoso desde primera hora de la mañana.

La propiedad cuenta con un trastero con gran capacidad de almacenaje y una plaza de garaje.

La vivienda se ubica en el corazón de Vigo, en un área tranquila a la vez que cercana a todos los servicios que ofrece el centro de la ciudad, para realizar gestiones, hacer turismo o realizar compras diarias, acceso a colegios y demás servicios, además de estar a cinco minutos del centro.

Este precioso piso puede ser tuyo por 170.000 €

¿Quiere más información? Llámenos al 603 831 111 o visítenos en Rúa Reconquista, 9 –

Pregunta al anunciante

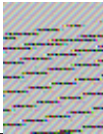
Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita. Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
Venaver Homes
Referencia del anuncio
3578

Venaver Homes
Ourense



GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

Tel: 678.613.767. Mail. germancarballreira@coag.es

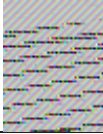
Informe valoración

Rúa Santa Marta 36

Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

06	TESTIGO
	<p><u>Tipología:</u> Vivienda en bloque residencial colectivo.</p> <p><u>Situación:</u> Rúa Instituto Oceanográfico nº5, 4º. Vigo.</p> <p><u>Comentarios del anunciante:</u> Superficie: 63m² útiles – 73m² construidos. Estancias: Cocina, salón con terraza, 2 dormitorios y un baño. Vivienda sin ascensor. Reformada. Oferta: 135.000,00€. Inmueble ofertado por Creditizia Inmobiliaria (Ref: 02356) www.idealista.com/inmueble/974309302/ Fecha última actualización (según publicación): 20 octubre 2022. Fecha obtención del testigo: 23 enero 2023.</p> <p><u>Datos catastrales</u> (Extraídos según situación referida en la oferta): Referencia catastral: 2259805NG2725N Superficie construida con elementos comunes: 73 m² Año construcción: 1972.</p>
<p><u>Criterios adoptados:</u> Vivienda en planta cuarta sin ascensor, con una superficie de 73m² construidos con parte proporcional de zonas comunes (estimada a partir de oferta y datos catastrales) y datada en el año 1972 (información catastral). Vivienda reformada, según información y fotografías de la oferta (se desconoce fecha y alcance). Estado de conservación calificado como “normal”.</p>	
<p>https://www.idealista.com/inmueble/99125812/</p> <div><div><h3>Piso en venta en calle do Conde de Torrecedeira, 54</h3><p>Berbés - Peritos, Vigo Ver mapa</p><p>170.000 €</p><p>Calcular hipoteca Estudiar hipoteca</p><p>95 m² · 4 hab. · exterior con ascensor · Garaje incluido</p><p>Guardar favorito Descartar Compartir</p><p>Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)</p><p>Comentario del anunciante</p><p>Disponible en: Español English Otros idiomas</p><p>Se vende en exclusiva, piso listo para entrar a vivir en la zona de Torrecedeira. Amplio y luminoso piso que dispone de 90 m², distribuidos en cuatro dormitorios exteriores con magníficas vistas a la ría, dos de ellos disponen de amplias terrazas, un espacioso baño con plato de ducha y un aseo. Cuenta también con un gran salón-comedor el cual dispone también de terraza, y una cocina totalmente amueblada. Dispone de suelos de madera y carpintería de aluminio blanco con climalit. Es orientación Este, lo que lo hace un piso muy luminoso desde primera hora de la mañana.</p><p>La propiedad cuenta con un trastero con gran capacidad de almacenaje y una plaza de garaje.</p><p>La vivienda se ubica en el corazón de Vigo, en un área tranquila a la vez que cercana a todos los servicios que ofrece el centro de la ciudad, para realizar gestiones, hacer turismo o realizar compras diarias, acceso a colegios y demás servicios, además de estar a cinco minutos del centro.</p><p>Este precioso piso puede ser tuyo por 170.000 €</p><p>¿Quiere más información? Llámenos al 603 831 111 o visítenos en Rúa Reconquista, 9 –</p></div><div><p>Pregunta al anunciante</p><p>Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita. Un saludo</p><p>Contactar</p><p>Ver teléfono</p><p>Profesional Venaver Homes Referencia del anuncio 3578</p><p>Venaver Homes Ourense</p></div></div>	



GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

Tel: 678.613.767. Mail. germancarballreira@coag.es

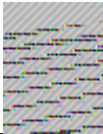
Informe valoración

Rúa Santa Marta 36

Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

07	TESTIGO	<p><u>Tipología:</u> Vivienda en bloque residencial colectivo.</p> <p><u>Situación:</u> Avenida Camelias nº117, 1º. Vigo.</p> <p><u>Comentarios del anunciante:</u> Superficie: 75m² útiles – 80m² construidos. Estancias: Cocina con galería/lavadero, salón, 3 dormitorios y un baño. Vivienda sin ascensor. Oferta: 103.000,00€. Inmueble ofertado por L. Ribo Inmobiliaria (Ref: 100209223) www.idealista.com/inmueble/100209223/ Fecha última actualización (según publicación): 22 enero 2023. Fecha obtención del testigo: 23 enero 2023.</p> <p><u>Datos catastrales</u> (Extraídos según situación referida en la oferta): Referencia catastral: 2449615NG2724N Superficie construida con elementos comunes: - m² Año construcción: 1960.</p>
	<p><u>Criterios adoptados:</u> Vivienda en planta primera sin ascensor, con una superficie de 79m² construidos con parte proporcional de zonas comunes (estimada a partir de oferta y datos catastrales) y datada en el año 1960 (información catastral). Estado de conservación calificado como “normal”.</p>	
<div><div><p>https://www.idealista.com/inmueble/100209223/</p><p>Piso en venta en avenida das Camelias, 117</p><p>Pz Independencia, Vigo Ver mapa</p><p>103.000 €</p><p>Calcular hipoteca Estudiar hipoteca</p><p>80 m² 3 hab. Planta 1ª exterior sin ascensor</p><p>Guardar favorito Descartar Compartir</p><p><input type="text" value="Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)"/></p><p>Comentario del anunciante</p><p>Disponible en: Español English Otros idiomas</p><p>Piso centrico alado de la plaza de la independencia, exterior, calefaccion, amplio y comodo, con todos los servicios a su disposicion sin necesidad de mover el coche, esta en buen estado y no necesita reforma, en la cocina hay una galeria amplia cerrada para electrodomesticos y lavanderia(colgar la ropa) exterior. merece destacar del inmueble su situacion, buen precio de venta, asi como su buen estado de conservacion y actualizacion del baño y cocina. Si desea mas informacion. Propiedad Inmobiliaria L. Ribo 662 376 800.</p><p> Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con Hector Lago Ribo, por chat.</p><div><div><p>Características básicas</p><ul style="list-style-type: none">80 m² construidos, 75 m² útiles3 habitaciones1 bañoBalcónSegunda mano/buen estado</div><div><p>Certificado energético</p><ul style="list-style-type: none">Consumo: Emissiones: Ver etiqueta de calificación energética</div></div><p>Edificio</p><ul style="list-style-type: none">Diseta 1ª exterior</div><div><p>Pregunta al anunciante</p><p>Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita. Un saludo</p><p>Contactar por chat</p><p>Ver teléfono</p><p>Hector Lago Ribo.</p><p>Referencia del anuncio 100209223</p></div></div>		



GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

Tel: 678.613.767. Mail. germancarballera@coag.es

Informe valoración

Rúa Santa Marta 36

Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

08	<p>TESTIGO</p> <p><u>Tipología:</u> Vivienda en bloque residencial colectivo.</p> <p><u>Situación:</u> Rúa Pracer Alto nº17, 2º. Vigo.</p> <p><u>Comentarios del anunciante:</u> Superficie: 87m² útiles – 104m² construidos. Estancias: Cocina, salón, 2 dormitorios y dos baños. Vivienda con ascensor. Oferta: 178.000,00€. Inmueble ofertado por Alube Soluciones (Ref: 000283) www.idealista.com/inmueble/92653280/ Fecha última actualización (según publicación): 23 enero 2023. Fecha obtención del testigo: 23 enero 2023.</p> <p><u>Datos catastrales</u> (Extraídos según situación referida en la oferta): Referencia catastral: 2863021NG2726S Superficie construida: 87m² Superficie elementos comunes: 17m² Año construcción: 1960.</p>
	<p><u>Criterios adoptados:</u> Vivienda en segunda con ascensor, con una superficie de 104m² construidos con parte proporcional de zonas comunes (estimada a partir de oferta y datos catastrales) y datada en el año 2007 (información catastral). Estado de conservación calificado como “normal”.</p>

<https://www.idealista.com/inmueble/92653280/>

Piso en venta en Placer

Centro - Areal, Vigo [Ver mapa](#)

178.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

104 m² | 2 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Escribe una nota personal \(sólo tú podrás verla\)](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Zona Concello de Vigo. Piso ubicado a pocos metros del Castro, en zona céntrica muy cómoda, al estar cercano a Puerta del Sol, Príncipe y gran variedad de servicios, como el Mercado del Progreso.

La vivienda es un cuarto piso en un edificio de piso por planta, por lo que es muy luminoso y soleado. Se distribuye en recibidor, amplio salón comedor, con varias ventanas, y vistas la Castro y Concello. Cocina independiente totalmente amueblada y equipada (vitro, horno, nevera panelada, caldera gas natural), dos habitaciones, armarios empotrados en pasillo y habitación principal, un baño con luz natural y plato de ducha y un aseo con plato de duchan, en el que hay un espacio en el que se encuentra la lavadora.

ACS y calefacción suministro de gas ciudad, contadores individuales.

Edificio con ascensor.

[Leer comentario completo](#)

Características básicas

• 104 m² construido • 87 m² útil

Certificado energético

• Consumo: 143 kWh/m² año

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita. Un saludo

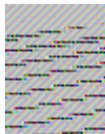
[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
ALUBE SOLUCIONES

Referencia del anuncio
000283

ALUBE SOLUCIONES
Vigo



GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

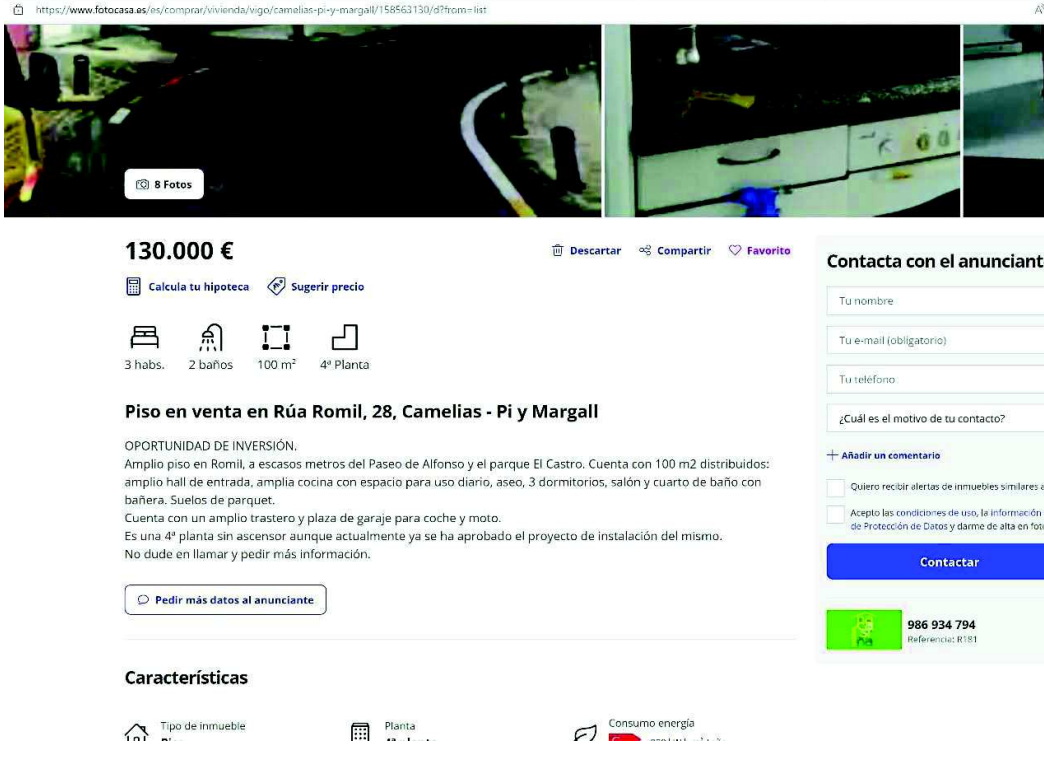
Tel: 678.613.767. Mail. germancarballera@coag.es

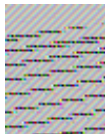
Informe valoración

Rúa Santa Marta 36

Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

TESTIGO	Tipología: Vivienda en bloque residencial colectivo.
	Situación: Rúa Romil nº28 (realmente nº28), 4º. Vigo.
09	Comentarios del anunciante: Superficie: 100m² construidos. Estancias: Cocina, salón, tres dormitorios y dos baños. Vivienda sin ascensor. Oferta: 130.000,00€. Inmueble ofertado por Nacasina Inmobiliaria (Ref: R181) www.fotocasa.es/158563130/ Fecha última actualización (según publicación): 2 septiembre 2022. Fecha obtención del testigo: 2 septiembre 2022.
	Datos catastrales (Extraídos según situación referida en la oferta): Referencia catastral: 2458212NG2725N Superficie construida: 100m² Superficie elementos comunes: 13m² Año construcción: 1963.
Criterios adoptados: Vivienda en planta cuarta sin ascensor, con una superficie de 113m² construidos con parte proporcional de zonas comunes y datada en el año 1963 (información oferta y catastral. Estado de conservación calificado como "normal".	
	



GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

Tel: 678.613.767. Mail. germancarballera@coag.es

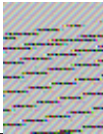
Informe valoración

Rúa Santa Marta 36

Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

TESTIGO	Tipología: Vivienda en bloque residencial colectivo.
	Situación: Rúa Alta nº22, 2º. Vigo.
	Comentarios del anunciante: Superficie: 60m ² construidos. Estancias: Cocina, salón, dos dormitorios y un baño. Vivienda sin ascensor. Oferta: 120.000,00€. Inmueble ofertado por MJ76 Inmobiliaria (Ref: 744) www.fotocasa.es/164850932/ Fecha última actualización (según publicación): 23 enero 2023. Fecha obtención del testigo: 23 enero 2023.
	Datos catastrales (Extraídos según situación referida en la oferta): Referencia catastral: 2565709NG2726S Superficie construida: 51m ² Superficie elementos comunes: 9m ² Año construcción: 1900.
Criterios adoptados: Vivienda en planta segunda sin ascensor, con una superficie de 60m ² construidos con parte proporcional de zonas comunes y datada en el año 1900 (información oferta y catastral. Estado de conservación calificado como "normal".	



GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

Tel: 678.613.767. Mail. germancarballera@coag.es

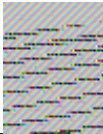
Informe valoración

Rúa Santa Marta 36

Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

11	TESTIGO
	Tipología: Vivienda en bloque residencial colectivo.
	Situación: Rúa Llorente nº30, 1º. Vigo.
	Comentarios del anunciante: Superficie: 54m² construidos. Estancias: Cocina americana unida a salón, un dormitorio y un baño. Vivienda con ascensor. Oferta: 115.000,00€. (Con trastero) Inmueble ofertado por G. Veiga Inmobiliaria (Ref: P009027) www.fotocasa.es/164797904/ Fecha última actualización (según publicación): 23 enero 2023. Fecha obtención del testigo: 23 enero 2023.
Datos catastrales (Extraídos según situación referida en la oferta): Referencia catastral: 2360905NG2726S Superficie construida: 40m² Superficie elementos comunes: 7m² Año construcción: 1981.	
Criterios adoptados: Vivienda en planta primera con ascensor, con una superficie de 47m² construidos con parte proporcional de zonas comunes y datada en el año 1981 (información oferta y catastral. Estado de conservación calificado como "normal". Oferta vivienda: 112.000,00€.	



De los inmuebles expuestos como comparables se realizará una corrección mediante unos coeficientes de homogenización, atendiendo a cada una de las características principales del bien objeto de valoración, tomándose como criterio el definido en el Reglamento de Valoraciones en su artículo 24:

1. Localización, ubicación y entorno.
2. Uso.
3. Configuración geométrica de la parcela.
4. Tipología y parámetros urbanísticos básicos
5. Superficie.
6. Antigüedad y estado de conservación.
7. Calidad de la edificación.
8. Cargas o gravámenes que condicionen el valor
9. Fecha de toma de datos

Así, los coeficientes de homogenización que se tienen en consideración son:

1. Factor 01: Localización, ubicación y entorno.

La Rúa Santa Marta constituye una vía de carácter secundario, que junto con el primer tramo de la Rúa Llorente enlazan dos vías principales de la ciudad: Rúa Pi & Margall con la Rúa Conde de Torrecedeira. Los inmuebles objeto de valoración se sitúan en el último tramo de la Rúa Santa Marta, coincidente con el inicio de la Rúa Conde de Torrecedeira.

Se estimará un coeficiente inferior a la unidad para la corrección de aquellos testigos que posean localizaciones y ubicaciones más favorables a las del bien objeto de tasación, y viceversa. En el presente caso se considera que las localizaciones de los testigos presentados son análogas a los bienes objeto de valoración.

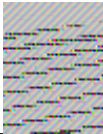
2. Factor 02: Uso.

Cada uno de los inmuebles posee uso residencial, análogos al bien objeto de valoración, por lo que el coeficiente de homogeneización empleado para la comparación será 1,00 en todos los casos.

3. Factor 03: Configuración geométrica de la parcela.

El inmueble objeto de valoración se sitúa en un bloque residencial colectivo al igual que los testigos presentados a comparación. El criterio de homogeneización a emplear se basa en la altura en la que se desarrolla el bien objeto de valoración respecto a la muestra de testigos comparables.

El inmueble objeto de valoración carece de ascensor, por lo que, en comparación con muestras igualmente carentes de ascensor, se considera como localización preferente aquellos inmuebles más próximos a la vía pública, por lo que se corregirá con un coeficiente superior a la unidad los testigos situados en plantas superiores, al considerarse necesario su corrección al alza para la homogeneización.



De manera inversa se produce en la comparación con inmuebles con ascensor, ya que en ese caso se considera que las plantas superiores poseen mayor atractivo que las más próximas a la vía pública. Así, se considerarán coeficientes correctores inferiores a la unidad para procurar una condición de semejanza.

4. Factor 04: Tipología y parámetros urbanísticos básicos.

La tipología del inmueble objeto de valoración es semejante a la del estudio de mercado aportado, por lo que se da una relación de equivalencia, siendo el coeficiente de homogeneización empleado para la comparación, 1,00.

5. Factor 05: Superficie.

Dado que las superficies descritas de los inmuebles objeto de valoración corresponden a superficies incluidas la parte proporcional de zonas comunes; portales, escaleras, cuartos de instalaciones, pasillos... , cabe en los testigos presentados adoptar la misma superficie, procediendo bien a adoptar la comprobada en la oferta comparada con la superficie catastral, o bien transformar las superficies a superficies construidas con parte proporcional de zonas comunes, así, se implanta como criterio general la adopción de dichas superficies mediante comprobación en documentación catastral, y en todo caso aplicando la siguiente relación:

- Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes = 1,30 x superficie útil.
- Superficie construida = 1,18 x superficie útil.

Se estima un coeficiente corrector de 1,00 % por cada 5,00m² de diferencia, frente a la superficie del inmueble objeto de valoración, aplicándose un factor de corrector menor de la unidad para aquellos testigos que posean menos superficie que la del inmueble objeto de valoración, y viceversa.

El criterio mantenido es que un inmueble con una superficie menor, poseerá necesariamente un valor de mercado inferior que el de referencia, pero a su vez tendrá un valor unitario (€/m²) superior, por lo que debe ser minorado hasta alcanzar la equivalencia con el inmueble objeto de valoración.

6. Factor 06: Antigüedad y estado de conservación.

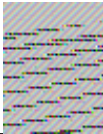
Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones, aplicados en relación del inmueble objeto de valoración, cuyo estado de conservación para todos los casos es estimado como "normal":

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.



F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno. Para el presente caso 0,60.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra. Dependerá de la antigüedad y estado de conservación de cada muestra, reflejado en el Anexo II del RV. Se aplicará la antigüedad respecto al año de construcción fijado en documentación catastral.

7. Factor 07: Calidad de la edificación.

En este factor se tiene en cuenta las calidades generales del inmueble, partiendo como premisa la carencia de una instalación básica como es la de ascensor, por lo que se estimarán coeficientes de homogeneización para aquellos casos en los que las muestras presentadas si posean dicha instalación.

8. Factor 08: Cargas o gravámenes que condicionen el valor.

No se estiman ni para el inmueble objeto de valoración ni para los inmuebles presentados en el estudio de mercado, considerándose en todos los casos como libres y exentos de cargas, siendo el coeficiente de homogeneización empleado para la comparación, 1,00.

9. Factor 09: Fecha de toma de datos.

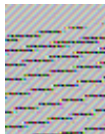
Se procede a la corrección de las ofertas presentadas en las muestras atendiendo al informe de precios medios de la vivienda redactado por el portal inmobiliario "idealista", referente a la zona centro de la ciudad de Vigo. Se actualiza el valor ofertado de cada muestra, teniendo en cuenta la última fecha de actualización, respecto a la fecha a la que se refiere el informe, julio del año 2022, correspondiente a la fecha de presentación del proyecto de expropiación.

10. Factor 10: Corrección de la oferta.

El criterio empleado se basa en la corrección que debe practicarse a los precios de las ofertas públicas, ya que en estas se engloban una serie de aspectos ajenos al valor real de mercado como son la comisión del agente inmobiliario o intermediario estimado en una media del 3,00%.

Se desplegará en forma tabla, la relación directa entre cada inmueble objeto de valoración y cada uno de los testigos comparables, presentándose los coeficientes de homogeneización de las diferentes características, con el fin de la obtención por comparación de un valor unitario.

Se describe a continuación los inmuebles destinados a usos residenciales de la edificación de Rúa Santa Marta nº36, presentándose en forma tabla la relación directa entre cada inmueble y cada uno de los testigos comparables del estudio de mercado.



4.1. Vivienda planta sótano.

Finca registral 68660 del Registro de la Propiedad de Vigo nº5, identificada con la referencia catastral: 2462057NG2726S0001KH. Propiedad de: [REDACTED]

Vivienda en planta sótano (planta baja por la parte posterior), que según descripción registral posee una superficie de 50,00m² construidos, coincidentes con catastro y adoptados en la valoración, estimándose una participación en elementos comunes del 8,00%, según los reflejados en documentación registral. A efectos de valoración se considera como una planta baja.

Se data, según catastro en 1943, desconociéndose si se han realizado reformas o mejoras en el inmueble, estimándose por inspección ocular realizada desde el exterior un buen estado de conservación, calificado como "normal" dentro de la comparación.

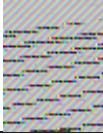
A continuación, se presenta en forma tabla la relación directa entre el inmueble objeto de valoración y cada uno de los testigos comparables del estudio de mercado.

T	Valor Unit. Inicial	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	Valor Unit. Final
01	1.684,78 €/m ²	1,00	1,00	1,12	1,00	1,08	0,88	1,00	1,00	1,00	0,97	1.736,33 €/m ²
02	1.510,42 €/m ²	1,00	1,00	0,94	1,00	1,09	0,85	0,95	1,00	0,99	0,97	1.201,33 €/m ²
03	1.573,03 €/m ²	1,00	1,00	1,06	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.726,11 €/m ²
04	1.411,76 €/m ²	1,00	1,00	0,91	1,00	1,07	0,99	0,95	1,00	0,99	0,97	1.241,43 €/m ²
05	1.526,32 €/m ²	1,00	1,00	0,85	1,00	1,09	0,88	0,95	1,00	0,99	0,97	1.137,89 €/m ²
06	1.849,32 €/m ²	1,00	1,00	1,12	1,00	1,05	0,84	1,00	1,00	1,00	0,97	1.772,26 €/m ²
07	1.303,80 €/m ²	1,00	1,00	1,03	1,00	1,06	0,97	1,00	1,00	0,99	0,97	1.327,86 €/m ²
08	1.711,54 €/m ²	1,00	1,00	0,94	1,00	1,11	0,72	0,95	1,00	0,99	0,97	1.163,18 €/m ²
09	1.150,44 €/m ²	1,00	1,00	1,12	1,00	1,13	0,94	1,00	1,00	1,00	0,97	1.328,35 €/m ²
10	2.000,00 €/m ²	1,00	1,00	1,06	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	2.076,55 €/m ²
11	2.382,98 €/m ²	1,00	1,00	0,97	1,00	0,99	0,83	0,95	1,00	0,99	0,97	1.731,39 €/m ²
12	1.720,43 €/m ²	1,00	1,00	0,88	1,00	1,09	0,87	0,95	1,00	0,99	0,97	1.302,67 €/m ²

Superficie: 50,00m²

Valor unitario medio: 1.478,78€/m²

Valor de tasación: 50,00m² x 1.478,78€/m² = 73.938,94€



4.2. Vivienda planta bajo derecha.

Finca registral 68661 del Registro de la Propiedad de Vigo nº5, identificada con la referencia catastral: 2462057NG2726S0002LJ. Propiedad de [Redacted]

Vivienda en planta baja, puerta derecha, que según descripción registral posee una superficie de 60,00m² construidos, coincidentes con catastro y adoptados en la valoración la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, 66,00m², estimándose una participación en elementos comunes del 11,00%, según los reflejados en documentación registral.

Se data, según catastro en 1943, desconociéndose si se han realizado reformas o mejoras en el inmueble, estimándose por inspección ocular realizada desde el exterior un buen estado de conservación, calificado como “normal” dentro de la comparación.

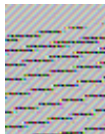
A continuación, se presenta en forma tabla la relación directa entre el inmueble objeto de valoración y cada uno de los testigos comparables del estudio de mercado.

T	Valor Unit. Inicial	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	Valor Unit. Final
01	1.684,78 €/m ²	1,00	1,00	1,12	1,00	1,05	0,88	1,00	1,00	1,00	0,97	1.685,07 €/m ²
02	1.510,42 €/m ²	1,00	1,00	0,94	1,00	1,06	0,85	0,95	1,00	0,99	0,97	1.166,13 €/m ²
03	1.573,03 €/m ²	1,00	1,00	1,06	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.674,88 €/m ²
04	1.411,76 €/m ²	1,00	1,00	0,91	1,00	1,04	0,99	0,95	1,00	0,99	0,97	1.204,30 €/m ²
05	1.526,32 €/m ²	1,00	1,00	0,85	1,00	1,06	0,88	0,95	1,00	0,99	0,97	1.104,48 €/m ²
06	1.849,32 €/m ²	1,00	1,00	1,12	1,00	1,01	0,84	1,00	1,00	1,00	0,97	1.718,04 €/m ²
07	1.303,80 €/m ²	1,00	1,00	1,03	1,00	1,03	0,97	1,00	1,00	0,99	0,97	1.287,70 €/m ²
08	1.711,54 €/m ²	1,00	1,00	0,94	1,00	1,08	0,72	0,95	1,00	0,99	0,97	1.129,58 €/m ²
09	1.150,44 €/m ²	1,00	1,00	1,12	1,00	1,09	0,94	1,00	1,00	1,00	0,97	1.290,60 €/m ²
10	2.000,00 €/m ²	1,00	1,00	1,06	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	2.011,41 €/m ²
11	2.382,98 €/m ²	1,00	1,00	0,97	1,00	0,96	0,83	0,95	1,00	0,99	0,97	1.675,65 €/m ²
12	1.720,43 €/m ²	1,00	1,00	0,88	1,00	1,05	0,87	0,95	1,00	0,99	0,97	1.264,28 €/m ²

Superficie: 66,00m²

Valor unitario medio: 1.434,34€/m²

Valor de tasación: 66,00m² x 1.434,34€/m² = 94.666,65€



4.3. Vivienda planta bajo izquierda.

Finca registral 68662 del Registro de la Propiedad de Vigo nº5, identificada con la referencia catastral: 2462057NG2726S0003BK. Propiedad de: [REDACTED]

Vivienda en planta baja, puerta izquierda, que según descripción registral posee una superficie de 70,00m² construidos, no coincidentes con catastro, adoptándose en la valoración la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes de 77,00m² semejante al de las viviendas en plantas superiores, estimándose una participación en elementos comunes del 12,00%, según los reflejados en documentación registral.

Se data, según catastro en 1943, desconociéndose si se han realizado reformas o mejoras en el inmueble, estimándose por inspección ocular realizada desde el exterior un buen estado de conservación, calificado como "normal" dentro de la comparación.

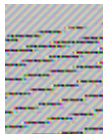
A continuación, se presenta en forma tabla la relación directa entre el inmueble objeto de valoración y cada uno de los testigos comparables del estudio de mercado.

T	Valor Unit. Inicial	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	Valor Unit. Final
01	1.684,78 €/m ²	1,00	1,00	1,12	1,00	1,03	0,88	1,00	1,00	1,00	0,97	1.649,83 €/m ²
02	1.510,42 €/m ²	1,00	1,00	0,94	1,00	1,04	0,85	0,95	1,00	0,99	0,97	1.141,92 €/m ²
03	1.573,03 €/m ²	1,00	1,00	1,06	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.639,65 €/m ²
04	1.411,76 €/m ²	1,00	1,00	0,91	1,00	1,02	0,99	0,95	1,00	0,99	0,97	1.178,78 €/m ²
05	1.526,32 €/m ²	1,00	1,00	0,85	1,00	1,04	0,88	0,95	1,00	0,99	0,97	1.081,51 €/m ²
06	1.849,32 €/m ²	1,00	1,00	1,12	1,00	0,99	0,84	1,00	1,00	1,00	0,97	1.680,77 €/m ²
07	1.303,80 €/m ²	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,99	0,97	1.260,09 €/m ²
08	1.711,54 €/m ²	1,00	1,00	0,94	1,00	1,05	0,72	0,95	1,00	0,99	0,97	1.106,49 €/m ²
09	1.150,44 €/m ²	1,00	1,00	1,12	1,00	1,07	0,94	1,00	1,00	1,00	0,97	1.264,65 €/m ²
10	2.000,00 €/m ²	1,00	1,00	1,06	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.966,62 €/m ²
11	2.382,98 €/m ²	1,00	1,00	0,97	1,00	0,94	0,83	0,95	1,00	0,99	0,97	1.637,33 €/m ²
12	1.720,43 €/m ²	1,00	1,00	0,88	1,00	1,03	0,87	0,95	1,00	0,99	0,97	1.237,89 €/m ²

Superficie: 77,00m²

Valor unitario medio: 1.403,79€/m²

Valor de tasación: 77,00m² x 1.403,79€/m² = 108.092,11€



4.4. Vivienda planta primero derecha.

Finca registral 68663 del Registro de la Propiedad de Vigo nº5, identificada con la referencia catastral: 2462057NG2726S0004ZL. Propiedad de [REDACTED]

Vivienda en planta primera, puerta derecha, que según descripción registral posee una superficie de 60,00m² construidos, coincidentes con catastro y adoptados en la valoración la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, 66,00m², estimándose una participación en elementos comunes del 11,00%, según los reflejados en documentación registral.

Se data, según catastro en 1943, desconociéndose si se han realizado reformas o mejoras en el inmueble, estimándose por inspección ocular realizada desde el exterior un buen estado de conservación, calificado como "normal" dentro de la comparación.

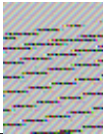
A continuación, se presenta en forma tabla la relación directa entre el inmueble objeto de valoración y cada uno de los testigos comparables del estudio de mercado.

T	Valor Unit. Inicial	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	Valor Unit. Final
01	1.684,78 €/m ²	1,00	1,00	1,09	1,00	1,05	0,88	1,00	1,00	1,00	0,97	1.639,94 €/m ²
02	1.510,42 €/m ²	1,00	1,00	0,91	1,00	1,06	0,85	0,95	1,00	0,99	0,97	1.128,91 €/m ²
03	1.573,03 €/m ²	1,00	1,00	1,03	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.627,47 €/m ²
04	1.411,76 €/m ²	1,00	1,00	0,88	1,00	1,04	0,99	0,95	1,00	0,99	0,97	1.164,60 €/m ²
05	1.526,32 €/m ²	1,00	1,00	0,82	1,00	1,06	0,88	0,95	1,00	0,99	0,97	1.065,50 €/m ²
06	1.849,32 €/m ²	1,00	1,00	1,09	1,00	1,01	0,84	1,00	1,00	1,00	0,97	1.672,03 €/m ²
07	1.303,80 €/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	0,97	1,00	1,00	0,99	0,97	1.250,19 €/m ²
08	1.711,54 €/m ²	1,00	1,00	0,91	1,00	1,08	0,72	0,95	1,00	0,99	0,97	1.093,53 €/m ²
09	1.150,44 €/m ²	1,00	1,00	1,09	1,00	1,09	0,94	1,00	1,00	1,00	0,97	1.256,03 €/m ²
10	2.000,00 €/m ²	1,00	1,00	1,03	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.954,48 €/m ²
11	2.382,98 €/m ²	1,00	1,00	0,94	1,00	0,96	0,83	0,95	1,00	0,99	0,97	1.623,82 €/m ²
12	1.720,43 €/m ²	1,00	1,00	0,85	1,00	1,05	0,87	0,95	1,00	0,99	0,97	1.221,18 €/m ²

Superficie: 66,00m²

Valor unitario medio: 1.391,47€/m²

Valor de tasación: 66,00m² x 1.391,47€/m² = 91.837,26€



4.5. Vivienda planta primero izquiera.

Finca registral 68664 del Registro de la Propiedad de Vigo nº5, identificada con la referencia catastral: 2462057NG2726S0005XB. Propiedad de [Redacted]

Vivienda en planta primera, puerta izquierda, que según descripción registral posee una superficie de 70,00m² construidos, coincidentes con catastro y adoptados en la valoración la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, 77,00m², estimándose una participación en elementos comunes del 12,00%, según los reflejados en documentación registral.

Se data, según catastro en 1943, desconociéndose si se han realizado reformas o mejoras en el inmueble, estimándose por inspección ocular realizada desde el exterior un buen estado de conservación, calificado como “normal” dentro de la comparación.

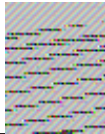
A continuación, se presenta en forma tabla la relación directa entre el inmueble objeto de valoración y cada uno de los testigos comparables del estudio de mercado.

T	Valor Unit. Inicial	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	Valor Unit. Final
01	1.684,78 €/m ²	1,00	1,00	1,09	1,00	1,03	0,88	1,00	1,00	1,00	0,97	1.605,64 €/m ²
02	1.510,42 €/m ²	1,00	1,00	0,91	1,00	1,04	0,85	0,95	1,00	0,99	0,97	1.105,48 €/m ²
03	1.573,03 €/m ²	1,00	1,00	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.593,24 €/m ²
04	1.411,76 €/m ²	1,00	1,00	0,88	1,00	1,02	0,99	0,95	1,00	0,99	0,97	1.139,92 €/m ²
05	1.526,32 €/m ²	1,00	1,00	0,82	1,00	1,04	0,88	0,95	1,00	0,99	0,97	1.043,34 €/m ²
06	1.849,32 €/m ²	1,00	1,00	1,09	1,00	0,99	0,84	1,00	1,00	1,00	0,97	1.635,75 €/m ²
07	1.303,80 €/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,99	0,97	1.223,39 €/m ²
08	1.711,54 €/m ²	1,00	1,00	0,91	1,00	1,05	0,72	0,95	1,00	0,99	0,97	1.071,18 €/m ²
09	1.150,44 €/m ²	1,00	1,00	1,09	1,00	1,07	0,94	1,00	1,00	1,00	0,97	1.230,77 €/m ²
10	2.000,00 €/m ²	1,00	1,00	1,03	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.910,96 €/m ²
11	2.382,98 €/m ²	1,00	1,00	0,94	1,00	0,94	0,83	0,95	1,00	0,99	0,97	1.586,69 €/m ²
12	1.720,43 €/m ²	1,00	1,00	0,85	1,00	1,03	0,87	0,95	1,00	0,99	0,97	1.195,69 €/m ²

Superficie: 77,00m²

Valor unitario medio: 1.361,84€/m²

Valor de tasación: 77,00m² x 1.361,84€/m² = 104.861,44€



4.6. Vivienda planta segundo derecha.

Finca registral 68665 del Registro de la Propiedad de Vigo nº5, identificada con la referencia catastral: 2462057NG2726S0006MZ. Propiedad de: [REDACTED]

Vivienda en planta segunda, puerta derecha, que según descripción registral posee una superficie de 60,00m² construidos, coincidentes con catastro y adoptados en la valoración la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, 66,00m², estimándose una participación en elementos comunes del 11,00%, según los reflejados en documentación registral.

Se data, según catastro en 1943, desconociéndose si se han realizado reformas o mejoras en el inmueble, estimándose por inspección ocular realizada desde el exterior un buen estado de conservación, calificado como “normal” dentro de la comparación.

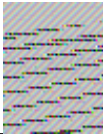
A continuación, se presenta en forma tabla la relación directa entre el inmueble objeto de valoración y cada uno de los testigos comparables del estudio de mercado.

T	Valor Unit. Inicial	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	Valor Unit. Final
01	1.684,78 €/m ²	1,00	1,00	1,06	1,00	1,05	0,88	1,00	1,00	1,00	0,97	1.594,80 €/m ²
02	1.510,42 €/m ²	1,00	1,00	0,88	1,00	1,06	0,85	0,95	1,00	0,99	0,97	1.091,69 €/m ²
03	1.573,03 €/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.580,07 €/m ²
04	1.411,76 €/m ²	1,00	1,00	0,85	1,00	1,04	0,99	0,95	1,00	0,99	0,97	1.124,90 €/m ²
05	1.526,32 €/m ²	1,00	1,00	0,79	1,00	1,06	0,88	0,95	1,00	0,99	0,97	1.026,52 €/m ²
06	1.849,32 €/m ²	1,00	1,00	1,06	1,00	1,01	0,84	1,00	1,00	1,00	0,97	1.626,01 €/m ²
07	1.303,80 €/m ²	1,00	1,00	0,97	1,00	1,03	0,97	1,00	1,00	0,99	0,97	1.212,69 €/m ²
08	1.711,54 €/m ²	1,00	1,00	0,88	1,00	1,08	0,72	0,95	1,00	0,99	0,97	1.057,48 €/m ²
09	1.150,44 €/m ²	1,00	1,00	1,06	1,00	1,09	0,94	1,00	1,00	1,00	0,97	1.221,46 €/m ²
10	2.000,00 €/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.897,55 €/m ²
11	2.382,98 €/m ²	1,00	1,00	0,91	1,00	0,96	0,83	0,95	1,00	0,99	0,97	1.572,00 €/m ²
12	1.720,43 €/m ²	1,00	1,00	0,82	1,00	1,05	0,87	0,95	1,00	0,99	0,97	1.178,08 €/m ²

Superficie: 66,00m²

Valor unitario medio: 1.348,60€/m²

Valor de tasación: 66,00m² x 1.348,60€/m² = 89.007,86€



4.7. Vivienda planta segundo izquierda.

Finca registral 68666 del Registro de la Propiedad de Vigo nº5, identificada con la referencia catastral: 2462057NG2726S0007QX. Propiedad de: [Redacted]

Vivienda en planta segunda, puerta izquierda, que según descripción registral posee una superficie de 70,00m² construidos, coincidentes con catastro y adoptados en la valoración la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, 77,00m², estimándose una participación en elementos comunes del 12,00%, según los reflejados en documentación registral.

Se data, según catastro en 1943, desconociéndose si se han realizado reformas o mejoras en el inmueble, estimándose por inspección ocular realizada desde el exterior un buen estado de conservación, calificado como “normal” dentro de la comparación.

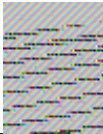
A continuación, se presenta en forma tabla la relación directa entre el inmueble objeto de valoración y cada uno de los testigos comparables del estudio de mercado.

T	Valor Unit. Inicial	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	Valor Unit. Final
01	1.684,78 €/m ²	1,00	1,00	1,06	1,00	1,03	0,88	1,00	1,00	1,00	0,97	1.561,45 €/m ²
02	1.510,42 €/m ²	1,00	1,00	0,88	1,00	1,04	0,85	0,95	1,00	0,99	0,97	1.069,04 €/m ²
03	1.573,03 €/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.546,84 €/m ²
04	1.411,76 €/m ²	1,00	1,00	0,85	1,00	1,02	0,99	0,95	1,00	0,99	0,97	1.101,06 €/m ²
05	1.526,32 €/m ²	1,00	1,00	0,79	1,00	1,04	0,88	0,95	1,00	0,99	0,97	1.005,17 €/m ²
06	1.849,32 €/m ²	1,00	1,00	1,06	1,00	0,99	0,84	1,00	1,00	1,00	0,97	1.590,73 €/m ²
07	1.303,80 €/m ²	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,99	0,97	1.186,68 €/m ²
08	1.711,54 €/m ²	1,00	1,00	0,88	1,00	1,05	0,72	0,95	1,00	0,99	0,97	1.035,86 €/m ²
09	1.150,44 €/m ²	1,00	1,00	1,06	1,00	1,07	0,94	1,00	1,00	1,00	0,97	1.196,90 €/m ²
10	2.000,00 €/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.855,30 €/m ²
11	2.382,98 €/m ²	1,00	1,00	0,91	1,00	0,94	0,83	0,95	1,00	0,99	0,97	1.536,05 €/m ²
12	1.720,43 €/m ²	1,00	1,00	0,82	1,00	1,03	0,87	0,95	1,00	0,99	0,97	1.153,49 €/m ²

Superficie: 77,00m²

Valor unitario medio: 1.319,88€/m²

Valor de tasación: 77,00m² x 1.319,88€/m² = 101.630,78€



4.8. Vivienda planta tercero derecha.

Finca registral 68667 del Registro de la Propiedad de Vigo nº5, identificada con la referencia catastral: 2462057NG2726S0008WM. Propiedad de [REDACTED]

Vivienda en planta tercera, puerta derecha, que según descripción registral posee una superficie de 60,00m² construidos, coincidentes con catastro y adoptados en la valoración la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, 66,00m², estimándose una participación en elementos comunes del 11,00%, según los reflejados en documentación registral.

Se data, según catastro en 1943, desconociéndose si se han realizado reformas o mejoras en el inmueble, estimándose por inspección ocular realizada desde el exterior un buen estado de conservación, calificado como "normal" dentro de la comparación.

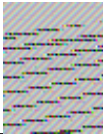
A continuación, se presenta en forma tabla la relación directa entre el inmueble objeto de valoración y cada uno de los testigos comparables del estudio de mercado.

T	Valor Unit. Inicial	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	Valor Unit. Final
01	1.684,78 €/m ²	1,00	1,00	1,03	1,00	1,05	0,88	1,00	1,00	1,00	0,97	1.549,66 €/m ²
02	1.510,42 €/m ²	1,00	1,00	0,85	1,00	1,06	0,85	0,95	1,00	0,99	0,97	1.054,48 €/m ²
03	1.573,03 €/m ²	1,00	1,00	0,97	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.532,67 €/m ²
04	1.411,76 €/m ²	1,00	1,00	0,82	1,00	1,04	0,99	0,95	1,00	0,99	0,97	1.085,20 €/m ²
05	1.526,32 €/m ²	1,00	1,00	0,76	1,00	1,06	0,88	0,95	1,00	0,99	0,97	987,53 €/m ²
06	1.849,32 €/m ²	1,00	1,00	1,03	1,00	1,01	0,84	1,00	1,00	1,00	0,97	1.579,99 €/m ²
07	1.303,80 €/m ²	1,00	1,00	0,94	1,00	1,03	0,97	1,00	1,00	0,99	0,97	1.175,18 €/m ²
08	1.711,54 €/m ²	1,00	1,00	0,85	1,00	1,08	0,72	0,95	1,00	0,99	0,97	1.021,43 €/m ²
09	1.150,44 €/m ²	1,00	1,00	1,03	1,00	1,09	0,94	1,00	1,00	1,00	0,97	1.186,89 €/m ²
10	2.000,00 €/m ²	1,00	1,00	0,97	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.840,63 €/m ²
11	2.382,98 €/m ²	1,00	1,00	0,88	1,00	0,96	0,83	0,95	1,00	0,99	0,97	1.520,17 €/m ²
12	1.720,43 €/m ²	1,00	1,00	0,79	1,00	1,05	0,87	0,95	1,00	0,99	0,97	1.134,98 €/m ²

Superficie: 66,00m²

Valor unitario medio: 1.305,73€/m²

Valor de tasación: 66,00m² x 928,55€/m² = 86.178,47€



4.9. Vivienda planta tercero izquierda.

Finca registral 68668 del Registro de la Propiedad de Vigo nº5, identificada con la referencia catastral: 2462057NG2726S0009EQ. Propiedad de [Redacted]

Vivienda en planta baja, puerta izquierda, que según descripción registral posee una superficie de 70,00m² construidos, coincidentes con catastro y adoptados en la valoración la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, 77,00m², estimándose una participación en elementos comunes del 12,00%, según los reflejados en documentación registral.

Se data, según catastro en 1943, desconociéndose si se han realizado reformas o mejoras en el inmueble, estimándose por inspección ocular realizada desde el exterior un buen estado de conservación, calificado como “normal” dentro de la comparación.

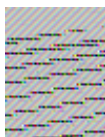
A continuación, se presenta en forma tabla la relación directa entre el inmueble objeto de valoración y cada uno de los testigos comparables del estudio de mercado.

T	Valor Unit. Inicial	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	Valor Unit. Final
01	1.684,78 €/m ²	1,00	1,00	1,03	1,00	1,03	0,88	1,00	1,00	1,00	0,97	1.517,26 €/m ²
02	1.510,42 €/m ²	1,00	1,00	0,85	1,00	1,04	0,85	0,95	1,00	0,99	0,97	1.032,59 €/m ²
03	1.573,03 €/m ²	1,00	1,00	0,97	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.500,43 €/m ²
04	1.411,76 €/m ²	1,00	1,00	0,82	1,00	1,02	0,99	0,95	1,00	0,99	0,97	1.062,20 €/m ²
05	1.526,32 €/m ²	1,00	1,00	0,76	1,00	1,04	0,88	0,95	1,00	0,99	0,97	967,00 €/m ²
06	1.849,32 €/m ²	1,00	1,00	1,03	1,00	0,99	0,84	1,00	1,00	1,00	0,97	1.545,71 €/m ²
07	1.303,80 €/m ²	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,99	0,97	1.149,98 €/m ²
08	1.711,54 €/m ²	1,00	1,00	0,85	1,00	1,05	0,72	0,95	1,00	0,99	0,97	1.000,55 €/m ²
09	1.150,44 €/m ²	1,00	1,00	1,03	1,00	1,07	0,94	1,00	1,00	1,00	0,97	1.163,02 €/m ²
10	2.000,00 €/m ²	1,00	1,00	0,97	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,99	0,97	1.799,64 €/m ²
11	2.382,98 €/m ²	1,00	1,00	0,88	1,00	0,94	0,83	0,95	1,00	0,99	0,97	1.485,41 €/m ²
12	1.720,43 €/m ²	1,00	1,00	0,79	1,00	1,03	0,87	0,95	1,00	0,99	0,97	1.111,29 €/m ²

Superficie: 77,00m²

Valor unitario medio: 1.277,92€/m²

Valor de tasación: 77,00m² x 1.277,92€/m² = 98.400,08€



4.10 Resumen del valor de las unidades de vivienda.

Se plantea la valoración de las construcciones existentes sobre la parcela de acuerdo a la siguiente expresión:

Inmueble	Finca Registral	Superficie	Valor (suelo + construcción)
Sótano	68660	50,00 m ²	73.938,94 €
Bajo derecha	68661	66,00 m ²	94.666,65 €
Bajo izquierda	68662	66,00 m ²	108.092,11 €
Primero derecha	68663	66,00 m ²	91.837,26 €
Primero izquierda	68664	77,00 m ²	104.861,44 €
Segundo derecha	68665	66,00 m ²	89.007,86 €
Segundo izquierda	68666	77,00 m ²	101.630,78 €
Tercero derecha	68667	66,00 m ²	86.178,47 €
Tercero izquierda	68668	77,00 m ²	98.400,08 €
		611,00 m ²	848.613,59 €

5.- Cálculo valor por el método residual.

Se procederá al cálculo del valor del suelo por el artículo 22 del RVLS, según las siguientes expresiones:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

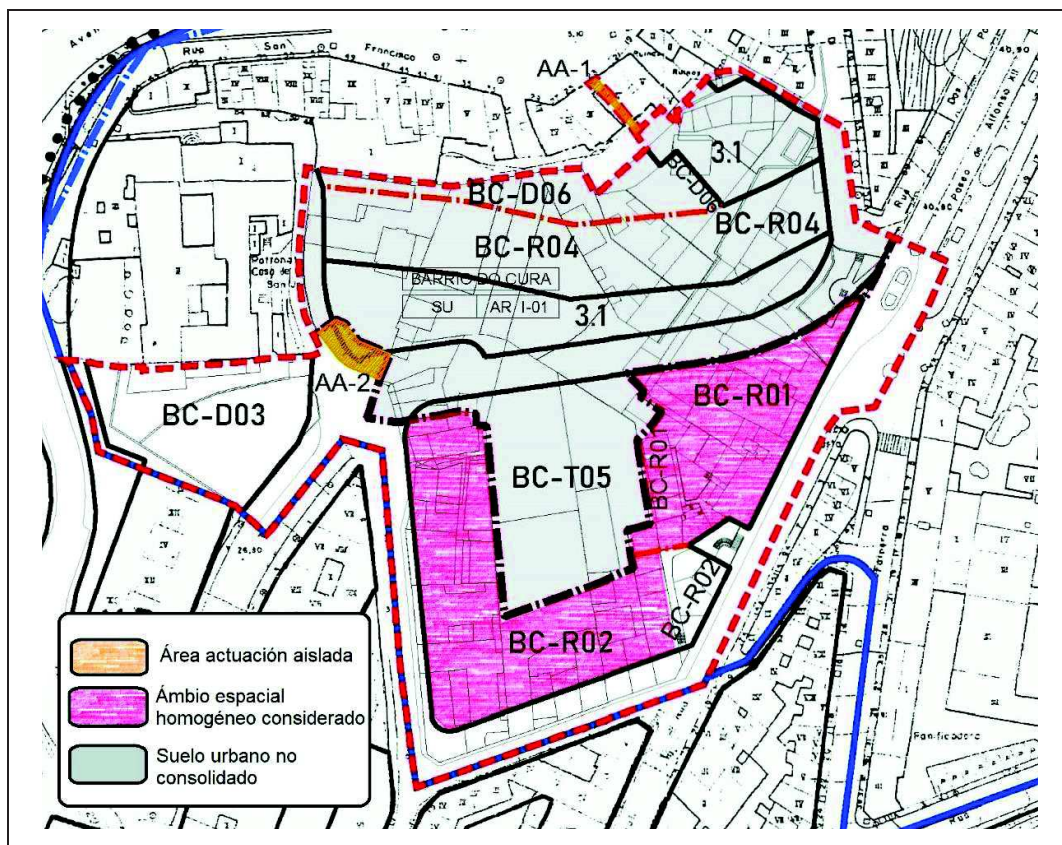
V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

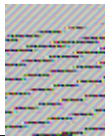
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la

edificabilidad. Dicho coeficiente K , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

La actuación aislada AA-2 prevista en la Modificación Puntual carece de aprovechamiento edificatorio y uso mayoritario, por lo que cabe establecer un ámbito espacial homogéneo para la determinación del valor del suelo. Dado que la actuación aislada AA-2 prevista en la Modificación Puntual, se delimita para hacer posible la ejecución de los elementos previstos en la ordenación proyectada del ámbito “Barrio do Cura”, se estima como ámbito espacial homogéneo, el desarrollo urbanístico del suelo urbano consolidado del ámbito del “Barrio do Cura”, a tenor de la Modificación Puntual del PGOU/1993 del 23 de julio de 2021, correspondiente a las ordenanzas BC-R01 y BC-R02, donde el uso predominante es el de vivienda en bloque residencial colectivo, que necesariamente llevará aparejada una plaza de garaje y un trastero.





5.1. Cálculo del valor de repercusión del suelo (VRS).

Es de aplicación la fórmula extraída del artículo 22 del RVLS, aplicada al uso predominante del ámbito espacial homogéneo:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

5.1.1. “Vv” (Valor en venta) uso residencial. Ámbito espacial homogéneo.

El aprovechamiento lucrativo viene determinado por: el principio de mayor y mejor uso, los condicionantes de posicionamiento, los de ocupación y de volumen, definidos en la ordenanza BC-R01 y BC-R02.

- BC-R01, con un máximo de 6.122m² que podrán destinarse a uso residencial.
- BC-R02, con un máximo de 19.519,06m² que podrán destinarse a uso residencial.

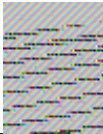
La materialización del derecho edificatorio máximo de los usos lucrativos residenciales se asimila a los dispuestos en el proyecto técnico, por el cual se configuran: en la ordenanza BC-R01 el edificio “Estrela” y en la parte de la ordenanza BC-R02 el edificio “Luar”, que, agotando su edificabilidad máxima, propone dos edificaciones para la donde se estima la vinculación de una plaza de garaje y un trastero por unidad de vivienda.

El desarrollo edificatorio a ejecutar, incluso sus valores en venta son totalmente públicos y accesibles, pues “Gestilar” intermedia y comercializa públicamente las diferentes unidades de vivienda de la futura promoción denominada “Estrela y Luar”. Sobre dicha información pública se extraen los datos de las diferentes unidades de vivienda.

La muestra de testigos expuesta hace referencia al producto inmobiliario que se va a desarrollar sobre las parcelas objeto de normalización, por lo que todas las condiciones de semejanza o equivalencia básicas enumeradas en el artículo 24 del RV son equivalentes a la unidad, constituyendo el mejor estudio de mercado para el cálculo del valor en venta esperado.

Se expone un cuadro descriptivo de las unidades de vivienda, detallándose: superficies construidas, superficies construidas con parte proporcional de zonas comunes, precio y valor unitario.

Según información facilitada por “Gestilar”: los precios son vigentes a la fecha de valoración, incluyen una plaza de garaje y un trastero por cada unidad de vivienda, y las cantidades especificadas carecen del IVA correspondiente.



GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

Tel: 678.613.767. Mail. germancarballreira@coag.es

Informe valoración

Rúa Santa Marta 36

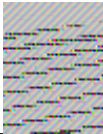
Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

Proxecto de expropiación por taxación conxunta para a execución da AA2 da MP PXOU/1993 para a reordenación do ámbito Barrio do Cura (282/413).
Aprobado definitivamente pola Xunta de Goberno Local en data 31/01/2025 (punto 11 da acta). Asinado por: PATRICIA RODRIGUEZ CALVINO Data
sinatura: 04/02/2025
CSV: Verificable en www.vigo.org/csv

EDIFICIO ESTRELA						
Denominación	Superficies construídas (m²)			Superficie total (m²)	Precio (€)	Valor Unitario (€/m²)
	Interior	Terrazas	Zonas comunes			
Estrella 1A	141,77	11,04	29,52	182,33	620.000 €	3.400,43 €/m²
Estrella 1B	138,46	9,04	28,83	176,33	618.000 €	3.504,79 €/m²
Estrella 1C	154,56	8,85	32,18	195,59	638.000 €	3.261,93 €/m²
Estrella 1D	72,90	4,87	15,18	92,95	257.000 €	2.764,93 €/m²
Estrella 1E	89,08	4,62	18,55	112,25	321.000 €	2.859,69 €/m²
Estrella 1F	163,71	11,45	34,09	209,25	595.000 €	2.843,49 €/m²
Estrella 1G	110,54	7,52	23,02	141,08	432.000 €	3.062,09 €/m²
Estrella 1H	163,39	12,21	34,02	209,62	664.000 €	3.167,64 €/m²
Estrella 2A	141,77	11,04	29,52	182,33	630.000 €	3.455,27 €/m²
Estrella 2B	138,46	9,04	28,83	176,33	630.000 €	3.572,85 €/m²
Estrella 2C	154,56	8,85	32,18	195,59	650.000 €	3.323,28 €/m²
Estrella 2D	72,90	4,87	15,18	92,95	267.000 €	2.872,51 €/m²
Estrella 2E	89,08	4,62	18,55	112,25	332.000 €	2.957,68 €/m²
Estrella 2F	163,71	11,45	34,09	209,25	607.000 €	2.900,84 €/m²
Estrella 2G	110,54	7,52	23,02	141,08	444.000 €	3.147,15 €/m²
Estrella 2H	163,39	12,21	34,02	209,62	676.000 €	3.224,88 €/m²
Estrella 3A	107,45	46,45	22,38	176,28	545.000 €	3.091,67 €/m²
Estrella 3B	104,17	30,52	21,69	156,38	495.000 €	3.165,37 €/m²
Estrella 3C	145,26	27,47	30,25	202,98	651.000 €	3.207,21 €/m²
Estrella 3D	72,28	4,86	15,05	92,19	274.000 €	2.972,12 €/m²
Estrella 3E	89,08	4,62	18,55	112,25	338.000 €	3.011,14 €/m²
Estrella 3F	163,71	11,45	34,09	209,25	655.000 €	3.130,23 €/m²
Estrella 3G	110,54	7,52	23,02	141,08	460.000 €	3.260,56 €/m²
Estrella 3H	163,34	12,22	34,01	209,57	725.000 €	3.459,46 €/m²
Estrella 4A	119,07	45,00	24,80	188,87	691.000 €	3.658,60 €/m²
Estrella 4B	94,31	23,91	19,64	137,86	470.000 €	3.409,26 €/m²
Estrella 4C	147,29	46,08	30,67	224,04	718.000 €	3.204,78 €/m²
Estrella 4D	89,38	4,62	18,61	112,61	349.000 €	3.099,19 €/m²
Estrella 4E	163,71	11,45	34,09	209,25	670.000 €	3.201,91 €/m²
Estrella 4F	110,54	7,52	23,02	141,08	466.000 €	3.303,09 €/m²
Estrella 4G	139,87	14,82	29,13	183,82	669.000 €	3.639,43 €/m²
Estrella 5A	165,45	61,96	34,45	261,86	915.000 €	3.494,23 €/m²
Estrella 5B	116,47	147,49	24,25	288,21	748.000 €	2.595,33 €/m²
Estrella 5C	94,64	29,14	19,70	143,48	395.000 €	2.753,00 €/m²
Estrella 5D	144,49	47,74	30,08	222,31	589.000 €	2.649,45 €/m²
Estrella 5E	104,10	9,92	21,68	135,70	443.000 €	3.264,55 €/m²
Estrella 6A	155,05	133,04	32,29	320,38	1.065.000 €	3.324,18 €/m²
Estrella 6B	94,26	130,46	19,63	244,35	501.000 €	2.050,34 €/m²
Estrella 6C	114,73	13,67	23,89	152,29	492.000 €	3.230,68 €/m²
Estrella 7A	191,06	192,35	39,78	423,19	1.382.000 €	3.265,67 €/m²
Totales/media:	5.069,07	1.203,48	1.055,53	7.328,08	23.087.000 €	

EDIFICIO LUAR - PORTAL 1						
Denominación	Superficies construídas (m²)			Superficie total (m²)	Precio (€)	Valor Unitario (€/m²)
	Interior	Terrazas	Zonas comunes			
Portal 1 – Bajo A	107,54	10,45	25,07	143,06 m²	300.000 €	2.097,02 €/m²
Portal 1 – 1º A	162,32	20,64	37,85	220,81 m²	700.000 €	3.170,15 €/m²
Portal 1 – 1º B	151,30	24,23	35,28	210,81 m²	635.000 €	3.012,19 €/m²
Portal 1 – 2º A	162,32	22,52	37,85	222,69 m²	722.000 €	3.242,18 €/m²
Portal 1 – 2º B	151,43	24,16	35,31	210,90 m²	655.000 €	3.105,74 €/m²
Portal 1 – 3º A	162,32	20,64	37,85	220,81 m²	743.000 €	3.364,88 €/m²



GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

Tel: 678.613.767. Mail. germancarballreira@coag.es

Informe valoración

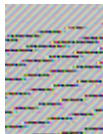
Rúa Santa Marta 36

Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

Portal 1 – 3º B	151,43	24,16	35,31	210,90 m²	675.000 €	3.200,57 €/m²
Portal 1 – 4º A	162,31	22,52	37,85	222,68 m²	764.000 €	3.430,93 €/m²
Portal 1 – 4º B	151,44	24,16	35,31	210,91 m²	709.000 €	3.361,62 €/m²
Portal 1 – 5º A	162,32	20,64	37,85	220,81 m²	785.000 €	3.555,09 €/m²
Portal 1 – 5º B	151,34	24,23	35,28	210,85 m²	713.000 €	3.381,55 €/m²
Portal 1 – 6º A	151,28	23,26	35,27	209,81 m²	726.000 €	3.460,27 €/m²
Portal 1 – 6º B	151,29	24,16	35,28	210,73 m²	731.000 €	3.468,89 €/m²
Portal 1 – 7º A	151,27	12,08	35,27	198,62 m²	800.000 €	4.027,79 €/m²
Portal 1 – 7º B	150,77	12,08	35,15	198,00 m²	780.000 €	3.939,39 €/m²
Portal 1 – 8º A	142,83	25,69	33,31	201,83 m²	800.000 €	3.963,73 €/m²
Portal 1 – 8º B	137,62	25,67	32,09	195,38 m²	824.000 €	4.217,42 €/m²
Portal 1 – 9º A	159,10	376,33	37,09	572,52 m²	1.500.000 €	2.620,00 €/m²
Totales/media:	2.720,23	737,62	634,27	4.092,12 m²	13.562.000 €	

EDIFICIO LUAR - PORTAL 2						
Denominación	Superficies construidas (m²)			Superficie total (m²)	Precio (€)	Valor Unitario (€/m²)
	Interior	Terrazas	Zonas comunes			
Portal 2 – ON a.1	195,63	0,00	41,98	237,61 m²	528.000 €	2.222,13 €/m²
Portal 2 – ON a.1	256,96	24,71	55,13	336,80 m²	729.000 €	2.164,49 €/m²
Portal 2 – Bajo A	116,12	9,87	24,92	150,91 m²	330.000 €	2.186,73 €/m²
Portal 2 – 1º A	78,00	7,09	16,73	101,82 m²	239.000 €	2.347,28 €/m²
Portal 2 – 1º B	67,54	7,76	14,50	89,80 m²	227.000 €	2.527,84 €/m²
Portal 2 – 1º C	98,56	9,87	21,15	129,58 m²	311.000 €	2.400,06 €/m²
Portal 2 – 1º D	122,86	9,88	26,36	159,10 m²	400.000 €	2.514,14 €/m²
Portal 2 – 1º E	98,71	14,25	21,18	134,14 m²	314.000 €	2.340,84 €/m²
Portal 2 – 1º F	95,88	14,37	20,57	130,82 m²	340.000 €	2.598,99 €/m²
Portal 2 – 1º G	94,80	15,82	20,34	130,96 m²	315.000 €	2.405,31 €/m²
Portal 2 – 2º A	72,53	7,09	15,56	95,18 m²	242.000 €	2.542,55 €/m²
Portal 2 – 2º B	67,80	7,75	14,55	90,10 m²	234.000 €	2.597,11 €/m²
Portal 2 – 2º C	95,55	9,87	20,50	125,92 m²	320.000 €	2.541,30 €/m²
Portal 2 – 2º D	121,27	9,88	26,02	157,17 m²	415.000 €	2.640,45 €/m²
Portal 2 – 2º E	124,92	13,84	26,80	165,56 m²	355.000 €	2.144,24 €/m²
Portal 2 – 2º F	96,36	13,54	20,67	130,57 m²	329.000 €	2.519,72 €/m²
Portal 2 – 2º G	98,52	25,74	21,14	145,40 m²	359.000 €	2.469,05 €/m²
Portal 2 – 3º A	163,58	35,94	35,09	234,61 m²	730.000 €	3.111,55 €/m²
Portal 2 – 3º B	139,06	12,08	29,83	180,97 m²	609.000 €	3.365,20 €/m²
Portal 2 – 3º C	150,14	12,08	32,22	194,44 m²	659.000 €	3.389,22 €/m²
Portal 2 – 3º D	114,91	19,07	24,66	158,64 m²	488.000 €	3.076,15 €/m²
Portal 2 – 3º E	148,91	19,26	31,95	200,12 m²	542.000 €	2.708,37 €/m²
Portal 2 – 3º F	120,63	9,87	25,88	156,38 m²	453.000 €	2.896,79 €/m²
Portal 2 – 3º G	124,88	18,03	26,80	169,71 m²	456.000 €	2.686,94 €/m²
Portal 2 – 4º A	164,07	13,58	35,20	212,85 m²	725.000 €	3.406,15 €/m²
Portal 2 – 4º B	139,10	12,08	29,85	181,03 m²	599.000 €	3.308,84 €/m²
Portal 2 – 4º C	150,14	22,53	32,22	204,89 m²	652.000 €	3.182,20 €/m²
Portal 2 – 4º D	137,63	13,54	29,53	180,70 m²	550.000 €	3.043,72 €/m²
Portal 2 – 4º E	175,82	40,63	37,73	254,18 m²	741.000 €	2.915,26 €/m²
Portal 2 – 4º F	132,99	21,48	28,53	183,00 m²	551.000 €	3.010,93 €/m²
Portal 2 – 5º A	155,95	20,45	33,46	209,86 m²	736.000 €	3.507,10 €/m²
Portal 2 – 5º B	139,11	12,08	29,85	181,04 m²	609.000 €	3.363,90 €/m²
Portal 2 – 5º C	150,14	12,08	32,22	194,44 m²	646.000 €	3.322,36 €/m²
Portal 2 – 5º D	137,69	24,15	29,54	191,38 m²	573.000 €	2.994,04 €/m²
Portal 2 – 5º E	162,61	25,26	34,89	222,76 m²	734.000 €	3.295,03 €/m²
Portal 2 – 5º F	121,64	12,83	26,09	160,56 m²	478.000 €	2.977,08 €/m²
Portal 2 – 6º A	139,38	38,12	29,90	207,40 m²	712.000 €	3.432,98 €/m²
Portal 2 – 6º B	101,86	12,90	21,86	136,62 m²	444.000 €	3.249,89 €/m²
Portal 2 – 6º C	139,09	12,07	29,85	181,01 m²	624.000 €	3.447,32 €/m²



GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

Tel: 678.613.767. Mail. germancarballeira@coag.es

Informe valoración

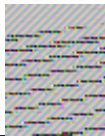
Rúa Santa Marta 36

Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

Portal 2 – 6º D	150,14	22,53	32,22	204,89 m²	684.000 €	3.338,38 €/m²
Portal 2 – 6º E	137,70	13,54	29,54	180,78 m²	634.000 €	3.507,03 €/m²
Portal 2 – 6º F	143,99	17,40	30,90	192,29 m²	673.000 €	3.499,92 €/m²
Portal 2 – 6º G	162,64	17,25	34,89	214,78 m²	735.000 €	3.422,11 €/m²
Portal 2 – 7º A	134,32	26,83	28,82	189,97 m²	698.000 €	3.674,26 €/m²
Portal 2 – 7º B	101,98	13,58	21,88	137,44 m²	500.000 €	3.637,95 €/m²
Portal 2 – 7º C	139,11	12,08	29,85	181,04 m²	638.000 €	3.524,08 €/m²
Portal 2 – 7º D	150,14	12,08	32,22	194,44 m²	675.000 €	3.471,51 €/m²
Portal 2 – 7º E	137,69	24,15	29,54	191,38 m²	604.000 €	3.156,02 €/m²
Portal 2 – 7º F	123,24	39,35	26,44	189,03 m²	662.000 €	3.502,09 €/m²
Portal 2 – 7º G	150,21	16,17	32,23	198,61 m²	709.000 €	3.569,81 €/m²
Portal 2 – 8º A	164,39	69,94	35,28	269,61 m²	1.003.000 €	3.720,19 €/m²
Portal 2 – 8º B	137,39	12,07	29,48	178,94 m²	645.000 €	3.604,56 €/m²
Portal 2 – 8º C	142,76	23,61	30,63	197,00 m²	689.000 €	3.497,46 €/m²
Portal 2 – 8º D	114,74	20,17	24,62	159,53 m²	547.000 €	3.428,82 €/m²
Portal 2 – 8º E	142,78	49,85	30,63	223,26 m²	753.000 €	3.372,75 €/m²
Portal 2 – 9º A	136,94	12,08	29,38	178,40 m²	746.000 €	4.181,61 €/m²
Portal 2 – 9º B	145,99	12,08	31,32	189,39 m²	751.000 €	3.965,36 €/m²
Portal 2 – 9º C	196,53	39,19	42,17	277,89 m²	1.043.000 €	3.753,28 €/m²
Portal 2 – 10º A	123,34	20,52	26,47	170,33 m²	724.000 €	4.250,57 €/m²
Portal 2 – 10º B	122,48	18,58	26,28	167,34 m²	754.000 €	4.505,80 €/m²
Portal 2 – 10º C	127,11	80,81	27,28	235,20 m²	818.000 €	3.477,89 €/m²
Totales/media:	8.096,95	1.195,30	1.737,32	11.029,57m²	34.983.000 €	

EDIFICIO LUAR - PORTAL 3						
Denominación	Superficies construidas (m²)			Superficie total (m²)	Precio (€)	Valor Unitario (€/m²)
	Interior	Terrazas	Zonas comunes			
Portal 3 – Bajo A	69,73	0,00	17,22	86,95 m²	237.000 €	2.725,70 €/m²
Portal 3 – 1º A	109,06	7,75	26,94	143,75 m²	320.000 €	2.226,09 €/m²
Portal 3 – 1º B	115,88	8,47	28,63	152,98 m²	328.000 €	2.144,07 €/m²
Portal 3 – 2º A	108,74	7,76	26,87	143,37 m²	329.000 €	2.294,76 €/m²
Portal 3 – 2º B	68,01	7,49	16,80	92,30 m²	228.000 €	2.470,21 €/m²
Portal 3 – 2º C	69,00	7,87	17,04	93,91 m²	232.000 €	2.470,45 €/m²
Portal 3 – 3º A	126,38	7,09	31,23	164,70 m²	373.000 €	2.264,72 €/m²
Portal 3 – 3º B	67,28	7,09	16,62	90,99 m²	252.000 €	2.769,54 €/m²
Portal 3 – 3º C	71,50	7,87	17,67	97,04 m²	259.000 €	2.669,00 €/m²
Portal 3 – 4º A	113,57	9,84	28,05	151,46 m²	538.000 €	3.552,09 €/m²
Portal 3 – 4º B	89,96	9,54	22,22	121,72 m²	416.000 €	3.417,68 €/m²
Portal 3 – 4º C	96,06	12,14	23,73	131,93 m²	407.000 €	3.084,97 €/m²
Portal 3 – 4º D	88,63	11,28	21,89	121,80 m²	382.000 €	3.136,29 €/m²
Portal 3 – 4º E	185,92	28,12	45,94	259,98 m²	794.000 €	3.054,08 €/m²
Portal 3 – 4º F	121,71	19,35	30,07	171,13 m²	538.000 €	3.143,81 €/m²
Portal 3 – 4º G	93,99	21,39	23,22	138,60 m²	393.000 €	2.835,50 €/m²
Portal 3 – 5º A	113,93	7,77	28,14	149,84 m²	546.000 €	3.643,89 €/m²
Portal 3 – 5º B	89,76	8,68	22,17	120,61 m²	424.000 €	3.515,46 €/m²
Portal 3 – 5º C	96,07	11,32	23,74	131,13 m²	421.000 €	3.210,55 €/m²
Portal 3 – 5º D	89,31	11,28	22,07	122,66 m²	395.000 €	3.220,28 €/m²
Portal 3 – 5º E	185,50	13,51	45,83	244,84 m²	787.000 €	3.214,34 €/m²
Portal 3 – 5º F	106,05	18,34	26,20	150,59 m²	530.000 €	3.519,49 €/m²
Portal 3 – 5º G	109,02	15,12	26,93	151,07 m²	493.000 €	3.263,39 €/m²
Portal 3 – 6º A	101,44	18,07	25,07	144,58 m²	496.000 €	3.430,63 €/m²
Portal 3 – 6º B	89,98	10,24	22,23	122,45 m²	438.000 €	3.576,97 €/m²
Portal 3 – 6º C	96,07	13,07	23,74	132,88 m²	435.000 €	3.273,63 €/m²
Portal 3 – 6º D	90,35	11,28	22,32	123,95 m²	409.000 €	3.299,72 €/m²
Portal 3 – 6º E	169,31	29,91	41,83	241,05 m²	798.000 €	3.310,52 €/m²
Portal 3 – 6º F	90,62	13,84	22,39	126,85 m²	376.000 €	2.964,13 €/m²
Portal 3 – 6º G	98,05	11,87	24,23	134,15 m²	408.000 €	3.041,37 €/m²



Portal 3 – 7º A	171,43	28,22	42,35	242,00 m²	897.000 €	3.706,61 €/m²
Portal 3 – 7º B	89,90	9,55	22,21	121,66 m²	454.000 €	3.731,71 €/m²
Portal 3 – 7º C	94,56	11,33	23,36	129,25 m²	434.000 €	3.357,83 €/m²
Portal 3 – 7º D	166,64	23,35	41,17	231,16 m²	815.000 €	3.525,70 €/m²
Portal 3 – 8º A	145,56	57,17	35,96	238,69 m²	883.000 €	3.699,36 €/m²
Portal 3 – 8º B	157,92	19,35	39,01	216,28 m²	901.000 €	4.165,90 €/m²
Portal 3 – 8º C	167,67	19,66	41,42	228,75 m²	829.000 €	3.624,04 €/m²
Portal 3 – 9º A	172,00	153,21	42,49	367,70 m²	1.250.000 €	3.399,51 €/m²
Portal 3 – 9º B	192,27	96,87	47,51	336,65 m²	1.190.000 €	3.534,83 €/m²
Totales/media:	4.478,83	786,06	1.106,51	6.371,40 m²	20.635.000 €	

Se resumen en el siguiente cuadro las principales magnitudes:

Denominación	Superficies construidas (m²)			Superficie total (m²)	Precio (€)
	Interior	Terrazas	Zonas comunes		
Estrela	5.069,07	1.203,48	1.055,53	7.328,08 m²	23.087.000 €
Luar - Portal 1	2.720,23	737,62	634,27	4.092,12 m²	13.562.000 €
Luar - Portal 2	8.096,95	1.195,30	1.737,32	11.029,57m²	34.983.000 €
Luar - Portal 3	4.478,83	786,06	1.106,51	6.371,40 m²	20.635.000 €
Totales/media:	20.365,08	3.922,46	4.533,63	28.821,17 m²	92.267.000 €

Los precios de venta de cada una de las unidades son vigentes a la fecha de valoración, según información facilitada por “Gestilar, e incluye una plaza de garaje y un trastero.

Estos precios de venta incluyen los honorarios del agente inmobiliario o intermediario, estimado en una media del 3,00%, por lo que para el cálculo del valor en venta de uso residencial deberá ser corregido, así:

$$V_v (\text{residencial}) = 92.267.000,00€ - ((92.267.000,00€ \times 3,00) / 100) = 89.498.990,00€$$

$$V_v = 89.498.990,00€ / 28.821,17 \text{ m}^2 = 3.105,32€/m^2$$

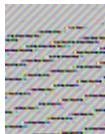
5.1.2. Coeficiente de ponderación de los gastos generales “K”:

Según la definición dada en el artículo 22 del RV el coeficiente “K” pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente “K”, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, valor adoptado para el presente caso.

$$K = 1,40$$

5.1.3. “Vc” (Valor de construcción) uso residencial. Ámbito espacial homogéneo.

Según se dispone en el RV, artículo 22, apartado 2: el valor de la construcción se expresará en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar: los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los



honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras más otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Costes de ejecución material.

La determinación del módulo de construcción es obtenido por las directrices marcadas por el baremo orientativo del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia (en adelante COAG). Se parte del módulo básico de 520,00€/m² adoptado para el año 2010, correspondiente al área 1, donde se enclava el municipio de Vigo.

MÓDULOS COAG 1980 - 2010			
1980	60,10 €		
1981	70,82 €		
2006	414,00 €	AREA 1	
	372,60 €	AREA 2	
2007	426,00 €	AREA 1	
	383,40 €	AREA 2	
2008	470,00 €	AREA 1	
	423,00 €	AREA 2	
2009	520,00 €	AREA 1	
	486,00 €	AREA 2	
2010	520,00 €	AREA 1	
	468,00 €	AREA 2	

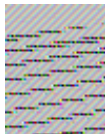
Se procede a la actualización del módulo colegial según la variación de los índices de costes sector de la construcción (base enero 2015) dados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para la edificación residencial ponderado sobre el consumo de materiales: enero 2010 – julio 2022 (fecha de referencia de la valoración), correspondiendo a una variación del 25,67% (enero 2010: 96,02; junio 2022: 120,67)

GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

1. INDICES DE COSTES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. BASE ENERO 2015=100

PERIODO	PONDERADO: MANO DE OBRA Y CONSUMO MATERIALES (1)	M C				
	EDIFICACIÓN				INGENIERÍA CIVIL	TOTAL CONSTRUCCIÓN
	TOTAL EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL	REHABI- TACIÓN		
Jul	126,14	120,67	137,62	123,40	133,93	128,37
Jun	128,85	122,73	141,82	125,66	137,14	131,22
May	129,06	122,54	142,92	125,65	137,77	131,56
Abr	126,90	121,19	138,64	124,22	133,65	128,83
Mar	121,86	117,01	131,44	119,89	127,44	123,46
Feb	119,47	115,24	127,77	117,82	124,53	120,92
Ene	118,25	114,02	126,86	116,34	123,13	119,65
2021 Dic	116,26	112,28	124,30	114,49	120,53	117,48
Abr	96,82	96,85	95,91	97,52	95,65	96,48
Mar	96,27	96,23	95,49	96,95	94,98	95,90
Feb	96,16	96,07	95,45	96,84	94,80	95,77
Ene	96,11	96,02	95,41	96,80	94,80	95,74
2009 Dic	96,13	96,09	95,28	96,87	94,30	95,61



La actualización del módulo colegial será: $520,00\text{€/m}^2 \times 1,2567 = 653,49\text{€/m}^2$

Se presentan los cuadros correspondientes a las correcciones en función de las diferentes tipologías constructivas y usos, extraídos igualmente del COAG.

2.2.4. COEFICIENTE TIPOLOGÍAS: Ct.

Ct.- Tipo edificatorio

1. En Edificaciones de Nueva Planta y Adiciones

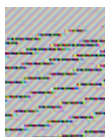
- | | |
|------|--|
| 1,20 | Edificación aislada (4 fachadas). Vivienda unifamiliar aislada. Sótanos a partir del 3º. |
| 1,10 | Agrupación en fila o hilera. Sótanos 1º y 2º. |
| 1,00 | Edificio en manzana cerrada. Edificación abierta vivienda colectiva. |

2.2.5. COEFICIENTE DE USOS: Cu

1. Edificación:

Cu.- Usos de la edificación

- | | |
|------|--|
| 1,60 | Auditorios. Museos. Teatros. Hoteles 5*. Edificios bancarios. |
| 1,50 | Hospitales. Laboratorios. Iglesias. |
| 1,40 | Bibliotecas. Facultades y Escuelas Universitarias. Hoteles 4*. Edificios penitenciarios. Terminales Marítimas y Aéreas. |
| 1,30 | Clubes sociales. Cines. Centros de Salud. Balnearios. Hoteles 3*. Salas de fiestas. Discotecas. Colegios con Residencia. |
| 1,20 | Casas de la Cultura. Casas Consistoriales. Locales Bancarios. Consultorios. Residencias 3ª edad. ApartHoteles. Tanatorios. Centros de culto. Cuarteles. Mataderos. |
| 1,10 | Vivienda. Hoteles de 2*. Residencias universitarias. Moteles. |
| 1,00 | Residencial VPO. Oficinas. Guarderías. Centros docentes. Hoteles de 1*. Ambulatorios. Hostales-Residencias. Restaurantes.
Estaciones de Autobuses. Salas de exposiciones. Piscinas cubiertas. |
| 0,90 | Bares. Mercados. |
| 0,80 | Centro comercial. Pabellones deportivos cubiertos. Vestuarios. Bungalows. Servicios campings. |
| 0,65 | Edificios de aparcamientos. Local comercial. Establecimientos comerciales industria escaparate. |
| 0,50 | Piscinas descubiertas. Cementerios. |
| 0,40 | Locales en planta baja o semisótano sin uso específico. Garajes y Aparcamientos. Estaciones de Servicio. |
| 0,35 | Trasteros. Porches y terrazas abiertas. |
| 0,30 | Almacenes y naves industriales. Instalaciones deportivas descubiertas.
Naves. Granjas. Cobertizos. Depósitos. Graderios. Panteones (por nicho). |
| 0,15 | Acondicionamiento de naves con obras mínimas. |
| 0,10 | Proyectos de Urbanización (adscritos a la edificación). Parcelas campings. ** |
| 0,05 | Jardines. Pistas de tierra y hormigón. Tratamiento de espacios exteriores.
Acondicionamiento de terrenos.** |



El uso predominante del ámbito espacial homogéneo es el residencial, si bien, este uso lleva otros vinculados, que ya han sido tenidos en consideración en el cálculo del valor en venta:

- Uso residencial: Vivienda, terraza, plaza de garaje y trasteros.

Se establece un desglose del módulo básico del coste de ejecución material según las tipologías y usos constructivos que serán llevados a cabo, estimándose el desarrollo de:

- Viviendas y terrazas en edificación abierta colectiva.
- Trasteros y garajes en sótanos -1 y -2.

Los módulos base serán los siguientes:

- Módulo de vivienda: $653,49\text{€/m}^2 \times 1,00 \times 1,10 = 718,84\text{€/m}^2$
- Módulo de terraza: $653,49\text{€/m}^2 \times 1,00 \times 0,35 = 228,72\text{€/m}^2$
- Módulo de garaje: $653,49\text{€/m}^2 \times 1,10 \times 0,40 = 287,54\text{€/m}^2$
- Módulo de trastero: $653,49\text{€/m}^2 \times 1,10 \times 0,35 = 251,59\text{€/m}^2$

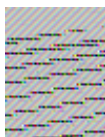
Gastos generales y beneficio industrial.

Sirve como referencia para la estimación de los gastos generales la Orden FOM/1824/2013, de 30 de septiembre, por la que se fija el porcentaje a que se refiere el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, a aplicar en el Ministerio de Fomento. (BOE de 10 de octubre), donde el artículo 131 del RGLCAP fija los porcentajes de gastos generales (del 13 al 17%) y beneficio industrial (6%) en los contratos de obras.

Los Gastos Generales son aquellos costos indirectos relacionados a la ejecución de la obra, que no intervienen directamente en el proceso constructivo pero que sirven de apoyo o complemento para el logro de la meta u objetivos y pueden ser ejecutados en el lugar de la obra o desde otras instalaciones ajenas a ella, y son derivados de la propia actividad empresarial o de administración, por lo que no pueden ser incluidos dentro de las partidas de las obras o de los costos directos. Los gastos generales pueden ser gastos fijos y gastos variables.

- En la presente promoción se estiman unos gastos generales derivados del proceso constructivo del 13,00%.

Uso	Módulo	GG	Cuantía
Vivienda	718,84 €/m ²	13,00%	93,45 €/m ²
Terraza	228,72 €/m ²	13,00%	29,73 €/m ²
Garaje	287,54 €/m ²	13,00%	37,38 €/m ²
Trastero	251,59 €/m ²	13,00%	32,71 €/m ²



- El beneficio industrial del constructor será del 6,00%.

Uso	Módulo	Beneficio	Cuantía
Vivienda	718,84 €/m ²	6,00%	43,13 €/m ²
Terraza	228,72 €/m ²	6,00%	13,72 €/m ²
Garaje	287,54 €/m ²	6,00%	17,25 €/m ²
Trastero	251,59 €/m ²	6,00%	15,10 €/m ²

Importe de los tributos que gravan la construcción.

Se estiman los siguientes importes de los tributos que gravan la construcción:

- Licencia: ICIO + Tasa = 3,3375%

Uso	Módulo	Licencia	Cuantía
Vivienda	718,84 €/m ²	3,3375%	23,99 €/m ²
Terraza	228,72 €/m ²	3,3375%	7,63 €/m ²
Garaje	287,54 €/m ²	3,3375%	9,60 €/m ²
Trastero	251,59 €/m ²	3,3375%	8,40 €/m ²

Honorarios profesionales de técnicos intervinientes.

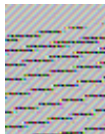
Considerados a partir del baremo orientativo no vigente del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia y de la estimación media de ejecución tipo.

- Arquitecto: proyecto básico (1,63%) + Proyecto de ejecución (1,48%) + dirección obra y certificado final de obra (1,87%)
 - Arquitecto técnico: dirección obra y certificado final de obra (1,87%)
 - Coordinador de seguridad y salud: 0,40%
 - Otros técnicos intervinientes: 1,50%
- Total, honorarios técnicos: 10,00%

Uso	Módulo	H. Técnicos	Cuantía
Vivienda	718,84 €/m ²	10,00%	71,88 €/m ²
Terraza	228,72 €/m ²	10,00%	22,87 €/m ²
Garaje	287,54 €/m ²	10,00%	28,75 €/m ²
Trastero	251,59 €/m ²	10,00%	25,16 €/m ²

Otros gastos necesarios.

Otros trabajos necesarios aparejados a la ejecución (Topográfico, geotécnico, control de calidad OCT, seguridad y salud...): estimados en un 1,50%.



GERMÁN CARBALLEIRA MARTÍN

- ARQUITECTO -

C/ Colón nº26, ático 6ºB, 36201. Vigo.

Tel: 678.613.767. Mail. germancarballera@coag.es

Informe valoración

Rúa Santa Marta 36

Barrio do Cura. Vigo.

Fecha: 23-01-2023.

Uso	Módulo	Otros trabajos	Cuantía
Vivienda	718,84 €/m ²	1,50%	10,78 €/m ²
Terraza	228,72 €/m ²	1,50%	3,43 €/m ²
Garaje	287,54 €/m ²	1,50%	4,31 €/m ²
Trastero	251,59 €/m ²	1,50%	3,77 €/m ²

Otros gastos necesarios:

Seguros, notaría, registro, ADJ. Total, otros gastos necesarios: 2,98%

Uso	Módulo	Seguros, Notaría	Cuantía
Vivienda	718,84 €/m ²	2,98%	21,42 €/m ²
Terraza	228,72 €/m ²	2,98%	6,82 €/m ²
Garaje	287,54 €/m ²	2,98%	8,57 €/m ²
Trastero	251,59 €/m ²	2,98%	7,50 €/m ²

Determinación del valor unitario de construcción del uso residencial.

El valor unitario de construcción de cada tipología constructiva será:

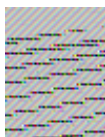
	Módulo base	GG	Bº industrial	Licencia + ICIO	H. Téc.	Otros técnicos	Seguros notaría	Vc
		13,00%	6,00%	3,3750%	10,00%	1,50%	2,98%	
Vivienda	718,84 €/m ²	93,45 €/m ²	43,13 €/m ²	23,99 €/m ²	71,88 €/m ²	10,78 €/m ²	21,42 €/m ²	983,50 €/m²
Terraza	228,72 €/m ²	29,73 €/m ²	13,72 €/m ²	7,63 €/m ²	22,87 €/m ²	3,43 €/m ²	6,82 €/m ²	312,93 €/m²
Garaje	287,54 €/m ²	37,38 €/m ²	17,25 €/m ²	9,60 €/m ²	28,75 €/m ²	4,31 €/m ²	8,57 €/m ²	393,40 €/m²
Trastero	251,59 €/m ²	32,71 €/m ²	15,10 €/m ²	8,40 €/m ²	25,16 €/m ²	3,77 €/m ²	7,50 €/m ²	344,23 €/m²

Para la determinación del valor unitario del uso residencial, cabe ponderar todos los usos según sus intensidades, por lo que nuevamente se atiende al producto inmobiliario más probable a desarrollar en el ámbito espacial homogéneo, coincidente con el desarrollo urbanístico expuesto para el cálculo del valor en venta.

Valor de construcción (Vc) del uso a vivienda:

- Módulo: 983,50€/m².
- Superficie destinada a uso vivienda: 24.898,71m²
Superficie destinada a este uso en ordenanza BC-R01: 6.124,60m²
Superficie destinada a este uso en ordenanza BC-R02: 18.774,11m²

$$Vc \text{ viviendas} = 24.898,71m^2 \times 983,50€/m^2 = 24.487.933,51 €$$

Valor de construcción (Vc) del uso a terraza:

- Módulo: 312,93€/m².
- Superficie destinada a uso terraza: 3.922,46m²
Superficie destinada a este uso en ordenanza BC-R01: 1.203,48m²
Superficie destinada a este uso en ordenanza BC-R02: 2.718,98m²
Vc terrazas = 3.922,46m² x 312,93€/m² = 1.227.465,16 €

Valor de construcción (Vc) del uso a garaje:

- Módulo: 393,40€/m².
- Superficie destinada a uso garaje: 4.740,00m²
Superficie en ordenanza BC-R01, 40,00Ud x 30,00m²/Ud = 1.200,00m².
Superficie en ordenanza BC-R02, 118,00Ud x 30,00m²/Ud = 3.540,00m².
Vc garajes = 4.740,00m² x 393,40€/m² = 1.864.719,98 €

Valor de construcción (Vc) del uso a trastero:

- Módulo: 344,23€/m².
- Superficie destinada a uso trastero: 1.248,00m²
Superficie en ordenanza BC-R01, 40,00Ud x 8,00m²/Ud = 312,00m².
Superficie en ordenanza BC-R02, 117,00Ud x 8,00m²/Ud = 936,00m².

$$Vc \text{ trastero} = 1.248,00m^2 \times 344,23€/m^2 = 429.593,72 €$$

El valor de construcción unitario residencial correspondiente a la suma de los valores de construcción de: viviendas, terrazas, plazas de garaje y trasteros, será:

Valor construcción uso residencial				
Vivienda	Terraza	Garaje	Trastero	Total
24.487.933,51 €	1.227.465,16 €	1.864.719,98 €	429.593,72 €	28.009.712,36 €

$$Vc \text{ (unitario residencial)} = 28.009.712,36 € / 24.898,71m^2 = 1.124,95€/m^2$$

5.1.4. "VRS" (Valor de repercusión de suelo) uso residencial. Ámbito espacial homogéneo.

En aplicación de la fórmula:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

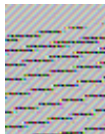
Siendo:

$$Vv = 3.105,32€/m^2$$

$$K = 1,40$$

$$Vc = 1.124,95€/m^2$$

$$VRS = \frac{3.105,32€/m^2}{1,40} - 1.124,95€/m^2 = 1.093,14€/m^2$$



5.2. Cálculo del valor unitario del suelo (VS).

Es de aplicación la fórmula extraída del artículo 22 del RVLS, aplicada al uso predominante del ámbito espacial homogéneo:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

El suelo objeto de valoración carece de edificabilidad media, por lo que es de aplicación el artículo 20 apartado 3 del RVLS:

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

El cálculo de la edificabilidad media aludido en el artículo 20 apartado 3 del RVLS se expresa en el artículo 21 del propio RVLS:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

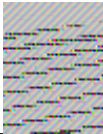
S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.



Habiendo definido como el ámbito espacial homogéneo las ordenanzas: BC-R01 y la ordenanza BC-R02, cabe realizar los cálculos para hallar la edificabilidad media a partir de lo dispuesto en las mismas. Se atenderá a lo dispuesto en la Modificación Puntual del PGOU/1993 de Vigo para la reordenación del ámbito del Barrio del Cura, y se tendrá como referencia los datos vertidos en el informe de valoración realizado para la "Normalización de predios en el Suelo Urbano Consolidado de las ordenanzas BC-R01 y BC-R02", expediente 5292/401, hoy en trámite en la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo. Así se tendrán en consideración:

Para la ordenanza BC-R01:

$$E = 10.342 \text{ m}^2 / 2.211 \text{ m}^2 = 4,6775 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$$

$$S = 2.211 \text{ m}^2 \text{ (de los que } 418,90 \text{ m}^2 \text{ son a usos dotacionales).}$$

$$\text{VRS} = \text{Media calculada en la valoración de la normalización} = 931,96 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRS (residencial)} = 1.074,28 \text{ €/m}^2 \text{ (en una superficie de } 6.122,00 \text{ m}^2)$$

$$\text{VRS (comercial)} = 777,38 \text{ €/m}^2 \text{ (en una superficie de } 4.220,00 \text{ m}^2)$$

$$\text{VRS (garaje libre)} = 356,68 \text{ €/m}^2 \text{ (en una superficie de } 1.170,00 \text{ m}^2)$$

Para la ordenanza BC-R02:

$$E = 25.946 \text{ m}^2 / 3.497 \text{ m}^2 = 7,4195 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$$

$$S = 3.497 \text{ m}^2$$

$$\text{VRS} = \text{Media calculada en la normalización} = 892,51 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRS (residencial)} = 1.093,50 \text{ €/m}^2 \text{ (en una superficie de } 19.519,06 \text{ m}^2)$$

$$\text{VRS (comercial)} = 710,14 \text{ €/m}^2 \text{ (en una superficie de } 5.189,00 \text{ m}^2)$$

$$\text{VRS (garaje libre)} = 356,68 \text{ €/m}^2 \text{ (en una superficie de } 3.480,00 \text{ m}^2)$$

$$SA = 2.211 \text{ m}^2 + 3.497 \text{ m}^2 = 5.708 \text{ m}^2 \text{ s}$$

$$SD = 418,90 \text{ m}^2 \text{ s}$$

Habiendo calculado anteriormente VRSr (1.093,14 €/m²) a edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo será:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot \text{VRS}_i}{\text{VRS}_r}}{SA - SD}$$

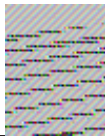
$$\frac{(4,6775 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s} \times 2.211 \text{ m}^2 \text{ s} \times 931,96 \text{ €/m}^2) + (7,4195 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s} \times 3.497 \text{ m}^2 \text{ s} \times 892,51 \text{ €/m}^2)}{1.093,14 \text{ €/m}^2 \text{ c}}$$

$$EM = \frac{\text{-----}}{5.708 \text{ m}^2 \text{ s} - 418,90 \text{ m}^2 \text{ s}}$$

$$EM = 5,6714 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2 \text{ s}$$

En aplicación de la fórmula extraída del artículo 22 del RVLS.

$$VS = \sum E_i \cdot \text{VRS}_i$$



$$VS = 5,6714\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} \times 1.093,14\text{€}/\text{m}^2\text{c} = 6.199,61\text{€}/\text{m}^2\text{s}$$

Según plano topográfico georreferenciado aportado por el solicitante, la parcela posee una superficie de 193,82m²s, por lo que su valor será:

$$\text{Valor de la parcela AA-2} = 193,82\text{m}^2\text{s} \times 6.199,61\text{€}/\text{m}^2\text{s} = 1.201.608,99\text{€}$$

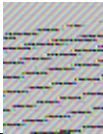
Calculado el valor del suelo correspondiente al inmueble, 1.201.608,99 €, se procede al desglose del mismo en función del porcentaje de participación en elementos comunes de cada unidad.

Inmueble	Propietario	Finca Registral	% de participación	Valor del suelo
Sótano	[REDACTED]	68660	8,00%	96.128,72 €
Bajo derecha	[REDACTED]	68661	11,00%	132.176,99 €
Bajo izquierda	[REDACTED]	68662	12,00%	144.193,08 €
Primero derecha	[REDACTED]	68663	11,00%	132.176,99 €
Primero izquierda	[REDACTED]	68664	12,00%	144.193,08 €
Segundo derecha	[REDACTED]	68665	11,00%	132.176,99 €
Segundo izquierda	[REDACTED]	68666	12,00%	144.193,08 €
Tercero derecha	[REDACTED]	68667	11,00%	132.176,99 €
Tercero izquierda	[REDACTED]	68668	12,00%	144.193,08 €
			100,00%	1.201.608,99 €

8.- Valor de la propiedad situada en Rúa Santa Marta nº36.

Según lo dispuesto en el artículo 23 del del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, Real Decreto 1492/2011 del 24 de octubre, por el que se aprueba el por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

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 según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.*
- b) *El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

Se presentan los valores alcanzados para los diferentes inmuebles mediante: la tasación conjunta de suelo y edificación existente por la metodología de comparación, y el valor de cada uno de los inmuebles en función de su porcentaje de participación en la parcela, calculada por la metodología residual estática, estimando como ámbito espacial homogéneo las ordenanzas BC-R01 y BC-R02.

Inmueble	Propietario	Finca Registral	Valor suelo+ construcción construcción	Valor suelo	Valor tasación
Sótano	[Redacted]	68660	73.938,94 €	96.128,72 €	96.128,72 €
Bajo derecha	[Redacted]	68661	94.666,65 €	132.176,99 €	132.176,99 €
Bajo izquierda	[Redacted]	68662	108.092,11 €	144.193,08 €	144.193,08 €
Primero derecha	[Redacted]	68663	91.837,26 €	132.176,99 €	132.176,99 €
Primero izquierda	[Redacted]	68664	104.861,44 €	144.193,08 €	144.193,08 €
Segundo derecha	[Redacted]	68665	89.007,86 €	132.176,99 €	132.176,99 €
Segundo izquierda	[Redacted]	68666	101.630,78 €	144.193,08 €	144.193,08 €
Tercero derecha	[Redacted]	68667	86.178,47 €	132.176,99 €	132.176,99 €
Tercero izquierda	[Redacted]	68668	98.400,08 €	144.193,08 €	144.193,08 €
			848.613,59 €	1.201.608,99€	1.201.608,99€

El valor de tasación del conjunto de los inmuebles de la Rúa Santa Marta nº36 es de: 1.201.608,99 €, correspondiente para todos los casos al calculado en cada uno de los inmuebles, en función de su porcentaje de participación en la parcela, calculada por la metodología residual estática, estimando como ámbito espacial homogéneo las ordenanzas BC-R01 y BC-R02.

Firmado en Vigo a 23 de enero de 2023.

CARBALLEIRA
MARTIN GERMAN
- 36131690R

Firmado digitalmente por
CARBALLEIRA MARTIN
GERMAN - 36131690R
Fecha: 2023.01.23
19:53:57 +01'00'

Germán Carballera Martín. Arquitecto.

Anexo 2. Hojas de aprecio individualizadas de cada finca

HOJA DE APRECIO FINCA Nº 1

1) IDENTIFICACIÓN DEL BIEN EXPROPIADO

Descripción: Sótano de la calle Santa Marta, nº 36, Vigo

Registro de la Propiedad: Vigo nº 5

Finca nº	Tomo	Libro	Folio
68660	1009	1009	127

Finca catastral nº: 2462057NG2726S0001KH

Superficie registral: 50 m²

Afección: total

Cargas y gravámenes: derecho real de hipoteca a favor de Deutsche Bank SA española, por importe de (i) 49.040,48 euros, de principal; (ii) intereses ordinarios de dos años al 5,180% anual más 9,820% hasta un máximo de 15%; (iii) intereses de demora de una anualidad al tipo máximo de 23%; (iv) 4.250 euros, de costas y gastos.

2) VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS EXPROPIADOS

Valor del suelo y la construcción	96.128,72 €
Premio de afección (5%)	4.806,44 €
<u>Valor total de la finca expropiada</u>	<u>100.935,16 €</u>

3) PROPIETARIO

- [REDACTED] 50% del pleno dominio

Justiprecio a abonar → 35.756,89 €

- [REDACTED], 50% de pleno dominio

Justiprecio a abonar → 35.756,89 €

4) TITULAR DE OTROS DERECHOS:

- **Deutsche Bank SA española**, derecho real de hipoteca

*Se anexa informe de valoración del bien expropiado.

HOJA DE APRECIO FINCA N.º 2

1) IDENTIFICACIÓN DEL BIEN EXPROPIADO

Descripción: Bajo derecha de la calle Santa Marta, nº 36, Vigo

Registro de la Propiedad: Vigo nº 5

Finca nº	Tomo	Libro	Folio
68661	1009	1009	133

Finca catastral nº: 2462057NG2726S0002LJ

Superficie registral: 60 m²

Afección: total

Cargas y gravámenes: no hay cargas registradas

2) VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS EXPROPIADOS

Valor del suelo y la construcción 132.176,99 €

Premio de afección (5%) 6.608,85 €

Valor total de la finca expropiada 138.785,84 €

3) PROPIETARIO

- [REDACTED] 100% del pleno dominio.

Justiprecio a abonar → 91.903,70 €

4) TITULAR DE OTROS DERECHOS:

*Se anexa informe de valoración del bien expropiado.

HOJA DE APRECIO FINCA N.º 3

1) IDENTIFICACIÓN DEL BIEN EXPROPIADO

Descripción: Bajo izquierda de la calle Santa Marta, nº 36, Vigo

Registro de la Propiedad: Vigo nº 5

Finca nº	Tomo	Libro	Folio
68662	1009	1009	143

Finca catastral nº: 2462057NG2726S0003BK

Superficie registral: 70 m²

Afección: total

Cargas y gravámenes: no hay cargas registradas

2) VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS EXPROPIADOS

Valor del suelo y la construcción 144.193,08 €

Premio de afección (5%) 7.209,65 €

Valor total de la finca expropiada 151.402,73 €

3) PROPIETARIO

- [REDACTED], 50% del pleno dominio con carácter ganancial.

Justiprecio a abonar → 52.346,33 €

- [REDACTED], 25% del pleno dominio

Justiprecio a abonar → 26.173,16 €

- [REDACTED], 25% del pleno dominio

Justiprecio a abonar → 26.173,16 €

4) TITULAR DE OTROS DERECHOS:

*Se anexa informe de valoración del bien expropiado.

HOJA DE APRECIO FINCA N.º 4

1) IDENTIFICACIÓN DEL BIEN EXPROPIADO

Descripción: Primero derecha de la calle Santa Marta, nº 36, Vigo

Registro de la Propiedad: Vigo nº 5

Finca nº	Tomo	Libro	Folio
68663	1009	1009	147

Finca catastral nº: 2462057NG2726S0004ZL

Superficie registral: 60 m²

Afección: total

Cargas y gravámenes: no hay cargas registradas

2) VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS EXPROPIADOS

Valor del suelo y la construcción 132.176,99 €

Premio de afección (5%) 6.608,85 €

Valor total de la finca expropiada 138.785,84 €

3) PROPIETARIO

- [REDACTED], 100% del pleno dominio.

Justiprecio a abonar → 91.903,70 €

4) TITULAR DE OTROS DERECHOS:

*Se anexa informe de valoración del bien expropiado.

HOJA DE APRECIO FINCA N.º 5

1) IDENTIFICACIÓN DEL BIEN EXPROPIADO

Descripción: Primero izquierda de la calle Santa Marta, nº 36, Vigo

Registro de la Propiedad: Vigo nº 5

Finca nº	Tomo	Libro	Folio
68664	1009	1009	151

Finca catastral nº: 2462057NG2726S0005XB

Superficie registral: 70 m²

Afección: total

Cargas y gravámenes: derecho real de hipoteca a favor de Caja de ahorros Municipal Vigo, por importe de (i) 18.030,36 euros, de principal; (ii) intereses ordinarios de 8.384,12 euros; (iii) 2.704,50 euros de intereses de demora; (iv) 4.507,59 euros, de costas y gastos.

2) VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS EXPROPIADOS

Valor del suelo y la construcción 144.193,08 €

Premio de afección (5%) 7.209,65 €

Valor total de la finca expropiada 151.402,73 €

3) PROPIETARIO

- [REDACTED], 100% del pleno dominio.

Justiprecio a abonar → 104.692,65 €

4) TITULAR DE OTROS DERECHOS:

- Caja de ahorros Municipal de Vigo (actual Abanca), titular de derecho real de hipoteca.

*Se anexa informe de valoración del bien expropiado.

HOJA DE APRECIO FINCA N.º 6

1) IDENTIFICACIÓN DEL BIEN EXPROPIADO

Descripción: Segundo derecha de la calle Santa Marta, nº 36, Vigo

Registro de la Propiedad: Vigo nº 5

Finca nº	Tomo	Libro	Folio
68665	1009	1009	157

Finca catastral nº: 2462057NG2726S0006MZ

Superficie registral: 60 m²

Afección: total

Cargas y gravámenes: no hay cargas registradas.

2) VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS EXPROPIADOS

Valor del suelo y la construcción 132.176,99 €

Premio de afección (5%) 6.608,85 €

Valor total de la finca expropiada 138.785,84 €

3) PROPIETARIO

- [REDACTED], 100% del pleno dominio con carácter ganancial.

Justiprecio a abonar → 91.903,70 €

4) TITULAR DE OTROS DERECHOS:

*Se anexa informe de valoración del bien expropiado.

1) **IDENTIFICACIÓN DEL BIEN EXPROPIADO**

Descripción: Segundo izquierda de la calle Santa Marta, nº 36, Vigo

Registro de la Propiedad: Vigo nº 5

Finca nº	Tomo	Libro	Folio
68666	1009	1009	163

Finca catastral nº: 2462057NG2726S0007QX

Superficie registral: 70 m²

Afección: total

Cargas y gravámenes:

Derecho real de hipoteca a favor de Bankinter SA, por importe de (i) 70.000 euros, de principal; (ii) intereses ordinarios de 5.943 euros; (iii) intereses de demora de 3.300 euros; (iv) 12.320,75 euros, de costas y gastos.

Derecho real de hipoteca a favor de Targobank SA, por un importe de (i) 32.000 euros de principal; interés inicial del 8%; (ii) intereses ordinarios 24 meses, hasta un tipo máximo del 12% anual, por un total de 7.680 euros; (iii) intereses de demora con un tipo máximo del 16% anual por un total de 10.240 euros; (iv) unas costas y gastos judiciales de 4.800 euros.

Derecho real de hipoteca a favor de Targobank SA, por un importe de (i) 20.000 euros de principal; (ii) interés inicial durante 24 meses, hasta un tipo máximo del 14% anual, por un total de 5.600 euros; (iii) intereses de demora con un tipo máximo del 18% anual por un total de 7.200 euros; (iv) unas costas y gastos judiciales de 3.000 euros.

Derecho real de hipoteca a favor de Targobank SA por importe de (i) 56.920 euros de principal; (ii) interés inicial del 4% ; intereses ordinarios 24 meses, hasta un tipo máximo del 8% anual, por un total de 9.107,2 euros; (iii) intereses de demora con un tipo máximo del 12% anual por un total de 13.660,8 euros; (iv) unas costas y gastos judiciales de 8.538 euros.

2) **VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS EXPROPIADOS**

Valor del suelo y la construcción 144.193,08 €

Premio de afección (5%) 7.209,65 €

Valor total de la finca expropiada 151.402,73 €

3) **PROPIETARIO**

- [REDACTED], 100% del pleno dominio con carácter ganancial.

Justiprecio a abonar → 100.258,58 €

4) **TITULAR DE OTROS DERECHOS:**

- **Bankinter SA,** derecho real de hipoteca.
- **Targobank SA,** derecho real de hipoteca.

*Se anexa informe de valoración del bien expropiado.

HOJA DE APRECIO FINCA N.º 8

1) IDENTIFICACIÓN DEL BIEN EXPROPIADO

Descripción: Tercero derecha de la calle Santa Marta, nº 36, Vigo

Registro de la Propiedad: Vigo nº 5

Finca nº	Tomo	Libro	Folio
68667	1009	1009	169

Finca catastral nº: 2462057NG2726S0008WM

Superficie registral: 60 m²

Afección: total

Cargas y gravámenes: no hay cargas registradas.

2) VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS EXPROPIADOS

Valor del suelo y la construcción 132.176,99 €

Premio de afección (5%) 6.608,85 €

Valor total de la finca expropiada 138.785,84 €

3) PROPIETARIO

- [REDACTED], 100% del pleno dominio.

Justiprecio a abonar → 91.903,70 €

4) TITULAR DE OTROS DERECHOS:

*Se anexa informe de valoración del bien expropiado.

HOJA DE APRECIO FINCA N.º 9

1) IDENTIFICACIÓN DEL BIEN EXPROPIADO

Descripción: Tercero izquierda de la calle Santa Marta, nº 36, Vigo

Registro de la Propiedad: Vigo nº 5

Finca nº	Tomo	Libro	Folio
68668	1009	175	2

Finca catastral nº: 2462057NG2726S0009EQ

Superficie registral: 70 m²

Afección: total

Cargas y gravámenes: no hay cargas registradas.

2) VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS EXPROPIADOS

Valor del suelo y la construcción 144.193,08 €

Premio de afección (5%) 7.209,65 €

Valor total de la finca expropiada 151.402,72 €

3) PROPIETARIO

- [REDACTED] 100% del pleno dominio con carácter ganacial.

Justiprecio a abonar → 100.258,58 €

4) TITULAR DE OTROS DERECHOS:

*Se anexa informe de valoración del bien expropiado.