



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

**MEMORIA DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA “AMPLIACIÓN  
DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGISTICO(PTL) DE VIGO**

➤ **DOCUMENTO N.º 1**

**I.- Antecedentes**

El Consorcio de la Zona de Franca de Vigo(=en adelante, CZFV), entidad pública dependiente del Ministerio de Hacienda creada por Decreto de 20 de junio de 1947(BOE n.º 183, de 2 de julio de 1947), pretende dar respuesta a una de las demandas más solicitadas en los últimos tiempos en la ciudad de Vigo, esto es, la necesidad de dotar a la zona de Vigo de un ámbito de actuación en el que se puedan implantar las empresas de diferentes sectores productivos que pretenden ubicar o ampliar sus proyectos en esta zona.

Por tal motivo, el CZFV promueve esta actuación con la finalidad de satisfacer estas necesidades y a tal fin decidió acometer el proyecto de ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Vigo ya existente en una superficie aproximada de 252.484 m<sup>2</sup> con la única finalidad de cubrir el déficit de suelo empresarial en el área funcional de Vigo.

Esta actuación, debido al interés público general suscitado en la comarca de Vigo y municipios limítrofes, fue incluida entre las recogidas en el Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia aprobado mediante resolución de 5 de mayo de 2014, modificado posteriormente mediante acuerdo aprobado por el Consello de Gobierno de la Xunta el 29 de noviembre de 2018, desarrollándose a través de un Proyecto Sectorial tramitado por el Instituto Gallego da Vivenda e Solo (=en adelante, IGVS) a propuesta del propio CZFV.

Esta actuación no se desarrolla a través del planeamiento municipal en el que estaba contemplada como consecuencia de la anulación del Plan General del año 2008 mediante sentencia judicial dictada por el Tribunal Supremo en fecha de 10 de noviembre de 2015 declarando la nulidad de las órdenes de la Consellería de la CPTOPT del día 16 de mayo de 2008 de aprobación definitiva y parcial (DOG n.º. 106, del día 03.06.2008; BOP n.º. 151, del 06.08.2008) y de la Consellería de la CMATI del 13 de julio de 2009, de aprobación del documento de cumplimiento de la Orden del día 16 de mayo de 2008 (DOG n.º. 144, del día 24.07.2009; BOP n.º. 175, del día



---

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

10.09.2009, que aprobaban el PXOM de Vigo del año 2008, por lo que desde ese momento retomó su vigencia el PGOU del año 93.

Lo cierto es que, al amparo del Plan anulado, se estaba redactando el Plan Parcial del sector del “suelo urbanizable delimitado S-58-I del Parque Tecnológico y Logístico de Vigo”, correspondiente a la ampliación de dicho Parque. No obstante, la nulidad del Plan imposibilita continuar por esta vía, pues el Plan del 93 que retomó su vigencia no contempla la ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Vigo, justificando todas estas circunstancias que la presente actuación se realice a través de un Proyecto Sectorial.

En consecuencia, nos encontramos ante una actuación urbanística para la creación de suelo empresarial en el que participan, en consenso con el Ayuntamiento de Vigo, tanto el CZFV, en cuanto promotor y ejecutor del ámbito, y el IGVS como Administración competente para dotar a toda esta actuación de la necesaria cobertura jurídica mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto Sectorial y al mismo tiempo como Administración titular de la potestad expropiatoria.

El Consello de Goberno de la Xunta de Galicia, mediante Acuerdo de 17 de abril de 2020 (DOGA n.º 99 de 25/05/2020), aprobó de manera definitiva el Proyecto Sectorial de “Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Vigo”. La aprobación de este instrumento urbanístico lleva implícita, además, la declaración de prevalencia de los intereses públicos del proyecto sectorial, así como la necesidad de ocupación para los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución tal como establece el art. 85 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero del suelo de Galicia y el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana

## **II.- Normativa aplicable**

Será de aplicación al presente proyecto de expropiación la siguiente legislación:

- Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Galicia (por aplicación de la Disposición Transitoria primera de la Ley 1/2021, de 8 de enero de ordenación del territorio de Galicia)
- Decreto 80/2000, del 23 de marzo, por el que se regulan los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal (por aplicación de la





## PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

Disposición Transitoria primera de la Ley 1/2021, de 8 de enero de ordenación del territorio de Galicia)

- Ley 5/2017, de 19 de octubre, de fomento de la implantación de iniciativas empresariales en Galicia.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana.
- Ley 2/2016, do 10 de febrero do suelo de Galicia.
- Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia
- Real Decreto 1492/2011, do 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley de Expropiación Forzosa do 16 de diciembre de 1.954
- Reglamento de Expropiación Forzosa do 26 de abril de 1.957.

### **III.- Objeto y Justificación del proyecto de expropiación por tasación conjunta**

La Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Vigo se desarrolla en una superficie de terreno de 252.484 m<sup>2</sup> con una edificabilidad máxima contemplada de 164.228 m<sup>2</sup>, previendo el Proyecto Sectorial la obtención de los terrenos particulares sobre los que se proyecta esta actuación de iniciativa pública mediante el sistema de <expropiación>.

Con motivo de la tramitación del Proyecto Sectorial se modificó la delimitación del ámbito inicialmente contemplada con el objetivo de conseguir una propuesta más coherente desde el punto de vista formal, funcional y de sustentabilidad, de modo que, se eliminó aquella superficie de terreno cuyo desarrollo no se considera apropiado y se incluyó una superficie de suelo intermedia entre los denominados Polígonos n.º 1 y n.º 2 bajo el segundo cinturón de unos 62.233 m<sup>2</sup>(grafados en los planos parcelarios como fincas números 2537, 2538 junto con parte del vial de O Foxo y parte de los accesos al Segundo Cinturón) que pertenecen al actual parque, aún sin urbanizar, y que permitirá que la actuación sea continua, facilitando su desarrollo.

Como consecuencia de esta modificación se reduce la superficie del ámbito desde los 255.365 m<sup>2</sup> inicialmente previstos a los 252.484 m<sup>2</sup> ahora previstos tal como se muestra en la siguiente imagen.





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"**

**DELIMITACIÓN DO PSOAEG**

Superficie = 255.365 m<sup>2</sup>

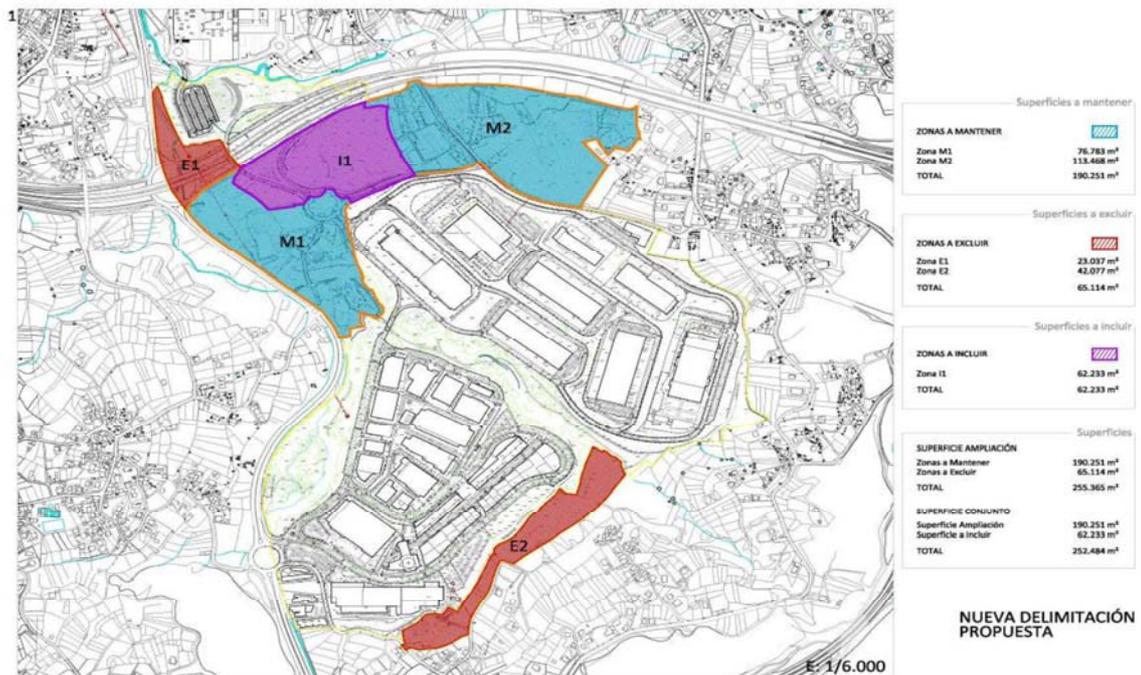


**DELIMITACIÓN PROPOSTA**

Superficie = 252.484 m<sup>2</sup>



De esta forma, la superficie delimitada por la futura Ampliación de la PTL se identifica con las Manzanas I1, M1 y M2 ya identificadas en el Proyecto Sectorial de la siguiente forma:





## PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

- I1: Superficie de 62.233 m<sup>2</sup> que pertenece al actual parque consolidado sin urbanizar, que comprende:
  - Una superficie de terreno de 41.389 m<sup>2</sup> de titularidad del Consorcio grafiados en el plano parcelario como finca n.º 2537 y que se corresponde con las fincas 18 y 24 del proyecto de reparcelación, fincas que fueron expropiadas posteriormente para los accesos al segundo cinturón
  - Una superficie de 6.149 m<sup>2</sup> de titularidad del Concello de Vigo, identificada en el plano parcelario como finca n.º 2538 y que se corresponde con la finca n.º 32 del proyecto de reparcelación destinada a zonas verdes
  - La parte restante, 14.695 m<sup>2</sup> se correspondería con superficie destinada a viales
- M1 y M2: Superficie de 190.251 m<sup>2</sup> distribuidos entre los Polígonos n.º 1 y n.º 2 de los que:
  - Una superficie de 105.906 m<sup>2</sup> que ya obra de titularidad del Consorcio de la Zona Franca de Vigo por compras realizadas en el año 2021, una superficie aproximada de 93.568 m<sup>2</sup> y la restante superficie, 12.338 m<sup>2</sup>, se trata de compras realizados en los años 93-94
  - Una superficie de 1.167 m<sup>2</sup> también de titularidad del Consorcio de la Zona Franca de Vigo que fueron adquiridas por expropiación.
  - Una superficie de 64.317 m<sup>2</sup> que es aquí ahora objeto de expropiación
  - La superficie restante, 18.861 m<sup>2</sup>, forman parte del dominio público viario, hidráulico y caminos que se mantienen, reponen y mejoran con motivo de la ejecución de este ámbito

A la fecha de elaboración del presente documento, el CZFV es titular de una importante superficie de terreno que representa unos 148.000 aproximadamente, un 58 % del total de la superficie delimitada en el Proyecto Sectorial. En cualquier caso, para poder materializar esta actuación de transformación urbanística tan necesaria para la Comarca de Vigo precisa tener la disponibilidad de la superficie total del ámbito.

Por tal motivo, procede a la tramitación de este procedimiento de expropiación con la única intención de obtener la disponibilidad de la superficie de la que todavía no es titular a fin de poder acometer la urbanización de este ámbito de actuación. Dentro de la relación de bienes y derechos se incluyen los viales de titularidad municipal, Finca n.º 1.151 y 1305 y de Fomento, 2.244, 2102, 2207A, 2210, 2210A, 2228A, 2522A y



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

2523A, siguiendo los criterios del artículo 248 del Reglamento de Suelo al tratarse de viales obtenidos por expropiación y no poder garantizarse su reposición

La expropiación aparece definida en la normativa urbanística autonómica como uno de los sistema de actuación directos por medio de los cuales la Administración expropiante obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en el polígono y ejecuta las obras de urbanización (Art. 117 LSG). En el particular que nos ocupa, debemos señalar que parte expropiante y parte beneficiaria no coinciden en el mismo sujeto, de modo que, será el CZFV quien actúe en la condición de parte beneficiaria de la expropiación, esto es, quien adquiere la propiedad, abona el justiprecio y ejecuta las obras de urbanización, mientras que, el titular de la potestad expropiante le corresponderá al Instituto Galego da Vivenda e Solo

Por su parte, el artículo 43 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana (= en adelante, TRLSyRU), señala que:

*Artículo 43 Justiprecio*

*<1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.>*

Tratándose de una expropiación urbanística, este procedimiento de expropiación se tramitará por el procedimiento de tasación conjunta, procedimiento que aparece regulado en el art. 117 y ss de la Ley 2/2016, de 10 de febrero del suelo de Galicia.

*Artículo 117 Determinaciones generales*

*<1. Mediante este sistema, la administración expropiante obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en el polígono y ejecuta las obras de urbanización>*

Respecto al contenido y tramitación del expediente de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta resulta obligada la remisión al art. 118 de ese mismo cuerpo normativo, completado por lo dispuesto en los artículos 292 y 293 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia a fin de conocer la documentación exacta que debe contener este expediente de expropiación.



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

*Artículo 118 Tasación conjunta: tramitación, aprobación y efectos*

*<1. En los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, el expediente contendrá los siguientes documentos:*

- a) Delimitación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y lindes, con descripción de bienes y derechos afectados y relación de las personas titulares.*
- b) Fijación de precios, con valoración razonada del suelo, según su calificación urbanística.*
- c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las cuales se contendrá no solo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.*
- d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.*

*2. El proyecto de expropiación, con los documentos señalados, será aprobado inicialmente y expuesto al público por plazo de un mes, para que aquellas personas que pudieran resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo concerniente a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.*

*3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Diario Oficial de Galicia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.*

*4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a aquellas personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, a contar a partir de la fecha de notificación.*

*5. Cuando el órgano expropiante no sea el municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes. El periodo de audiencia a la administración municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de las personas interesadas.*

*6. Emitido informe sobre las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del órgano municipal o autonómico que sea competente. Se entiende que el órgano autonómico competente será la persona titular de la consejería expropiante.*

*7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de veinte días, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano expropiante su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.*

*En tal caso, se dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada al Jurado de Expropiación de Galicia, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación vigente.*

*8. Si las personas interesadas no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto*





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

*aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.*

*9. Los errores no denunciados y justificados en el plazo señalado en el apartado 2 de este artículo no darán lugar a la nulidad o reposición de actuaciones, sin perjuicio de que las personas interesadas conserven su derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda.*

*10. El acuerdo de aprobación definitiva del expediente de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.*

*11. El pago o depósito del importe de la valoración establecida surtirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación del procedimiento para la definitiva fijación del justiprecio>.*

Siendo obligado señalar que la declaración de utilidad pública de esta expropiación, punto de partida para el inicio del procedimiento de expropiación, se encuentra en el Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia de fecha 17 de abril de 2020 por la que se acordó la aprobación definitiva del Proyecto Sectorial para la “Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Vigo” tal como establece el art. 85 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero del suelo de Galicia y el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana.

*Artículo 85 Declaración de utilidad pública*

*<1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.*

*2. Cuando para la ejecución del planeamiento no fuera necesaria la expropiación del dominio y bastase la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, de conformidad con el procedimiento de la Ley de expropiación forzosa.*

*Asimismo, cuando hayan de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las determinaciones del planeamiento, podrán expropiarse según el procedimiento de la citada ley>.*

*Art. 42 Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística*

*<2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.*



## PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

*Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios>.*

Para la confección de este Proyecto de Expropiación se realizaron los trabajos previos de investigación de titularidades y descripción de las fincas y de los bienes afectados por la expropiación. A tal fin, además de los datos obtenidos del Catastro y del Registro, se hicieron los trabajos técnicos de campo oportunos a los efectos de corregir las posibles discrepancias existentes entre la realidad documental y la realidad física, trabajos que fueron realizados en presencia de los titulares de las fincas en la medida en que fue posible.

### **IV.- Potestad expropiatoria**

Sin perjuicio de que el promotor del ámbito es el Consorcio de la Zona Franca de Vigo, su participación en el expediente de expropiación que nos ocupa lo es en la condición de parte beneficiaria de la expropiación, siendo parte expropiante el Instituto Galego da Vivenda e Solo en cuanto titular de esta potestad expropiatoria conforme al artículo 4.2 de la Ley 3/1988, de 27 de abril, de creación do Instituto Galego da Vivenda e Solo , en donde señala que este organismo goza de potestad expropiatoria, actuado como Administración expropiante en beneficio del citado organismo o para otras entidades públicas que se dediquen a actuaciones de suelo empresarial en la Comunidad Autónoma de Galicia.

### **V.- Descripción de la zona objeto de la expropiación.**

Tal como se expuso con anterioridad, la Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Vigo se desarrolla en una superficie de terreno de 252.484 m<sup>2</sup> situados entre las parroquias de Beade y Valladares, en el término municipal de Vigo.

Este ámbito linda por su zona norte con la VG-20 de propiedad estatal y el vial de la Universidad que lo bordea por su lado Oeste, viales que es por donde se efectúan los accesos principales al Parque. Por el Sur limita con la carretera local de Foxo y por la carretera da Venda que también atraviesa parte del ámbito propuesto para la ampliación, limitando el ámbito por su zona sureste con fincas particulares que se sitúan fueran de este ámbito de actuación.



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Esta zona de actuación aparece perfectamente identificada en los planos que se incorporan a este proyecto de expropiación como Documento n.º 7.

**VI.- Relación individualizada de finca y titulares afectados**

Conforme al ámbito de actuación delimitado en el Proyecto Sectorial aprobado resultan afectadas las siguientes fincas que aparecen identificadas en el plano parcelario de la expropiación que se incorpora a este proyecto como Documento n.º 7, contemplándose únicamente como tipo de afección en todas ellas la expropiación en pleno dominio.

El artículo 17.1 de la Ley de Expropiación Forzosa establece que el beneficiario de la expropiación estará obligado a formular la relación concreta e individualizada, en la que se describan en todos sus aspectos, material y jurídico, la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos que considere de necesaria expropiación.

Si bien es cierto que en el Proyecto Sectorial se incluía una relación de bienes y derechos que incluía un listado de casi 300 fincas, 9 de ellas con edificaciones, en la relación ahora publicada este número tanto de fincas como de edificaciones se reducen de manera considerable al haberse adquirido muchas de ellas mediante compras amistosa

De esta manera, son ahora objeto de expropiación un total de 144 fincas en las que existen 3 edificaciones, representando este número de fincas una superficie total de expropiación de 64.317 m<sup>2</sup>.

La relación completa de titulares y descripción de superficies afectadas se contiene en la documental que se acompaña con el presente proyecto como documento n.º 3.



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

➤ **DOCUMENTO N.º 2**

**I.- Memoria de valoración**

La presente valoración tiene por objeto determinar, por el sistema de tasación conjunta, el justiprecio expropiatorio de las fincas y otros bienes y derechos afectados por la ejecución de la obra de “Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Vigo”, justificando en el presente escrito la normativa y criterios de valoración aplicables para su determinación.

Asimismo, se hicieron los trabajos técnicos de campo oportunos a los efectos de verificar mediciones e incluir los bienes y derechos existentes en las fincas, utilizándose para su elaboración, además de los trabajos de campo, los datos obrantes en el Catastro y los límites de expropiación fijados por otras obras declaradas de utilidad pública como la VG-20.

Del conjunto de actuaciones realizadas concluimos que son de expropiación un total de 144 fincas que identificamos entre los Polígonos n.º 1 y Polígono n.º 2, entre las que se encuentran 3 edificaciones, dos de uso residencial y en una de ellas se realiza una actividad de carpintería cuyo traslado resulta obligado al ser incompatible su actividad con el desarrollo urbanístico previsto.

Respecto de las restantes fincas, de los trabajos realizados para la elaboración del parcelario y el topográfico se observa que las fincas fueron trabajadas hace años y que en la actualidad, en su práctica mayoría, se encuentran en estado de abandono motivo por el que predomina el estado de matorral y el nacimiento espontáneo de especies arbóreas.

**II.- Normativa valorativa aplicable.**

La valoración de los bienes y derecho se hará con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana (= en lo sucesivo, TRLSyRU), cuyo título IV se dedica precisamente a la temática de las valoraciones, así como, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, sin perjuicio, de la normativa sectorial vigente en



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

materia de expropiación, esto es, Ley de Expropiación Forzosa del 16 de diciembre de 1.954 (en adelante, LEF) y Reglamento de Expropiación Forzosa del 26 de abril de 1.957(en adelante, REF).

*Artículo 34 TRLYRU Ámbito del régimen de valoraciones*

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

- o a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
- o b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
- o c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*
- o d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública>.*

**III.- Clasificación urbanística de los terrenos.**

La ciudad de Vigo se encuentra en una situación atípica desde el punto de vista urbanístico que tiene su causa/origen en la sentencia dictada por el Tribunal Supremo en el recurso de casación n.º 1658/2014 que trajo consigo la declaración de nulidad del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por Órdenes de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de la Xunta de Galicia de 16.05.2008 y del Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia de 13.07.2009.

Esta declaración de nulidad supuso que el término municipal de Vigo pasase a regirse urbanísticamente por lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Vigo del año 1993, el cual no se encuentra adaptado a la legislación urbanística autonómica vigente.

Como consecuencia de la anulación jurisdiccional del PXOM 2008 no fueron pocas las parcelas del término municipal que vieron alterarse de forma sobrevenida el tratamiento urbanístico previsto para las mismas en el instrumento de planeamiento municipal.



---

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

En aras de paliar la inseguridad jurídica generada por la no infrecuente anulación de instrumentos de planificación municipal que obliga a recuperar planes desfasados e inadaptados, el legislador urbanístico autonómico aprobó la Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación, la cual habilitó un procedimiento para la aprobación de un Instrumento de Ordenación Provisional en los municipios que hubiesen visto anulado su plan general por los tribunales.

Aprovechando esta cobertura jurídica el Ayuntamiento de Vigo tramitó una ordenación provisional que le permitiera recuperar la cuarta parte del Plan General que había sido anulado.

Este instrumento de ordenación provisional fue aprobado por el Ayuntamiento de Vigo mediante acuerdo plenario adoptado en sesión extraordinaria celebrada el 24 de julio de 2019 (BOP 20/09/2019).

El citado instrumento de ordenación provisional se limitó, de conformidad con la habilitación legal conferida, a recuperar la ordenación prevista en el PXOM para los suelos “urbanos consolidados”, así como para aquellos ámbitos de suelos “urbanos no consolidado” que contasen con instrumento de equidistribución aprobado definitivamente con anterioridad a la anulación del PXOM 2008.

Es por ello que el referido Instrumento de Ordenación Provisional no incide sobre los terrenos comprendidos en la zona de actuación que ahora promueve el CZFV, de modo que los mismos continúan rigiéndose por lo establecido en el PGOU 1993.

En concreto, los terrenos que ahora tienen que adquirirse por el procedimiento de expropiación aparecen clasificados en el Plan General del año 1993 como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP- no delimitado en la nomenclatura actual-)-PAU 4 -Carto do Viño- y parte como Suelo No Urbanizable Común (SNU Común-rústico en la nomenclatura actual-).

Además de este suelo, dentro del ámbito se encuentra una bolsa de suelo clasificado urbanísticamente como “urbano” del Plan Parcial del PTL de Vigo destinado a zonas verdes de titularidad municipal (Finca n.º 32 del Proyecto de Reparcelación), viario y una parcela de la que ya es titular el Consorcio de la Zona Franca de Vigo, parcela que se corresponde con las fincas números 18 y 24 del proyecto de reparcelación posteriormente expropiadas por la mejora de los accesos al segundo cinturón .



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

Como ya anticipamos el PGOU 1993 no se encuentra adaptado ni a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA) ni a la vigente Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (LSG), motivo por el que deberá tenerse en cuenta lo establecido en la normativa transitoria de la vigente LSG para determinar, tomando como punto de partida la clasificación prevista en el PGOU inadaptado, el régimen urbanístico de aplicación a los terrenos.

Como los terrenos se clasifican en el PGOU 1993 como <Suelo Urbanizable No Programado> y como <Suelo No Urbanizable Común> nos interesa lo establecido en las letras b) y d) de la Disposición Transitoria Primera 2 de la LSG, derivándose, en ambos casos, que a los terrenos les resulta de aplicación el régimen previsto en la LSG para el Suelo Rústico.

*Disposición Transitoria primera Ley 2/2016 del suelo de Galicia*

*<2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:*

*a)(...)*

*b) Al suelo urbanizable delimitado, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbanizable.*

*Al suelo urbanizable no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.*

*No obstante lo anterior, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará el régimen del suelo urbanizable previsto en la misma.*

*Asimismo, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.*

*d) ) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico >.*

La restante bolsa de suelo que comprende el ámbito de actuación que pretende promover el CZFV que se encuentra en la zona delimitada dentro del Plan Parcial ya aprobado, ya es de su titularidad y, en consecuencia, no se encuentra incluida en esta memoria del proyecto de expropiación.



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

Se incorpora como Documento n.º 7 de este proyecto de expropiación plano de identificación de la situación urbanística del ámbito sobre el que se pretende llevar a cabo esta actuación.

Del mismo modo, debemos tener presente que la aprobación del Proyecto Sectorial tiene su incidencia en la ordenación urbanística del ámbito que afecta, de modo que, su eficacia afecta a las determinaciones contenidas en el Plan General, debiendo prevalecer las determinaciones contenidas en el Proyecto Sectorial sobre las contenidas en el Plan General.

#### **IV.- Criterios de Valoración.**

##### *a.- Situación básica del suelo.*

Para determinar el valor del terreno expropiado nos remitiremos al título V del TRLSyRU que lleva por rúbrica, precisamente, “Valoraciones”, siendo necesario mencionar que este texto normativo desvincula la valoración de los terrenos expropiados de su clasificación urbanística, de modo que, el suelo no se tasaré según su clasificación urbanística sino por su situación y con independencia de la causa de valoración y el instrumento legal que lo motive.

*Art. 35.2 TRLSyRU. Criterios generales para la valoración de inmuebles  
<El suelo se tasaré en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.>*

Conforme a este precepto, es necesario precisar, con carácter previo, en qué situación se encuentra el terreno que va a ser expropiado, remitiéndonos para eso al artículo 21 del TRLSyRU que distingue dos situaciones básicas del suelo; <rural> e <urbanizado>.

##### *Artículo 21 Situaciones básicas del suelo*

*<1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*

*2. Está en la situación de suelo rural:*

- a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección*





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

*conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

- *b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*

*3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

- *a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
- *b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*
- *c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

*4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto>.*

En el particular que nos ocupa, nos encontramos ante suelos clasificados urbanísticamente como “rústicos” en los que concurren las condiciones “objetivas” propias de la situación básica de suelo “rural”.

Esta situación básica “rural” es también predicable respecto de aquellos suelos en los que los instrumentos de ordenación prevean o permitan su paso a la situación básica de “urbanizado” mientras no se termine la correspondiente actuación de urbanización, refiriéndonos claramente a los terrenos también afectados por este expediente y que se encuentran clasificados urbanísticamente como “urbanizables no programados” en el planeamiento municipal de Vigo, suelos a los que además de aplicarse el “régimen



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

jurídico propio de los suelos rústicos” conforme a las disposiciones transitorias de la Ley del Suelo de Galicia, deben valorarse en la situación básica de “rural” en tanto no se terminen/completan las obras de actuación de urbanización tal como señala la normativa valorativa cuando define la situación básica “rural” de los suelos.

Procede por tanto considerar todas estas parcelas en la situación básica “rural” a efectos de la determinación de su valor conforme a los criterios que el Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana establece para estos suelos

b- *Método de valoración del suelo.*

Teniendo en cuenta esta situación básica de <solo rural>, el terreno expropiado se tasarà de acuerdo con el criterio de valoración contenido en el artículo 36 del TRLSyRU.

*Artículo 36 Valoración en el suelo rural*

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

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

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

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

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

*c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos,*



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

*se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*

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

Y según el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en su capítulo III. Valoración en situación de solo rural (artículos 7 a 18):

*Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.*

*“1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.*

*La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación*

Conforme resulta de los preceptos normativos citados, el suelo que se encuentra en la situación básica “rural” se tasará mediante la capitalización de la renta anual real y potencial, la que sea superior, de la explotación de la que sea susceptible los terrenos, determinándose su valor conforme a los siguientes parámetros:

**1º.- Determinación de las rentas anuales. Aprovechamiento pradera**

De los trabajos de campo realizados extraemos la conclusión de que la práctica totalidad de los terrenos se encuentran en una situación de “abandono”, siendo muy pocos los terrenos trabajados para un régimen de “autoconsumo” por lo que no es posible capitalizar sus rentas reales.

De esta manera, capitalizaremos las rentas potenciales que se puedan obtener a partir de un aprovechamiento potencial propio de la zona en la que se encuentra el terreno expropiado y del que, en todo caso, es susceptible atendiendo a su naturaleza, clasificación urbanística y condiciones físicas.

De los posibles aprovechamientos de los que son susceptibles los terrenos expropiados utilizaremos para determinar las rentas “potenciales” el aprovechamiento “maíz/pradera” por considerarlo como el más propio y





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

característico de la zona en detrimento de otros posibles pero que, sin embargo, se presentan como residuales como pueden ser el aprovechamiento “pinar maderable”, el “matorral”, así como también, el “viñedo”, aprovechamiento este último que se presenta como meramente testimonial en la zona como se puede observar en la relación de bienes y derechos afectados.

Por consiguiente, para la tasación de los terrenos aquí expropiados capitalizaremos las rentas provenientes de un aprovechamiento potencial característico del entorno y del que es susceptible el terreno expropiado como es la “pradera”.

En este caso, la renta anual de la explotación se determina según la fórmula aplicable contenida en el art. 13.c del Real Decreto 1492/2011 Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo

$$V = \left[ \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left( \frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

Por el perito autos de este informe, totalmente capacitado para su elaboración conforme acredita el Certificado que se acompaña con el Anexo n.º 4, siendo el aprovechamiento utilizado para la determinación de las rentas potenciales el pradera por considerarlo como el más propio y característico de la zona según el mapa de capacidades productivas de los suelos de Galicia y el Mapa Forestal de España.

Para el cálculo de los rendimientos anuales se consideró un ciclo productivo propio de este aprovechamiento de 2 años con unos rendimientos anuales de producción anual en materia seca de 15.000 kg/ha de maíz y de 4.800 kg/ha en el primer año y 12.000 kg/ha en el segundo.

2º.- Tipo de interés para capitalizar las rentas anuales

Respecto, del “**tipo de interés**” que debe utilizarse para capitalizar las rentas debemos remitirnos al contenido en la Disposición Adicional Séptima del TRLSyRU y el art. 12 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo





## PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

### Disposición Adicional Séptima del TRLSyRU

*<1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.*

*2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.*

*Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente>.*

### Artículo 12 RD 1492/2011 Tipos de capitalización

*<1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:*

*a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.*

*b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.*

*c) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r3, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r1, expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho>.*

El art 12 del reglamento establece que cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento. No obstante, tanto el precepto 12.1.b como el Anexo I del Reglamento han sido declarados nulos por la STS de 8 de junio de 2020 ([BOE-A-2020-14654](https://www.boe.es/boe/BOE-A-2020-14654))





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

En consecuencia con lo que antecede, el **tipo de interés** que será utilizado para capitalizar las rentas anuales será el correspondiente al valor de promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años calculados a mes de Mayo de 2022 es de 1,69 %, promedio de los 2,06 % del mes de Mayo 2019, 1,53 mes de Mayo de 2020 y 1,48% de Mayo de 2021- que resultan de los siguientes datos:





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVV o 18.09.2022 Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqirjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"**

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

2-Julio-2019 07:39:52

|  | Datos anuales<br>(mes de diciembre) |        |        | Datos mensuales |        |        |        |        |        | Datos semanales         |                         | Datos diarios |           |           |           |           |           |          |
|--|-------------------------------------|--------|--------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------------|-------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
|  | 2016                                | 2017   | 2018   | Feb 19          | Mar 19 | Abr 19 | May 19 | Jun 19 | Jul 19 | Semana del<br>21-Jun-19 | Semana del<br>28-Jun-19 | 21-Jun-19     | 24-Jun-19 | 25-Jun-19 | 26-Jun-19 | 27-Jun-19 | 28-Jun-19 | 1-Jul-19 |
| <b>Mercados de deuda. Rentabilidades<br/>(precios de operaciones cruzadas)</b>   |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                         |                         |               |           |           |           |           |           |          |
| Rentabilidad letras a 12 meses . . . . .   | -0,24                               | -0,41  | -0,32  | -0,32           | -0,32  | -0,33  | -0,34  | -0,38  | -0,42  | -0,38                   | -0,41                   | -0,40         | -0,40     | -0,41     | -0,41     | -0,41     | -0,42     | -0,42    |
| Rentabilidad bonos a 3 años . . . . .  | 0,04                                | -0,10  | -0,03  | -0,08           | -0,14  | -0,21  | -0,24  | -0,31  | -0,41  | -0,30                   | -0,35                   | -0,32         | -0,35     | -0,32     | -0,37     | -0,35     | -0,36     | -0,41    |
| Rentabilidad bonos a 5 años . . . . .  | 0,35                                | 0,31   | 0,43   | 0,34            | 0,24   | 0,17   | 0,07   | -0,10  | -0,15  | -0,11                   | -0,14                   | -0,14         | -0,14     | -0,13     | -0,14     | -0,14     | -0,16     | -0,15    |
| Rentabilidad obligaciones a 10 años . . . . .  | 1,44                                | 1,44   | 1,43   | 1,28            | 1,13   | 1,06   | 0,88   | 0,50   | 0,40   | 0,45                    | 0,41                    | 0,39          | 0,42      | 0,40      | 0,39      | 0,41      | 0,39      | 0,40     |
| Volatilidad histórica a 3 meses<br>de las obligaciones a 10 años . . . . .   | 10,45                               | 7,55   | 6,06   | 3,81            | 4,02   | 4,47   | 4,67   | 5,35   | 5,68   | 5,51                    | 5,80                    | 5,87          | 5,83      | 5,84      | 5,82      | 5,74      | 5,72      | 5,68     |
| Rentabilidad obligaciones a 15 años . . . . .  | 1,87                                | 1,90   | 1,95   | 1,76            | 1,62   | 1,53   | 1,35   | 0,88   | 0,73   | 0,81                    | 0,74                    | 0,76          | 0,75      | 0,73      | 0,72      | 0,72      | 0,74      | 0,73     |
| Rentabilidad obligaciones a 30 años . . . . .  | 2,74                                | 2,68   | 2,62   | 2,43            | 2,32   | 2,23   | 2,06   | 1,55   | 1,38   | 1,49                    | 1,38                    | 1,40          | 1,39      | 1,37      | 1,35      | 1,36      | 1,38      | 1,38     |
| Rentabilidad acumulada Deuda Pública . . . . .   | 4,41                                | 2,06   | 3,27   | 2,14            | 3,87   | 3,28   | 8,42   | 8,82   | 9,36   | 10,03                   | 8,82                    | 10,03         | 10,48     | 10,79     | 12,06     | 11,63     | 8,82      | 9,36     |
| <b>Diferenciales a 10 años con el<br/>bono alemán<br/>(precios de referencia de REUTERS)</b>                                   |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                         |                         |               |           |           |           |           |           |          |
| España . . . . .   | 1,14                                | 1,10   | 1,17   | 1,09            | 1,08   | 1,07   | 0,98   | 0,77   | 0,72   | 0,73                    | 0,72                    | 0,72          | 0,72      | 0,72      | 0,70      | 0,71      | 0,73      | 0,72     |
| Reino Unido . . . . .  | 1,10                                | 0,89   | 1,02   | 1,07            | 1,10   | 1,14   | 1,14   | 1,11   | 1,14   | 1,11                    | 1,13                    | 1,12          | 1,12      | 1,13      | 1,13      | 1,15      | 1,15      | 1,14     |
| Estados Unidos . . . . .   | 2,21                                | 2,07   | 2,62   | 2,57            | 2,54   | 2,53   | 2,49   | 2,35   | 2,35   | 2,35                    | 2,35                    | 2,33          | 2,35      | 2,34      | 2,34      | 2,36      | 2,35      | 2,35     |
| Tipo de interés a 10 años del bono alemán . . . . .  | 0,30                                | 0,35   | 0,26   | 0,11            | 0,06   | 0,01   | -0,08  | -0,27  | -0,33  | -0,28                   | -0,31                   | -0,30         | -0,31     | -0,32     | -0,32     | -0,32     | -0,32     | -0,33    |
| <b>Expectativas de tipos de interés</b>  |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                         |                         |               |           |           |           |           |           |          |
| Futuros bono 10 años primer vencimiento . . . . .  | 144,80                              | 143,98 | 143,07 | 143,85          | 145,76 | 149,52 | 150,86 | 157,16 | 152,53 | 150,89                  | 152,26                  | 151,64        | 152,00    | 152,32    | 152,47    | 152,50    | 152,55    | 152,53   |
| <b>Mercado de renta fija privada en euros<br/>Diferenciales de rentabilidad respecto<br/>a la deuda pública al mismo plazo</b> |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                         |                         |               |           |           |           |           |           |          |
| 3 meses . . . . .  | 1,16                                | 1,16   | ...    | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                     | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...      |
| 12 meses . . . . .   | 1,22                                | 1,23   | ...    | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                     | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...      |
| 3 años . . . . .   | 1,88                                | 1,95   | ...    | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                     | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...      |
| 10 años . . . . .  | 1,70                                | 1,74   | ...    | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                     | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...      |





---

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

19-Junio-2020 08:35:36

|  | Datos anuales<br>(mes de diciembre) |        |        | Datos mensuales |        |        |        |        |        | Datos semanales        |                         | Datos diarios |           |           |           |           |           |           |
|--|-------------------------------------|--------|--------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------|-------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | 2017                                | 2018   | 2019   | Ene 20          | Feb 20 | Mar 20 | Abr 20 | May 20 | Jun 20 | Semana del<br>5-Jun-20 | Semana del<br>12-Jun-20 | 10-Jun-20     | 11-Jun-20 | 12-Jun-20 | 15-Jun-20 | 16-Jun-20 | 17-Jun-20 | 18-Jun-20 |
| <b>Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)</b>           |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                        |                         |               |           |           |           |           |           |           |
| Rentabilidad letras a 12 meses   | -0,41                               | -0,32  | -0,48  | -0,44           | -0,45  | -0,38  | 0,01   | -0,23  | -0,36  | -0,33                  | -0,36                   | -0,37         | -0,36     | -0,37     | -0,38     | -0,41     | -0,29     | -0,41     |
| Rentabilidad bonos a 3 años  | -0,10                               | -0,03  | -0,29  | -0,28           | -0,34  | -0,11  | 0,17   | -0,10  | -0,20  | -0,22                  | -0,20                   | -0,21         | -0,16     | -0,18     | -0,19     | -0,22     | -0,19     | -0,20     |
| Rentabilidad bonos a 5 años  | 0,31                                | 0,43   | -0,05  | -0,09           | -0,17  | 0,11   | 0,37   | 0,14   | -0,04  | -0,05                  | -0,04                   | -0,03         | 0,00      | -0,01     | -0,03     | -0,04     | -0,03     | -0,05     |
| Rentabilidad obligaciones a 10 años  | 1,44                                | 1,43   | 0,44   | 0,42            | 0,27   | 0,51   | 0,82   | 0,75   | 0,55   | 0,55                   | 0,56                    | 0,55          | 0,62      | 0,61      | 0,58      | 0,52      | 0,52      | 0,52      |
| Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años                        | 7,55                                | 6,06   | 9,33   | 6,09            | 6,24   | 11,53  | 17,29  | 23,94  | 23,17  | 24,16                  | 23,82                   | 24,01         | 23,32     | 23,02     | 22,31     | 21,69     | 21,27     | 19,91     |
| Rentabilidad obligaciones a 15 años  | 1,90                                | 1,95   | 0,71   | 0,70            | 0,64   | 0,86   | 1,16   | 1,08   | 0,91   | 0,88                   | 0,93                    | 0,95          | 0,98      | 0,97      | 0,92      | 0,91      | 0,89      | 0,87      |
| Rentabilidad obligaciones a 30 años  | 2,68                                | 2,63   | 1,31   | 1,30            | 1,11   | 1,26   | 1,59   | 1,53   | 1,40   | 1,35                   | 1,44                    | 1,44          | 1,47      | 1,46      | 1,41      | 1,42      | 1,38      | 1,36      |
| Rentabilidad acumulada Deuda Pública   | 2,06                                | 3,27   | 9,85   | 0,76            | 0,76   | 0,76   | 0,76   | 0,76   | 0,76   | 0,76                   | 0,76                    | 0,76          | 0,76      | 0,76      | 0,76      | 0,76      | 0,76      | 0,76      |
| <b>Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)</b> |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                        |                         |               |           |           |           |           |           |           |
| España   | 1,10                                | 1,17   | 0,72   | 0,87            | 0,71   | 1,09   | 1,28   | 1,27   | 0,96   | 0,94                   | 0,94                    | 1,02          | 1,03      | 1,04      | 1,00      | 0,97      | 0,97      | 0,96      |
| Reino Unido  | 0,89                                | 1,02   | 1,05   | 0,95            | 1,00   | 0,93   | 0,75   | 0,72   | 0,64   | 0,63                   | 0,64                    | 0,63          | 0,61      | 0,64      | 0,65      | 0,65      | 0,63      | 0,65      |
| Estados Unidos   | 2,07                                | 2,62   | 2,14   | 2,05            | 1,95   | 1,37   | 1,08   | 1,17   | 1,13   | 1,10                   | 1,16                    | 1,12          | 1,08      | 1,12      | 1,13      | 1,17      | 1,16      | 1,15      |
| Tipo de interés a 10 años del bono alemán  | 0,35                                | 0,26   | -0,27  | -0,28           | -0,43  | -0,53  | -0,43  | -0,50  | -0,38  | -0,38                  | -0,33                   | -0,31         | -0,40     | -0,41     | -0,45     | -0,42     | -0,40     | -0,44     |
| <b>Expectativas de tipos de interés</b>  |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                        |                         |               |           |           |           |           |           |           |
| Futuros bono 10 años primer vencimiento  | 143,98                              | 143,07 | 151,83 | 2.454,44        | 156,21 | 156,25 | ...    | ...    | ...    | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       |
| <b>Mercado de renta fija privada en euros</b>  |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                        |                         |               |           |           |           |           |           |           |
| <b>Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo</b>      |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                        |                         |               |           |           |           |           |           |           |
| 3 meses  | 1,16                                | ...    | ...    | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       |
| 12 meses   | 1,23                                | ...    | ...    | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       |
| 3 años   | 1,95                                | ...    | ...    | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       |
| 10 años  | 1,74                                | ...    | ...    | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       |





---

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

21-Julio-2021 09:05:47

|  | Datos anuales<br>(mes de diciembre) |        |        | Datos mensuales |        |        |        |        |        | Datos semanales        |                         | Datos diarios |           |           |           |           |           |           |
|--|-------------------------------------|--------|--------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------|-------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | 2018                                | 2019   | 2020   | Feb 21          | Mar 21 | Abr 21 | May 21 | Jun 21 | Jul 21 | Semana del<br>9-Jul-21 | Semana del<br>16-Jul-21 | 12-Jul-21     | 13-Jul-21 | 14-Jul-21 | 15-Jul-21 | 16-Jul-21 | 19-Jul-21 | 20-Jul-21 |
| <b>Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)</b>           |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                        |                         |               |           |           |           |           |           |           |
| Rentabilidad letras a 12 meses   | -0,32                               | -0,48  | -0,62  | -0,50           | -0,50  | -0,52  | -0,52  | -0,54  | -0,53  | -0,53                  | -0,52                   | -0,52         | -0,52     | -0,53     | -0,53     | -0,52     | -0,53     | -0,53     |
| Rentabilidad bonos a 3 años  | -0,03                               | -0,29  | -0,53  | -0,41           | -0,41  | -0,41  | -0,38  | -0,42  | -0,44  | -0,45                  | -0,45                   | -0,45         | -0,42     | -0,45     | -0,47     | -0,46     | -0,45     | -0,44     |
| Rentabilidad bonos a 5 años  | 0,43                                | -0,05  | -0,42  | -0,28           | -0,24  | -0,24  | -0,15  | -0,22  | -0,26  | -0,24                  | -0,28                   | -0,29         | -0,29     | -0,27     | -0,28     | -0,29     | -0,31     | -0,32     |
| Rentabilidad obligaciones a 10 años  | 1,43                                | 0,44   | 0,04   | 0,23            | 0,31   | 0,37   | 0,52   | 0,45   | 0,37   | 0,39                   | 0,38                    | 0,40          | 0,35      | 0,33      | 0,35      | 0,36      | 0,35      | 0,27      |
| Volatilidad histórica a 3 meses<br>de las obligaciones a 10 años                     | 6,06                                | 9,33   | 10,62  | 12,59           | 26,53  | 25,72  | 17,83  | 4,87   | 6,37   | 4,87                   | 9,45                    | ...           | ...       | ...       | ...       | 9,45      | 9,45      | 9,45      |
| Rentabilidad obligaciones a 15 años  | 1,95                                | 0,71   | 0,36   | 0,42            | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       |
| Rentabilidad obligaciones a 30 años  | 2,63                                | 1,31   | 0,86   | 1,08            | 1,24   | 1,32   | 1,48   | 1,42   | 1,32   | 1,34                   | 1,29                    | 1,32          | 1,31      | 1,30      | 1,27      | 1,27      | 1,25      | 1,21      |
| Rentabilidad acumulada Deuda Pública   | 3,27                                | -      | ...    | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       |
| <b>Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)</b> |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                        |                         |               |           |           |           |           |           |           |
| España   | 1,17                                | 0,72   | 0,63   | 0,63            | 0,66   | 0,66   | 0,68   | 0,65   | 0,74   | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | 0,73      | 0,74      |
| Reino Unido  | 1,02                                | 1,05   | 0,84   | 0,95            | 1,10   | 1,07   | 1,00   | 0,98   | 0,95   | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | 0,95      | 0,96      |
| Estados Unidos   | 2,62                                | 2,14   | 1,50   | 1,64            | 1,93   | 1,93   | 1,79   | 1,66   | 1,60   | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | 1,61      | 1,59      |
| Tipo de interés a 10 años del bono alemán  | 0,26                                | -0,27  | -0,59  | -0,39           | -0,32  | -0,28  | -0,17  | -0,21  | -0,40  | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | -0,40     | -0,41     |
| <b>Expectativas de tipos de interés</b>  |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                        |                         |               |           |           |           |           |           |           |
| Futuros bono 10 años primer vencimiento  | 143,07                              | 151,83 | 896,33 | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       |
| <b>Mercado de renta fija privada en euros</b>  |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                        |                         |               |           |           |           |           |           |           |
| <b>Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo</b>      |                                     |        |        |                 |        |        |        |        |        |                        |                         |               |           |           |           |           |           |           |
| 3 meses  | ...                                 | ...    | ...    | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       |
| 12 meses   | ...                                 | ...    | ...    | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       |
| 3 años   | ...                                 | ...    | ...    | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       |
| 10 años  | ...                                 | ...    | ...    | ...             | ...    | ...    | ...    | ...    | ...    | ...                    | ...                     | ...           | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       | ...       |





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVS o 18.09.2022 Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqjrjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"**

En resumen:

|   |               |        |
|---|---------------|--------|
| Fecha a la que ha de referirse la valoración  | Mayo 2022     |        |
| Rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años ( <a href="https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest">https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest</a> ) |               |        |
| Años  | 2019          | 2,06 % |
|   | 2020          | 1,53 % |
|   | 2021          | 1,48 % |
| Tipo de Capitalización (R1)   | 1,69 %        |        |
| Coefficiente corrector  | 1             |        |
| <b>Tipo de capitalización real</b>  | <b>1,69 %</b> |        |

Conforme a los parámetros antes citados, la determinación del valor del suelo resulta de la siguiente formula:

| Cálculo de las rentas anuales de explotación (€/Ha) |            |            |                  |   |
|---|------------|------------|------------------|---|
| Año   | Ingresos   | Gastos     | Renta anual(I-G) | Renta anual actualizada(=Renta anual/(1+tipo real)^año) |
| 1   | 3.860,01 € | 2.741,11 € | 1.118,90 €       | 1.100,30 €  |
| 2   | 2.399,98 € | 1.365,84 € | 1.034,14 €       | 1.000,05 €  |
| Diferencia Actualizada                              |            |            |                  | 2.100,36 €  |

| Determinación del valor del suelo    |                       |  |
|--------------------------------------|-----------------------|--|
| Capitalización de las rentas anuales | 63.720,35 €           | =suma de las rentas actualizadas del ciclo/(1-(1/(1+tipo real)^duración del ciclo))€ |
| Valor del suelo                      | 6,37 €/m <sup>2</sup> | =Capitalización de las rentas anuales/10.000 m <sup>2</sup>                          |

#### 4º. Factor de localización

De acuerdo con el art. 17 del RD 1492/2011, la valoración final del suelo deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble. Para ello podrá aplicarse un factor global de corrección al valor de capitalización según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \times F_l$$

En donde:

V<sub>f</sub>= Valor final del suelo

V=Valor de capitalización de la renta de la explotación

F<sub>l</sub>= Factor global de localización

El factor global de localización, se obtendrá del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación:





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

- a) Por accesibilidad a núcleos de población, **u1**
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, **u2**
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, **u3**

Resultando en nuestro particular un factor de corrección por localización de 2,27(1.46 x 1.56 x 1) que resulta del siguiente cálculo justificado en el Documento n.º 4 de la presente Memoria:

|           |  |
|-----------|--|
| <b>P1</b> | <b>De Vigo</b>                                   |
| <b>P2</b> | <b>487.371 habitantes</b>                        |
| <b>u1</b> | <b>1,46</b>                                      |
| <b>D</b>  | <b>4 kms –Distancia al casco urbano de Vigo-</b> |
| <b>U2</b> | <b>1,56</b>                                      |
| <b>U3</b> | <b>1</b>   |
| <b>FL</b> | <b>2,27</b>                                      |

En conclusión, el valor unitario del suelo rural resultante conforme a los datos aquí obtenidos es de 14,46 €/m<sup>2</sup>, tal como se documenta en el cuadro de valoración que se incorpora en el Documento n.º 4.

|                                       |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>Valor suelo por capitalización</b> | <b>6,37 €/m<sup>2</sup></b>  |
| <b>FL</b>                             | <b>2,27</b>                  |
| <b>Valor final suelo</b>              | <b>14,46 €/m<sup>2</sup></b> |

c.- Otras indemnizaciones

c.1.- Valor de las edificaciones

Calculado el valor del suelo debemos determinar el valor de las edificaciones existentes dentro del ámbito de actuación y que también resultaran expropiados para la ejecución de la ampliación del Parque Tecnológico y Logístico.

El criterio general para la valoración de edificaciones, construcciones e instalaciones en el suelo rural lo establece el art.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 al decir que se tasarán con independencia de los terrenos siempre que:

- Se ajusten a la legalidad en el momento al que se ha de referir la valoración.





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

- Sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo.
- No hayan sido tenidas en cuenta con la valoración del suelo por su carácter de mejoras permanentes.

Cuando tales edificaciones se encuentran sobre suelo en situación básica de rural, según la definición del art. 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015, la determinación de la indemnización correspondiente a las construcciones se realizara por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración, es decir, en lo que costaría en el momento presente construir una edificación de similares características a precios actuales, corregidos por unos coeficientes que indiquen la depreciación de la construcción a valorar por su antigüedad y estado de conservación.

*Art 36.1.b del Real Decreto Legislativo 7/2015*

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

Siendo igualmente de aplicación respecto de las edificaciones lo dispuesto en el art 18 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

*<1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:*

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

*2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o*



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

*instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.*

*3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.*

*4. El coeficiente corrector  $\beta$ , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:*

$$\beta = 1 - \left[ 1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

*Siendo:*

*a = Antigüedad.*

*C = Coeficiente corrector según estado de conservación.*

*Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.*

*A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

*Siendo:*

*Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.*

*Fc = fecha de construcción o implantación.*

*Fr = fecha de reforma o rehabilitación*

*i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.*

*El Coeficiente  $i$  adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.*

Siendo estos valores corregidos por los Anexos que, a continuación





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

ANEXO II

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

| estado de conservación | normal | regular | deficiente | ruinoso | estado de conservación | normal | regular | deficiente | ruinoso |
|------------------------|--------|---------|------------|---------|------------------------|--------|---------|------------|---------|
| antigüedad             |        |         |            |         | antigüedad             |        |         |            |         |
| 0%                     | 0,0000 | 0,1500  | 0,5000     | 1,0000  | 51%                    | 0,3851 | 0,4773  | 0,6925     | 1,0000  |
| 1%                     | 0,0051 | 0,1543  | 0,5025     | 1,0000  | 52%                    | 0,3952 | 0,4859  | 0,6976     | 1,0000  |
| 2%                     | 0,0102 | 0,1587  | 0,5051     | 1,0000  | 53%                    | 0,4055 | 0,4946  | 0,7027     | 1,0000  |
| 3%                     | 0,0155 | 0,1631  | 0,5077     | 1,0000  | 54%                    | 0,4158 | 0,5034  | 0,7079     | 1,0000  |
| 4%                     | 0,0208 | 0,1677  | 0,5104     | 1,0000  | 55%                    | 0,4263 | 0,5123  | 0,7131     | 1,0000  |
| 5%                     | 0,0263 | 0,1723  | 0,5131     | 1,0000  | 56%                    | 0,4368 | 0,5213  | 0,7184     | 1,0000  |
| 6%                     | 0,0318 | 0,1770  | 0,5159     | 1,0000  | 57%                    | 0,4475 | 0,5303  | 0,7237     | 1,0000  |
| 7%                     | 0,0375 | 0,1818  | 0,5187     | 1,0000  | 58%                    | 0,4582 | 0,5395  | 0,7291     | 1,0000  |
| 8%                     | 0,0432 | 0,1867  | 0,5216     | 1,0000  | 59%                    | 0,4691 | 0,5487  | 0,7345     | 1,0000  |
| 9%                     | 0,0491 | 0,1917  | 0,5245     | 1,0000  | 60%                    | 0,4800 | 0,5580  | 0,7400     | 1,0000  |
| 10%                    | 0,0550 | 0,1968  | 0,5275     | 1,0000  | 61%                    | 0,4911 | 0,5674  | 0,7455     | 1,0000  |
| 11%                    | 0,0611 | 0,2019  | 0,5305     | 1,0000  | 62%                    | 0,5022 | 0,5769  | 0,7511     | 1,0000  |
| 12%                    | 0,0672 | 0,2071  | 0,5336     | 1,0000  | 63%                    | 0,5135 | 0,5864  | 0,7567     | 1,0000  |
| 13%                    | 0,0735 | 0,2124  | 0,5367     | 1,0000  | 64%                    | 0,5248 | 0,5961  | 0,7624     | 1,0000  |
| 14%                    | 0,0798 | 0,2178  | 0,5399     | 1,0000  | 65%                    | 0,5363 | 0,6058  | 0,7681     | 1,0000  |
| 15%                    | 0,0863 | 0,2233  | 0,5431     | 1,0000  | 66%                    | 0,5478 | 0,6156  | 0,7739     | 1,0000  |
| 16%                    | 0,0928 | 0,2289  | 0,5464     | 1,0000  | 67%                    | 0,5595 | 0,6255  | 0,7797     | 1,0000  |
| 17%                    | 0,0995 | 0,2345  | 0,5497     | 1,0000  | 68%                    | 0,5712 | 0,6355  | 0,7856     | 1,0000  |
| 18%                    | 0,1062 | 0,2403  | 0,5531     | 1,0000  | 69%                    | 0,5831 | 0,6456  | 0,7915     | 1,0000  |
| 19%                    | 0,1131 | 0,2461  | 0,5565     | 1,0000  | 70%                    | 0,5950 | 0,6558  | 0,7975     | 1,0000  |
| 20%                    | 0,1200 | 0,2520  | 0,5600     | 1,0000  | 71%                    | 0,6071 | 0,6660  | 0,8035     | 1,0000  |
| 21%                    | 0,1271 | 0,2580  | 0,5635     | 1,0000  | 72%                    | 0,6192 | 0,6763  | 0,8096     | 1,0000  |
| 22%                    | 0,1342 | 0,2641  | 0,5671     | 1,0000  | 73%                    | 0,6315 | 0,6867  | 0,8157     | 1,0000  |
| 23%                    | 0,1415 | 0,2702  | 0,5707     | 1,0000  | 74%                    | 0,6438 | 0,6972  | 0,8219     | 1,0000  |
| 24%                    | 0,1488 | 0,2765  | 0,5744     | 1,0000  | 75%                    | 0,6563 | 0,7078  | 0,8281     | 1,0000  |
| 25%                    | 0,1563 | 0,2828  | 0,5781     | 1,0000  | 76%                    | 0,6688 | 0,7185  | 0,8344     | 1,0000  |
| 26%                    | 0,1638 | 0,2892  | 0,5819     | 1,0000  | 77%                    | 0,6815 | 0,7292  | 0,8407     | 1,0000  |
| 27%                    | 0,1715 | 0,2957  | 0,5857     | 1,0000  | 78%                    | 0,6942 | 0,7401  | 0,8471     | 1,0000  |
| 28%                    | 0,1792 | 0,3023  | 0,5896     | 1,0000  | 79%                    | 0,7071 | 0,7510  | 0,8535     | 1,0000  |
| 29%                    | 0,1871 | 0,3090  | 0,5935     | 1,0000  | 80%                    | 0,7200 | 0,7620  | 0,8600     | 1,0000  |
| 30%                    | 0,1950 | 0,3158  | 0,5975     | 1,0000  | 81%                    | 0,7331 | 0,7731  | 0,8665     | 1,0000  |
| 31%                    | 0,2031 | 0,3226  | 0,6015     | 1,0000  | 82%                    | 0,7462 | 0,7843  | 0,8731     | 1,0000  |
| 32%                    | 0,2112 | 0,3295  | 0,6056     | 1,0000  | 83%                    | 0,7595 | 0,7955  | 0,8797     | 1,0000  |
| 33%                    | 0,2195 | 0,3365  | 0,6097     | 1,0000  | 84%                    | 0,7728 | 0,8069  | 0,8864     | 1,0000  |
| 34%                    | 0,2278 | 0,3436  | 0,6139     | 1,0000  | 85%                    | 0,7863 | 0,8183  | 0,8931     | 1,0000  |
| 35%                    | 0,2363 | 0,3508  | 0,6181     | 1,0000  | 86%                    | 0,7998 | 0,8298  | 0,8999     | 1,0000  |
| 36%                    | 0,2448 | 0,3581  | 0,6224     | 1,0000  | 87%                    | 0,8135 | 0,8414  | 0,9067     | 1,0000  |
| 37%                    | 0,2535 | 0,3654  | 0,6267     | 1,0000  | 88%                    | 0,8272 | 0,8531  | 0,9136     | 1,0000  |
| 38%                    | 0,2622 | 0,3729  | 0,6311     | 1,0000  | 89%                    | 0,8411 | 0,8649  | 0,9205     | 1,0000  |
| 39%                    | 0,2711 | 0,3804  | 0,6355     | 1,0000  | 90%                    | 0,8550 | 0,8768  | 0,9275     | 1,0000  |
| 40%                    | 0,2800 | 0,3880  | 0,6400     | 1,0000  | 91%                    | 0,8691 | 0,8887  | 0,9345     | 1,0000  |
| 41%                    | 0,2891 | 0,3957  | 0,6445     | 1,0000  | 92%                    | 0,8832 | 0,9007  | 0,9416     | 1,0000  |
| 42%                    | 0,2982 | 0,4035  | 0,6491     | 1,0000  | 93%                    | 0,8975 | 0,9128  | 0,9487     | 1,0000  |
| 43%                    | 0,3075 | 0,4113  | 0,6537     | 1,0000  | 94%                    | 0,9118 | 0,9250  | 0,9559     | 1,0000  |
| 44%                    | 0,3168 | 0,4193  | 0,6584     | 1,0000  | 95%                    | 0,9263 | 0,9373  | 0,9631     | 1,0000  |
| 45%                    | 0,3263 | 0,4273  | 0,6631     | 1,0000  | 96%                    | 0,9408 | 0,9497  | 0,9704     | 1,0000  |
| 46%                    | 0,3358 | 0,4354  | 0,6679     | 1,0000  | 97%                    | 0,9555 | 0,9621  | 0,9777     | 1,0000  |
| 47%                    | 0,3455 | 0,4436  | 0,6727     | 1,0000  | 98%                    | 0,9702 | 0,9747  | 0,9851     | 1,0000  |
| 48%                    | 0,3552 | 0,4519  | 0,6776     | 1,0000  | 99%                    | 0,9851 | 0,9873  | 0,9925     | 1,0000  |
| 49%                    | 0,3651 | 0,4603  | 0,6825     | 1,0000  | 100%                   | 1,0000 | 1,0000  | 1,0000     | 1,0000  |
| 50%                    | 0,3750 | 0,4688  | 0,6875     | 1,0000  |                        |        |         |            |         |

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

cve: BOE-A-2011-17629





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

**ANEXO III**

**Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones**

|  | vida útil<br>máxima<br>(años) |
|--|-------------------------------|
| <b>Edificaciones y construcciones:</b>   |                               |
| Edificios de uso residencial .....   | 100                           |
| Edificios de oficinas y administrativos .....  | 75                            |
| Edificios comerciales y de servicios .....   | 50                            |
| Edificios industriales y almacenes .....   | 35                            |
| Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija. ... | 30                            |
| Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares. ....               | 40                            |
| Pozos .....  | 75                            |
| Infraestructuras de transporte sobre railes, carriles y cable. ....                      | 50                            |
| Parques .....  | 20                            |
| <b>Vallado:</b>  |                               |
| Madera .....   | 10                            |
| Alambre .....  | 20                            |
| Otros .....  | 40                            |
| <b>Instalaciones:</b>  |                               |
| Instalaciones eléctricas .....   | 25                            |
| Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos .....             | 35                            |
| Otras instalaciones .....  | 20                            |

**ANEXO IV**

**Primas de riesgo**

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

| Tipo de inmueble                                       | Porcentaje |
|--|------------|
| Edificio de uso residencial (primera residencia) ..... | 8          |
| Edificio de uso residencial (segunda residencia) ..... | 12         |
| Edificio de oficinas .....                             | 10         |
| Edificios comerciales .....                            | 12         |
| Edificios industriales .....                           | 14         |
| Plazas de aparcamiento .....                           | 9          |
| Hoteles .....  | 11         |
| Residencias de estudiantes y de la tercera edad .....  | 12         |
| Otros .....  | 12         |

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

De esta manera, todas las construcciones/edificaciones existentes en las fincas incluidas dentro del proyecto de expropiación se valorarán de manera independiente al suelo



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

siempre que se trate de construcciones que se ajusten a la legalidad y no hayan sido tenido en cuenta en la valoración del suelo por su carácter de mejoras permanentes, valorándose por su coste de reposición teniendo en cuenta su antigüedad y estado de conservación.

**c.2.- Valor del resto de bienes y derechos afectados**

De acuerdo con los artículos 35 y 36 del TRLSy RU, en el suelo “rural” el resto de los bienes y derechos existentes en las fincas expropiadas, tales como muros, arbolados, etc, serán valorados siempre de manera independiente al suelo, siempre que no se consideren mejoras permanente como serían los supuestos de plantaciones de praderas.

Para la determinación de su valor deberá atenderse a su coste de reposición cuando se trate de construcciones, instalaciones y edificaciones, y a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos cuando se trate de plantaciones y sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por arrendamientos rústicos.

No se considera objeto de valoración como partida indemnizatoria independiente las posibles cosechas inherentes a huertos y viñedos por considerar que son susceptibles de ser recolectados durante el tiempo de tramitación de este expediente de expropiación.

Por su parte, la valoración de las posibles concesiones administrativas y de los derechos reales que pudiesen existir/gravar los inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación (Art. 35.4 TRLSyRU).

Siendo los precios unitarios determinados los siguientes:

| <b>Bien</b>          | <b>ud</b> | <b>€</b> |
|----------------------|-----------|----------|
| Acacia 10-20 cm      | UD        | 5,00 €   |
| Acacia 20-30 cm      | UD        | 12,00 €  |
| Aliso                | UD        | 5,00 €   |
| Bimbio               | UD        | 5,00 €   |
| Arbusto ornamental   | UD        | 15,00 €  |
| Árbol ornamental     | UD        | 30,00 €  |
| Árbol frutal grande  | UD        | 65,00 €  |
| Árbol frutal mediano | UD        | 28,00 €  |





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"

|   |                |            |
|---|----------------|------------|
| Árbol frutal pequeno                        | UD             | 12,00 €    |
| Castaño <10 cm                              | UD             | 7,00 €     |
| Castaño 10-20cm                             | UD             | 15,00 €    |
| Castaño 30-50cm                             | UD             | 52,00 €    |
| Castaño 50-70cm                             | UD             | 60,00 €    |
| Eucalipto < 10 cm                           | UD             | 3,80 €     |
| Eucalipto 10-20 cm                          | UD             | 12,00 €    |
| Eucalipto 20-30 cm                          | UD             | 20,00 €    |
| Eucalipto 30-50 cm                          | UD             | 40,00 €    |
| Eucalipto 50-70 cm                          | UD             | 50,00 €    |
| Eucalipto 70-90 cm                          | UD             | 58,00 €    |
| Eucalipto plantón                           | UD             | 0,60 €     |
| Nogal                                       | UD             | 50,00 €    |
| Olmo 10 cm                                  | UD             | 6,00 €     |
| Olmo 30 cm                                  | UD             | 25,00 €    |
| Palmera                                     | UD             | 75,00 €    |
| Pino < 10 cm                                | UD             | 3,00 €     |
| Pino 10-20 cm                               | UD             | 10,00 €    |
| Pino 20-30 cm                               | UD             | 18,00 €    |
| Pino 30-50 cm                               | UD             | 30,00 €    |
| Pino 50-70 cm                               | UD             | 45,00 €    |
| Pino 70-90 cm                               | UD             | 52,00 €    |
| Pino plantón                                | UD             | 0,30 €     |
| Roble <10                                   | UD             | 7,00 €     |
| Roble 10-30 cm                              | UD             | 15,00 €    |
| Roble 20-30 cm                              | UD             | 25,00 €    |
| Roble 30 - 50 cm                            | UD             | 52,00 €    |
| Roble(plantón)                              | UD             | 1,25 €     |
| Sauce < 10 cm                               | UD             | 20,00 €    |
| Sauce 10-30 cm                              | UD             | 25,00 €    |
| Cobertizo bloque e cubierta de fibrocemento | M <sup>2</sup> | 80,00 €    |
| Cobertizo de bloques y cubierta de chapa    | M <sup>2</sup> | 80,00 €    |
| Cobertizo de madera y teja                  | M <sup>2</sup> | 55,00 €    |
| Edificación bloque y cubierta de hormigón   | M <sup>2</sup> | 88,00 €    |
| Hórreo                                      | UD             | 3.000,00 € |
| Malla metálica                              | ML             | 3,50 €     |
| Molino sin restaurar                        | UD             | 1.500,00 € |
| Molino restaurado en funcionamiento         | UD             | 3.000,00 € |
| Celosía de hormigón                         | M <sup>2</sup> | 81,00 €    |
| Muro de hormigón                            | M <sup>3</sup> | 125,00 €   |
| Muro de bloques                             | M <sup>2</sup> | 16,64 €    |
| Muro de contención piedra                   | M <sup>2</sup> | 42,00 €    |
| Muro de piedra sobre piedra                 | M <sup>3</sup> | 137,70 €   |





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

|   |    |            |
|---|----|------------|
| Placa de hormigón                                       | M³ | 50,00 €    |
| Peche bloques Hormigón.                                 | M² | 16,64 €    |
| Cierre de bloque  | M² | 22,00 €    |
| Cierre enrejado metálico conservación buena             | M² | 45,00 €    |
| Cierre enrejado metálico conservación regular           | M² | 25,00 €    |
| Depósito de hormigón 1,20 m de diámetro y altura 1,50 m | UD | 500,00 €   |
| Losas de piedras  | M² | 45,00 €    |
| Pilar de 1 x 0,2 x 0,3                                  | UD | 130,00 €   |
| Pilar de 1 x 0,2 x 0,2                                  | UD | 130,00 €   |
| Pilar de 2 x 0,3 x 0,3                                  | UD | 160,00 €   |
| Pilar de 2 x 0,5 x 0,5                                  | UD | 185,00 €   |
| Puerta metálica   | M² | 25,00 €    |
| Portalón entrada con forjado                            | M² | 15,00 €    |
| Portón metálico, chapa                                  | M² | 67,28 €    |
| Poste de hormigón                                       | UD | 9,00 €     |
| Poste de piedra   | UD | 15,00 €    |
| Postes de hierro  | UD | 4,00 €     |
| Pozo artesiano  | UD | 750,00 €   |
| Pozo barrena  | UD | 2.500,00 € |
| Solera de hormigón                                      | M² | 40,00 €    |
| Cepa de viña  | UD | 20,00 €    |
| Emparrado todo incluido poste granito, alambre y piedra | M² | 25,00 €    |

c.3. Criterios de Valoración por traslado de actividad.

Se valorarán en el presente proyecto de expropiación aquellas actividades económicas declaradas que se desarrollen en los inmuebles, o parte de inmuebles a expropiar, que por su naturaleza no puedan ser conservadas en su ubicación actual.

Por tanto, a efectos de valoración, son varios los factores a tener en cuenta para su valoración.

- Instalaciones y obras de adecuación realizadas en el local expropiado.
- Traslado de la actividad a otro inmueble del entorno con similares características.
- Adecuación del nuevo local a la actividad a la que se destina, que incluye las obras de adecuación, las instalaciones, proyectos técnicos, permisos y licencias administrativas.
- Coste laboral de los trabajadores durante el tiempo de traslado





## PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

c.4. Criterios de Valoración por Pérdida de facultades de participar en actuaciones de nueva urbanización.

Respecto a la posibilidad de incluir esta partida indemnizatoria en la determinación del valor del suelo expropiado para la ejecución del proyecto de “Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Vigo” debemos señalar que no procede en atención al régimen jurídico que le es aplicable a los suelos incluidos dentro del ámbito de actuación.

Tal como se expuso con anterioridad, los terrenos afectados por esta actuación se encuentran clasificados urbanísticamente como “suelos no urbanizable común” y como “suelos urbanizables no delimitados”, suelos a estos últimos a los que le es aplicable el régimen jurídico de los suelos “rústicos” conforme a la Disposición Transitoria primera 2.b de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia tal como se justificó con anterioridad.

### *Disposición Transitoria primera Ley 2/2016 del suelo de Galicia*

*<2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y no adaptado a la [Ley 9/2002, de 30 de diciembre](#), de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:*

*a)(...)*

*b) Al suelo urbanizable delimitado, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbanizable.*

*Al suelo urbanizable no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.*

*No obstante lo anterior, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará el régimen del suelo urbanizable previsto en la misma.*

*Asimismo, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo>.*

Aparte del régimen jurídico de suelo “rústico” que le es aplicable a los suelos incluidos dentro del ámbito de actuación, en el particular del suelo “urbanizable no delimitado” resulta obligada la remisión a la Disposición Transitoria Tercera del TRLSyRU para justificar que procede la aplicación de los criterios contenidos en el TRLSyRU y no los





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

contenidos en la Ley 6/1998 para valorar los suelos clasificados urbanísticamente como suelo “urbanizables”.

*Disposición transitoria tercera TRLSyRU Valoraciones*

*<1. Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la [Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo](#).*

*2. Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la [Ley 8/2007](#), concurren de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:*

- a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.*
- b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.*
- c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.*

*Dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la [Ley 6/1998, de 13 de abril](#), sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la [Ley 10/2003, de 20 de mayo](#)>.*

Sin que concurren en este particular los requisitos que establece la citada norma transitoria para exceptuar su aplicación, en concreto, ya el primero de los apartados que establece como es “*el estar incluido en un ámbito delimitado del suelo urbanizable*”, lo que no acontece al tratarse de un suelo “urbanizable no delimitado”

De esta manera, siendo aplicables los criterios de valoración contenidos en el TRLSyRU, debemos señalar que para los suelos clasificados como “urbanizables no delimitados” no procede la inclusión de ninguna partida indemnizatoria, no sólo, por el régimen jurídico de “rústico” que le es aplicable, sino también, porque no concurren las circunstancias que señala la normativa de valoración para justificar la inclusión de la mentada partida.

*Artículo 38 TRLSyRU Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización*

*1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:*

- a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.*





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

- *b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.*
- *c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.*
- *d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.*

*2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 18 de esta ley:*

- *a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad. Téngase en cuenta que la Sentencia TC (Pleno) de 22 octubre 2015, declara la inconstitucionalidad de la letra a) del número 2 del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, cuyo texto ha pasado a integrar la actual letra a) del número 2 del artículo 38.*
- *b) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.>*

Lo cierto es que no concurren los citados requisitos teniendo en cuenta que los terrenos afectados no están incluido en una delimitación concreta como acredita la propia clasificación urbanística de “urbanizable no programado”, ni tampoco se encuentra aprobado ningún instrumento urbanístico que contenga la ordenación detallada del ámbito que define el planeamiento municipal, de modo que, debemos concluir que tampoco procede la inclusión de ninguna partida indemnizatoria para compensar posibles pérdidas de aprovechamiento derivadas del desarrollo urbanístico de este ámbito.

Del mismo modo, no es posible justificar la inclusión de esta indemnización en atención al contenido urbanístico del Proyecto Sectorial que sirve de cobertura jurídica a toda esta actuación en la que nos encontramos. Y no procede conforme al artículo 35 del TRLSyRU cuando señala que los suelos se tasarán conforme a su situación básica y con independencia del instrumento urbanístico del que trae causa:





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

*Artículo 35 Criterios generales para la valoración de inmuebles*

*<1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.*

*2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.*

*Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley>.*

De esta forma, no procede justificar la inclusión de una partida indemnizatoria respecto de los terrenos incluidos en este expediente de expropiación en base al aprovechamiento urbanístico que contiene el Proyecto Sectorial que sirve para dar cobertura jurídica a todo este proyecto expropiatorio.

En consecuencia con todo lo que antecede, **no procede incluir ninguna partida indemnizatoria por este concepto**

d.- Premio de afección.-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, en las hojas de aprecio se deberá incrementar el valor fijado de los bienes y derechos expropiables un 5% como premio de afección, sin que proceda dicho abono sobre las indemnizaciones complementarias, caso de existir.

En resumen, teniendo en cuenta la superficie expropiada -64.317 m<sup>2</sup>- y el resto de bienes y derechos existentes en la superficie objeto de actuación, consideramos que el montante de la expropiación asciende a un total de UN MILLON SEISCIENTOS TERINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS(1.636.741,78 €)

En Vigo, a 5 de mayo de 2022.

Fdo.: Calixto Escariz Vázquez  
Abogado  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U.

Fdo.: José M<sup>a</sup> Sánchez Mantilla  
Abogado  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U.





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

---

Fdo.: Patricia Nespereira Sáez  
Arquitecta  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U

Fdo.: Francisco Javier Centeno Ameijeiras  
Ingeniero Agrícola

Fdo.: Julio Roberes de Cominges  
Ingeniero Caminos, Canales y Puertos





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

---

➤ DOCUMENTO N.º 3

3.1.- RELACIÓN DE TITULARES AFECTADOS





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVS o 18.09.2022

Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo  
Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqjrET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"**

**AMPLIACION PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGISTICO(PTL) CONSORCIO ZONA FRANCA VIGO**

**RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS**

| N.º FINCA | POLIG/FI NCA | POLIGONO | Nº FINCA | PROPIETARIO  | Domicilio | Ref catastral | Superficie |
|-----------|--------------|----------|----------|--|-----------|---------------|------------|
| 1         | 1102         | 1        | 102      | NOVOA SALGUEIRO, NICANOR                                   |           | 54057A6900575 | 260        |
| 2         | 1104         | 1        | 104      | LEIRAS ESTÉVEZ, ÁLVARO                                     |           | 54057A6900577 | 154        |
| 3         | 1108         | 1        | 108      | FIGUEROA DAVILA, ISABEL                                    |           | 54057A6900581 | 145        |
| 4         | 1111         | 1        | 111      | DAVILA NOVOA, CARMEN                                       |           | 54057A6900584 | 15         |
| 5         | 1113         | 1        | 113      | BARREIRO BARROS, GLORIA                                    |           | 54057A6900586 | 20         |
| 6         | 1114         | 1        | 114      | BARREIRO BARROS, GUADALUPE Y RODRÍGUEZ<br>ÁLVAREZ, RODOLFO |           | 54057A6900587 | 20         |
| 7         | 1115         | 1        | 115      | CORREA BARROS, SILVINO                                     |           | 54057A6900587 | 55         |
| 8         | 1116         | 1        | 116      | DAVILA ABALDE, CONCEPCIÓN                                  |           | 54057A6900588 | 30         |
| 9         | 1120         | 1        | 120      | ABALDE COMESAÑA, Mª BEGOÑA                                 |           | 54057A6900591 | 115        |
| 10        | 1121         | 1        | 121      | BARREIRO ABALDE, SARA                                      |           | 54057A6900592 | 236        |
| 11        | 1124         | 1        | 124      | PEREIRA CAETANO, SARA Y DOS SANTOS                         |           | 54057A6900593 | 40         |
| 12        | 1127         | 1        | 127      | ALONSO NOVOA, BENIGNO                                      |           | 54057A6800259 | 135        |
| 13        | 1132         | 1        | 132      | CORREA BARROS, SILVINO                                     |           | 54057A6800281 | 652        |
| 14        | 1139         | 1        | 139      | ESTÉVEZ LAGO, JOSÉ LUIS                                    |           | 54057A6800280 | 502        |
| 15        | 1140         | 1        | 140      | ESTÉVEZ ABALDE, JUAN                                       |           | 54057A6800280 | 507        |
| 16        | 1141         | 1        | 141      | CORREA BARROS, MANUELA                                     |           | 54057A6800273 | 71         |
| 17        | 1142         | 1        | 142      | FIGUEROA SALGUEIRO MARIA YOLANDA                           |           | 54057A6800275 | 66         |
| 18        | 1143         | 1        | 143      | SEIJO ABALDE, JOSÉ BENITO                                  |           | 54057A6800276 | 206        |
| 19        | 1145         | 1        | 145      | BASTOS ROMÁN, PEDRO  |           | 54057A6800269 | 205        |
| 20        | 1146         | 1        | 146      | FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, MANUEL                                |           | 54057A6800268 | 499        |
| 21        | 1147         | 1        | 147      | BARREIRO ABALDE, MARÍA                                     |           | 54057A6800266 | 122        |
| 22        | 1151         | 1        | 151      | AYUNTAMIENTO DE VIGO                                       |           |               | 2261       |
| 23        | 1153         | 1        | 153      | MOLINO   |           |               | 19         |
| 24        | 1205         | 1        | 205      | VILLAR ALONSO, ELMIRA                                      |           | 54057A6900441 | 383        |
| 25        | 1206         | 1        | 206      | ABALDE NOVOA, AUREA  |           | 54057A6900442 | 418        |
| 26        | 1207         | 1        | 207      | ESTÉVEZ ABALDE, JUAN                                       |           | 54057A6900443 | 417        |
| 27        | 1208         | 1        | 208      | CARIDE ALONSO, PACITA                                      |           | 54057A6900446 | 651        |
| 28        | 1209         | 1        | 209      | ABALDE NOVOA, CARMEN                                       |           | 54057A6900444 | 440        |
| 29        | 1212         | 1        | 212      | ABALDE NOVOA, AUREA  |           | 54057A7000502 | 772        |
| 30        | 1214         | 1        | 214      | FREIRÍA BALDE, CARMEN                                      |           | 54057A7000502 | 752        |
| 31        | 1215         | 1        | 215      | ABALDE NOVOA, AUREA  |           | 54057A7000498 | 282        |
| 32        | 1221         | 1        | 221      | FERNANDEZ VILA JOSE CARLOS, JUAN MANUEL Y<br>EMILIO        |           | 54057A7000496 | 1002       |
| 33        | 1301         | 1        | 301      | CARIDE ABALDE, MARÍA DEL ROSARIO                           |           | 54057A6900447 | 152        |
| 34        | 1302         | 1        | 302      | MOLINO   |           | 54057A6900555 | 220        |
| 35        | 1304         | 1        | 304      | NOVOA COSTAS, SOLEDAD                                      |           | 54057A6900476 | 27         |
| 36        | 1305         | 1        | 305      | AYUNTAMIENTO DE VIGO                                       |           | 54057A7000117 | 79         |
| 37        | 1307         | 1        | 307      | ÁLVAREZ FERNÁNDEZ, JOSEFA                                  |           | 54057A7000115 | 132        |
| 38        | 1308         | 1        | 308      | ÁLVAREZ VILA, ANGUSTIAS                                    |           | 54057A7000112 | 132        |
| 39        | 1312         | 1        | 312      | MOLINO   |           |               | 232        |
| 40        | 1317         | 1        | 317      | HROS. PALMIRA VILA NIETO                                   |           | 54057A7000216 | 274        |
| 41        | 1318         | 1        | 318      | BASTOS ROMÁN, LUISA  |           | 54057A7000215 | 198        |
| 42        | 2101         | 2        | 101      | CORREA BARROS, MANUELA                                     |           | 54057A6800561 | 753        |
| 43        | 2102         | 2        | 102      | FOMENTO  |           | 54057A6800560 | 97         |
| 44        | 2103         | 2        | 103      | LEIRÓS DAVILA, GUADALUPE                                   |           | 54057A6800562 | 213        |
| 45        | 2104         | 2        | 104      | PEQUEÑO VILA, PURIFICACIÓN                                 |           | 54057A6800563 | 290        |
| 46        | 2106         | 2        | 106      | RODRÍGUEZ LEIRÓS, CARMEN                                   |           | 54057A6800644 | 764        |
| 47        | 2109         | 2        | 109      | COMESAÑA ESTÉVEZ, LEONOR                                   |           | 54057A6800570 | 440        |
| 48        | 2110         | 2        | 110      | BARROS ESTÉVEZ, JUAN                                       |           | 54057A6800571 | 417        |
| 49        | 2111         | 2        | 111      | ESTÉVEZ CASANOVA ANTONIO                                   |           | 54057A6800572 | 813        |
| 50        | 2112         | 2        | 112      | IGLESIAS POSADA, DIGNA                                     |           | 54057A6800573 | 989        |
| 51        | 2114         | 2        | 114      | FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, MANUEL                                 |           | 54057A6800576 | 1313       |
| 52        | 2115         | 2        | 115      | SALGUEIRO ESTÉVEZ, OLGA                                    |           | 54057A6800576 | 675        |
| 53        | 2117         | 2        | 117      | SALGUEIRO ESTÉVEZ, OLGA                                    |           | 54057A6800607 | 1391       |
| 54        | 2122         | 2        | 122      | NOVOA SALGUEIRO, INDALECIO                                 |           | 54057A6800614 | 295        |
| 55        | 2123         | 2        | 123      | CORREA BARROS, MANUELA                                     |           | 54057A6800615 | 662        |





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"**

**AMPLIACION PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGISTICO(PTL) CONSORCIO ZONA FRANCA VIGO**

**RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS**

| N.º FINC | POLIG/FI NCA | POLIGONO | Nº FINCA | PROPIETARIO   | Domicilio | Ref catastral  | Superficie interna |
|----------|--------------|----------|----------|---|-----------|----------------|--------------------|
| 56       | 2125         | 2        | 125      | BARROS ESTÉVEZ, MANUELA                             |           | 54057A16800702 | 940                |
| 57       | 2130         | 2        | 130      | BARROS ESTÉVEZ, JUAN                                |           | 54057A16800621 | 360                |
| 58       | 2131         | 2        | 131      | ALONSO COMESAÑA JESÚS                               |           | 54057A16800622 | 594                |
| 59       | 2133         | 2        | 133      | PÉREZ ARCA, LEOPOLDO                                |           | 54057A16800624 | 969                |
| 60       | 2202         | 2        | 202      | FERNÁNDEZ NOVOA, CONCEPCIÓN Y NOVOA ABALDE, BEATRIZ |           | 54057A1700054  | 524                |
| 61       | 2205         | 2        | 205      | PIÑEIRO PÉREZ, MANUEL Y CANDIDO                     |           | 54057A1700058  | 546                |
| 62       | 2206         | 2        | 206      | BASTERO SALGUEIRO, UBALDO                           |           | 54057A1700059  | 620                |
| 63       | 2207A        | 2        | 207A     | FOMENTO   |           |                | 62                 |
| 64       | 2210         | 2        | 210      | FOMENTO   |           | 54057A1700063  | 319                |
| 65       | 2210A        | 2        | 210A     | FOMENTO   |           |                | 56                 |
| 66       | 2212         | 2        | 212      | COMESAÑA ESTÉVEZ, LEONOR                            |           | 54057A1700111  | 380                |
| 67       | 2214         | 2        | 214      | BARREIRO ORGE, CONSUELO                             |           | 54057A1700066  | 388                |
| 68       | 2216         | 2        | 216      | ORGE COSTAS, JOSÉ MANUEL                            |           | 54057A1700109  | 416                |
| 69       | 2218         | 2        | 218      | ESTÉVEZ ESTÉVEZ, MERCEDES                           |           | 54057A1700068  | 254                |
| 70       | 2219         | 2        | 219      | CORREA BARROS, MANUELA                              |           | 54057A1700080  | 23                 |
| 71       | 2222         | 2        | 222      | BARREIRO ABALDE, MARÍA                              |           | 54057A1700153  | 276                |
| 72       | 2223         | 2        | 223      | BARREIRO ABALDE, SARA                               |           | 54057A1700153  | 327                |
| 73       | 2224         | 2        | 224      | HROS. ISOLINA ALONSO PORTO                          |           | 54057A1700153  | 234                |
| 74       | 2225         | 2        | 225      | PÉREZ VILA, CESAREO                                 |           | 54057A1700153  | 244                |
| 75       | 2226         | 2        | 226      | NOVOA SALGUEIRO, INDALECIO                          |           | 54057A1700153  | 253                |
| 76       | 2227         | 2        | 227      | PRESA   |           |                | 10                 |
| 77       | 2228         | 2        | 228      | DOMÍNGUEZ ESTÉVEZ, IRENE                            |           | 54057A1700085  | 55                 |
| 78       | 2228A        | 2        | 228A     | FOMENTO   |           |                | 254                |
| 79       | 2229         | 2        | 229      | BENAVIDES VILA, SARA                                |           | 54057A1700103  | 937                |
| 80       | 2230         | 2        | 230      | IGLESIAS ESTÉVEZ, CARMEN                            |           | 54057A1700104  | 1013               |
| 81       | 2231         | 2        | 231      | LEIROS DAVILA ENEDINA                               |           | 54057A1700105  | 1227               |
| 82       | 2232         | 2        | 232      | BENAVIDES VILA, SARA                                |           | 54057A1700106  | 531                |
| 83       | 2233         | 2        | 233      | HROS. ISOLINA ALONSO PORTO                          |           | 54057A1700107  | 589                |
| 84       | 2240         | 2        | 240      | DAVILA POSADA, CÁNDIDA                              |           | 54057A1700665  | 392                |
| 85       | 2242         | 2        | 242      | DAVILA POSADA, CÁNDIDA                              |           | 54057A1700664  | 322                |
| 86       | 2244         | 2        | 244      | FOMENTO   |           |                | 3836               |
| 87       | 2303         | 2        | 303      | ALONSO GONZÁLEZ, JOSÉ                               |           | 54057A1700124  | 211                |
| 88       | 2304         | 2        | 304      | ROMÁN VILA, NIEVES                                  |           | 54057A1700125  | 201                |
| 89       | 2305         | 2        | 305      | DAVILA ABALDE, AMPARO                               |           | 54057A1700125  | 252                |
| 90       | 2309         | 2        | 309      | HROS. CELIA ALONSO PÉREZ                            |           | 54057A1700131  | 212                |
| 91       | 2316         | 2        | 316      | BASTERO SALGUEIRO, UBALDO                           |           | 54057A1700284  | 618                |
| 92       | 2320         | 2        | 320      | ESTÉVEZ COSTAS, ETELVINA                            |           | 54057A1700283  | 445                |
| 93       | 2321         | 2        | 321      | MATERIALES CONSTRUCCIÓN FERNANDO ALONSO S.L.        |           | 54057A1700284  | 446                |
| 94       | 2323         | 2        | 323      | ALONSO ALONSO, FERNANDO                             |           | 54057A1700667  | 473                |
| 95       | 2324         | 2        | 324      | RODRÍGUEZ ALONSO, EMILIA                            |           | 54057A1700280  | 340                |
| 96       | 2327         | 2        | 327      | VILA VILA, MANUEL                                   |           | 54057A1700276  | 358                |
| 97       | 2328         | 2        | 328      | FERNÁNDEZ VILA, DOLORES                             |           | 54057A1700275  | 595                |
| 98       | 2329         | 2        | 329      | COMESAÑA ALONSO, MARIA                              |           | 54057A1700278  | 641                |
| 99       | 2330         | 2        | 330      | PIÑEIRO ALONSO, ELVIRA                              |           | 54057A1700366  | 742                |
| 100      | 2331         | 2        | 331      | PÉREZ ABALDE, ESPERANZA                             |           | 54057A1700367  | 812                |
| 101      | 2333         | 2        | 333      | GÓMEZ ROMERO, MARGARITA                             |           | 54057A1700369  | 431                |
| 102      | 2401         | 2        | 401      | PÉREZ ESTÉVEZ, EDUARDO                              |           | 54057A1700371  | 775                |
| 103      | 2402         | 2        | 402      | COMESAÑA ABALDE, ANTONIO                            |           | 54057A1700372  | 124                |
| 104      | 2403         | 2        | 403      | COSTAS ABALDE, MERCEDES                             |           | 54057A1700372  | 108                |
| 105      | 2405         | 2        | 405      | ABALDE FERNÁNDEZ, ANTONIO                           |           | 54057A1700372  | 121                |
| 106      | 2406         | 2        | 406      | RODRÍGUEZ BASTOS ENGRACIA                           |           | 54057A1700373  | 353                |
| 107      | 2407         | 2        | 407      | VILA BARROS, PURIFICACIÓN                           |           | 54057A1700374  | 311                |
| 108      | 2417         | 2        | 417      | ALONSO CORREA, JOSÉ FERNANDO                        |           | 54057A1700427  | 460                |
| 109      | 2419         | 2        | 419      | DAVILA ABALDE, CONCEPCIÓN                           |           | 54057A1700425  | 112                |
| 110      | 2420         | 2        | 420      | VILA VILA, MARISOL                                  |           | 54057A1700424  | 506                |
| 111      | 2421         | 2        | 421      | FERNÁNDEZ PÉREZ, FERNANDO                           |           | 54057A1700423  | 332                |
| 112      | 2423         | 2        | 423      | VEIGA ESTÉVEZ, ANTONIO                              |           | 54057A1700385  | 185                |
| 113      | 2424         | 2        | 424      | COMESAÑA ESTÉVEZ, LEONOR                            |           | 54057A1700386  | 169                |
| 114      | 2425         | 2        | 425      | COMESAÑA ESTÉVEZ, MERCEDES                          |           | 54057A1700387  | 65                 |
| 115      | 2428         | 2        | 428      | DA CONCEPCIÓN BARCIA, JOSÉ MANUEL                   |           | 54057A1700269  | 229                |





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"

AMPLIACION PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGISTICO(PTL) CONSORCIO ZONA FRANCA VIGO

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

| N.º FINCA | POLIG/FI NCA | POLIGONO | Nº FINCA | PROPIETARIO   | Domicilio | Ref catastral | Superficie Interna |
|-----------|--------------|----------|----------|---|-----------|---------------|--------------------|
| 116       | 2430         | 2        | 430      | RODRIGUEZ NOVOA, ANTONIO                            |           | 54057A1700266 | 105                |
| 117       | 2431         | 2        | 431      | COSTAS COSTAS, JOSE LUIS                            |           | 54057A1700266 | 97                 |
| 118       | 2432         | 2        | 432      | DAVILA GALLO, MABEL ALEJANDRA                       |           | 54057A1700267 | 246                |
| 119       | 2433         | 2        | 433      | HROS. JOSÉ PEQUEÑO ALONSO                           |           | 54057A1700382 | 352                |
| 120       | 2434         | 2        | 434      | BARREIRO ORGE, CONSUELO                             |           | 54057A1700384 | 160                |
| 121       | 2436         | 2        | 436      | ESTEVEZ COSTAS ELVIRA                               |           | 54057A1700271 | 646                |
| 122       | 2440         | 2        | 440      | CARIDE ABALDE, MARIA DEL ROSARIO                    |           | 54057A1700273 | 286                |
| 123       | 2442         | 2        | 442      | FERNANDEZ NOVOA, CONCEPCION Y NOVOA ABALDE, BEATRIZ |           | 54057A1700376 | 860                |
| 124       | 2502         | 2        | 502      | RODRIGUEZ NOVOA, ANTONIO                            |           | 54057A1700275 | 956                |
| 125       | 2503         | 2        | 503      | VELOSO NOVOA, EMILIA                                |           | 54057A1700274 | 831                |
| 126       | 2505         | 2        | 505      | ESTEVEZ COSTAS ELVIRA                               |           | 54057A1700043 | 918                |
| 127       | 2506         | 2        | 506      | ESTEVEZ COSTAS, ELVIRA                              |           | 54057A1700044 | 918                |
| 128       | 2507         | 2        | 507      | ESTEVEZ POSADA, HERMINIA                            |           | 54057A1700045 | 749                |
| 129       | 2508         | 2        | 508      | BASTERO ESTEVEZ, FERNANDO                           |           | 54057A1700046 | 387                |
| 130       | 2509         | 2        | 509      | CORREA BARROS, MANUELA                              |           | 54057A1700047 | 384                |
| 131       | 2511         | 2        | 511      | POSADA FREIRIA, AMELIA                              |           | 54057A1700049 | 683                |
| 132       | 2514         | 2        | 514      | VILA VILA, MANUEL                                   |           | 54057A1700052 | 995                |
| 133       | 2519         | 2        | 519      | VILA FERNANDEZ CONCEPCION                           |           | 54057A1700058 | 602                |
| 134       | 2520         | 2        | 520      | RODRIGUEZ ALONSO, EMILIA                            |           | 54057A1700059 | 902                |
| 135       | 2521         | 2        | 521      | PÉREZ ARCA, LEOPOLDO                                |           | 54057A1700060 | 608                |
| 136       | 2522A        | 2        | 522A     | FOMENTO   |           |               | 142                |
| 137       | 2523A        | 2        | 523A     | FOMENTO   |           |               | 57                 |
| 138       | 2526         | 2        | 526      | RODRIGUEZ NOVOA, JOSE                               |           | 54057A1700236 | 183                |
| 139       | 2527         | 2        | 527      | NIETO LEIROS, EULALIA                               |           | 54057A1700671 | 259                |
| 140       | 2528         | 2        | 528      | VILA NIETO, JOSÉ                                    |           | 54057A1700257 | 436                |
| 141       | 2532         | 2        | 532      | PIÑEIRO ALONSO, ELVIRA                              |           | 54057A1700238 | 720                |
| 142       | 2533         | 2        | 533      | HROS. AMELIA PÉREZ VILA                             |           | 54057A1700239 | 477                |
| 143       | 2535         | 2        | 535      | COMESAÑA ABALDE, MARIA PAZ                          |           | 54057A1700259 | 241                |
| 144       | 2536         | 2        | 536      | COSTAS COMESANA, EVA MARIA                          |           | 54057A1700254 | 529                |
| Total     |              |          |          |   |           |               | 64.317,00          |





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVS o 18.09.2022 Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqirjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

---

➤ DOCUMENTO N.º 4

4.1.- ANEXO DE VALORACIÓN DE SUELO





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVS o 18.09.2022

Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo  
Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqirjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"

| produccion anual                      |                                | maiz y pradera -15.000 kg/ha de maiz y 4.800 kg/ha de hierba el primer año y 12.000 kg/ha de hierba el segundo |                                 |           |              |          |            |          |
|---------------------------------------|--------------------------------|--|---------------------------------|-----------|--------------|----------|------------|----------|
| gastos                                |                                | epoca  | labor                           | cantidad  | veces año    | Precio   | total      |          |
| Cultivo Maiz -año-                    | Primero                        | mayo   | pase arado vertedeira bisurca   | 2,88      | h/ha         |          | 52,29      | 150,80 € |
|                                       |                                |  | pase de grada                   | 0,45      | h/ha         | 2        | 56,31      | 50,68 €  |
|                                       |                                |  | encalado                        | 1500      | kg/ha        |          | 0,0722     | 108,30 € |
|                                       |                                |  | abono fondo granulado 9-18-4    | 700       | kg/ha        |          | 0,39       | 273,00 € |
|                                       |                                |  | abno ureico                     | 275       | kg/ha        |          | 0,35       | 96,25 €  |
|                                       |                                |  | aplicación fertilizante         | 0,25      | h/ha         | 3        | 53,67      | 40,25 €  |
|                                       |                                | mediados mayo  | sementera precisión             | 1,01      | h/ha         |          | 52,2       | 52,72 €  |
|                                       |                                |  | sementera millo                 | 110,1     | 1000 serr/ha |          | 2,5        | 275,25 € |
|                                       |                                |  | pase rulo                       | 0,79      | h/ha         |          | 40,75      | 32,19 €  |
|                                       |                                | durante ciclo  | aplicación fitosanitarios barra | 0,24      | h/ha         | 3        | 72,79      | 52,41 €  |
|                                       |                                |  | insecticida                     | 0,15      | l/ha         |          | 98,89      | 14,83 €  |
|                                       |                                |  | herbicida pre-emergencia        | 3,5       | l/ha         |          | 15,59      | 54,57 €  |
|                                       |                                |  | herbicida post-emergencia h     | 1         | l/ha         |          | 64,18      | 64,18 €  |
|                                       |                                |  | herbicida post-emergencia h     | 1         | l/ha         |          | 19,37      | 19,37 €  |
| ppios octubre                         | colleita, transporte e ensilad | 2,33   | h/ha                            |           | 138,51       | 322,73 € |            |          |
|                                       | plasticos, peche e amortizac   | 50   | t/ha                            |           | 4,56         | 228,00 € |            |          |
| total gastos primer año maiz forajero |                                |  |                                 |           |              |          | 1.835,33 € |          |
| año                                   | epoca                          | labor  | cantidad                        | veces año | Precio       | total    |            |          |
|                                       | outubro                        | pase de grada discos   | 0,45                            | h/ha      | 2            | 56,31    | 50,68 €    |          |
|                                       |                                | aplicación fertilizante abonad   | 0,25                            | h/ha      | 1            | 53,67    | 13,42 €    |          |
|                                       |                                | abono fondo granulado 9-18-4   | 480                             | kg/ha     |              | 0,39     | 187,20 €   |          |
|                                       | finals de outubro              | semilla a vuelo  | 0,25                            | h/ha      |              | 53,67    | 13,42 €    |          |
|                                       |                                | semilla pradera  | 35                              | kg/ha     |              | 4,61     | 161,35 €   |          |
|                                       |                                | pase rulo  | 0,79                            | h/ha      |              | 40,75    | 32,19 €    |          |
|                                       | marzo                          | aplicación fertilizante  | 0,25                            | h/ha      |              | 53,67    | 13,42 €    |          |
|                                       |                                | nitrato amonico cálcico 26%  | 192                             | kg/ha     |              | 0,26     | 49,92 €    |          |
|                                       | finals abril                   | corfe con segadora rotativa  | 0,79                            | h/ha      |              | 95,65    | 75,56 €    |          |
|                                       |                                | Pase con ancioño   | 0,37                            | h/ha      |              | 59,18    | 21,90 €    |          |
|                                       |                                | colleita, transporte e ensilad   | 1,28                            | h/ha      |              | 138,51   | 177,29 €   |          |
|                                       |                                | plasticos, peche e amortizac   | 24                              | t/ha      |              | 4,56     | 109,44 €   |          |
|                                       | total gastos primera año       |  |                                 |           |              |          |            | 905,79 € |
|                                       | Segundo, tercero y cuarto      | finals febrero   | xurro de porco(incluido aplica  | 36        | 1000 l/ha    |          | 3,73       | 134,28 € |
| marzo                                 |                                | corfe con segadora rotativa  | 0,79                            | h/ha      |              | 95,65    | 75,56 €    |          |
|                                       |                                | pase con ancioño leirador 5  | 0,37                            | kg/ha     |              | 59,18    | 21,90 €    |          |
| varias                                |                                | colleita, transporte e ensilad   | 1,27                            | h/ha      |              | 138,51   | 175,91 €   |          |
|                                       |                                | plasticos, peche e amortizac   | 24                              | t/ha      |              | 4,56     | 109,44 €   |          |
|                                       |                                | xurro de porco(incluido aplica   | 15,6                            | kg/ha     |              | 3,73     | 58,19 €    |          |
|                                       |                                | corfe con segadora rotativa  | 0,79                            |           |              | 95,65    | 75,56 €    |          |
|                                       |                                | pase con ancioño leirador 5  | 0,37                            |           |              | 59,18    | 21,90 €    |          |
|                                       |                                | colleita, transporte e ensilad   | 1,12                            |           |              | 138,51   | 155,13 €   |          |
| finals julio                          |                                | plasticos, peche e amortizac   | 12                              | h/ha      |              | 4,56     | 54,72 €    |          |
|                                       |                                | aplicación fertilizante  | 0,25                            | bala      |              | 53,67    | 13,42 €    |          |
| ppios septiembre                      |                                | nitrato amonico cálcico 26%  | 372                             | h/ha      |              | 0,26     | 96,72 €    |          |
|                                       |                                | corfe con segadora rotativa  | 0,79                            |           |              | 95,65    | 75,56 €    |          |
|                                       |                                | pase con ancioño leirador 5  | 0,37                            |           |              | 59,18    | 21,90 €    |          |
|                                       | colleita, transporte e ensilad | 1,2  | kg/ha                           |           | 138,51       | 166,21 € |            |          |
|                                       | plasticos, peche e amortizac   | 24   | kg/ha                           |           | 4,56         | 109,44 € |            |          |
| total segundo, tercer y cuarto ciclo  |                                |  |                                 |           |              |          | 1.365,84 € |          |

| Ingresos                      |           |                         |   |        |            |            |
|-------------------------------|-----------|-------------------------|---|--------|------------|------------|
| producto                      | contenido | produccion materia seca | produccion (produccion MS/contenido MS) | precio | total      |            |
| milo foraxeiro en silo tapado | 30,00%    | 15000 kg MS/ha          | 50000 kg v bala 600/ha                  | 0,058  | 2.900,00 € |            |
| herba en silo tapado          | 27,00%    | 4800 kg MS/ha           | 17778 kg v dente/ha                     | 0,054  | 960,01 €   |            |
| total ingresos primer año     |           |                         |   |        |            | 3.860,01 € |
| herba en silo tapado          | 27,00%    | 12000 kg MS/ha          | 44444 kg v dente/ha                     | 0,054  | 2.399,98 € |            |
| total ingresos segundo año    |           |                         |   |        |            | 2.399,98 € |

|                                       |        |                          |                               |
|---------------------------------------|--------|--------------------------|-------------------------------|
| tipo capitalización-Mes de mayo 2022- | 1,69%  | renta anual=             | Ingresos menos gastos         |
| coeficiente corrector                 | 1,000  | Renta anual actualizada= | Renta anual/(1+tipo real)^año |
| tipo capitalización corregido         | 1,690% | Duración ciclo           | 2 años                        |

| cálculo de las rentas |            |            |             |                         |
|-----------------------|------------|------------|-------------|-------------------------|
| Año                   | ingresos   | gastos     | renda anual | renda anual actualizada |
| 1                     | 3.860,01 € | 2.741,11 € | 1.118,90 €  | 1100,30                 |
| 2                     | 2.399,98 € | 1.365,84 € | 1.034,14 €  | 1000,05                 |
| Diferencia            |            |            | Actualizada | 2.100,36 €              |

| Valor del suelo  |                |
|--|----------------|
| Capitalización rentas(=Suma rentas actualizadas del ciclo/(1-(1/(tipo real) ^duración ciclo) | 63.720,35 €    |
| €/m²   | 6,37 €         |
| Factor Localización  | 2,27 €         |
| <b>Valor €/m²</b>  | <b>14,46 €</b> |





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVV o 18/09/2022.  
Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo  
Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqirjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| <b>Fl= u1 x u2 x u3</b> | <b>2,27</b> |
|-------------------------|-------------|

|                                    |   |             |
|------------------------------------|---|-------------|
| $u1 = 1 + [P1 + P2/3] * 1/1000000$ |   | <b>1,46</b> |
| u1                                 |   | 1           |
| P1                                 | =El numero de habitantes de los núcleos de poblacion situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyeccion en un plano horizontal                     | 295364      |
| P2/3                               | = El numero de habitantes de los núcleos de poblacion situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizado los medios habituales de transporte y en condicines normales | 162457,00   |
| 1/1000000                          |   | 0,000001    |

| P1    | Nombre de Poblacion | Nº habitantes |
|-------|---------------------|---------------|
|       | Vigo                | 295364        |
| Total |                     | 295364        |

| P2    | Nombre de Poblacion | Nº habitantes |
|-------|---------------------|---------------|
|       |                     | 487371        |
| Total |                     | 487371        |

|                       |      |             |
|-----------------------|------|-------------|
| $u2 = 1,6 - 0,01 * d$ |      | <b>1,56</b> |
|                       | 1,6  |             |
|                       | 0,01 | 0,04        |
| d                     |      | 4           |

| u2  | d   |
|---|---|
| =Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de | =La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km. |
|   | 4   |

|                            |          |     |                 |
|----------------------------|----------|-----|-----------------|
| $u3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$ | <b>1</b> |     |                 |
|                            | 1,1      | 1,1 |                 |
|                            | 0,1      | 0   | $0,1 * (p + t)$ |
| p                          |          | 0   | $(= p + t)$     |
| t                          |          | 0   |                 |

| u3   | p  | t   |
|--|--|---|
| Quando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u3. A los efectos de la aplicación del factor corrector u3, se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000. | coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística. El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos. | coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades. El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia. |
| 0  |  | 0   |





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVS o 18.09.2022. Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqirjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>



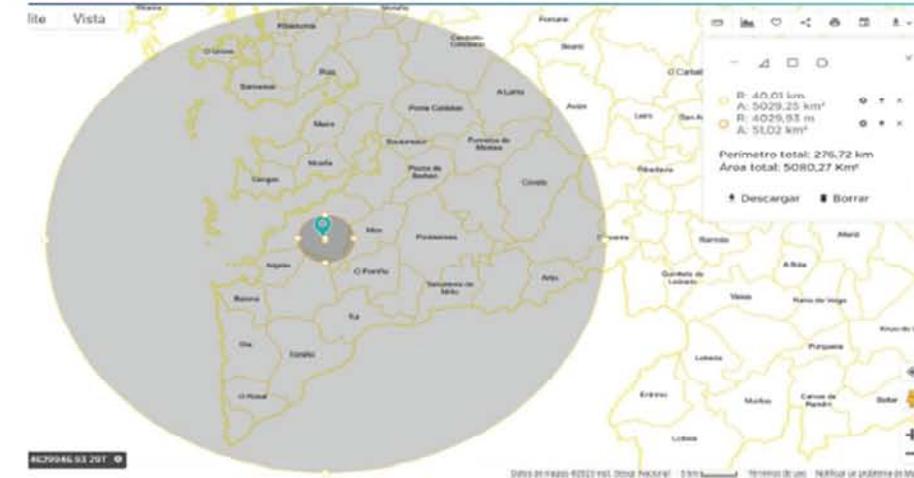
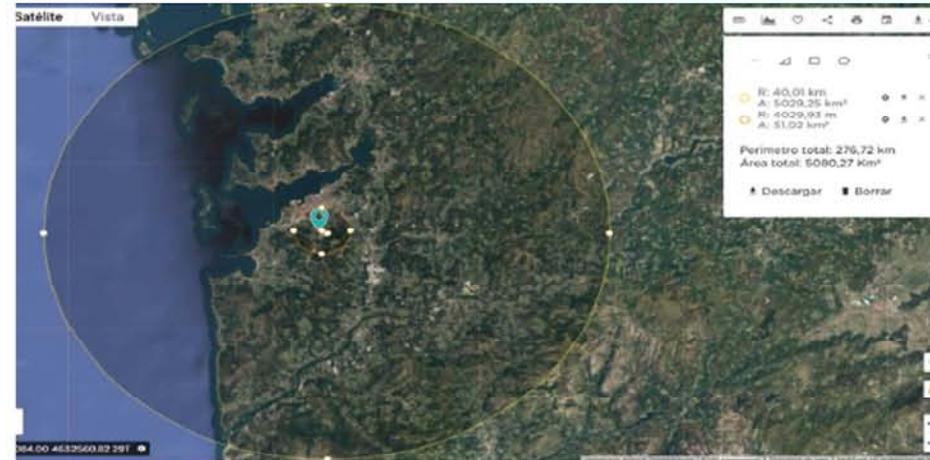


**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

**Cifras de población resultantes de la Revisión del Padrón municipal a 1 de enero de 2019**

| PROVINCIA  | NOMBRE             | Población |
|------------|--------------------|-----------|
| Pontevedra | Arbo               | 2.580     |
| Pontevedra | Balona             | 12.122    |
| Pontevedra | Barro              | 3.680     |
| Pontevedra | Bueu               | 12.009    |
| Pontevedra | Cambados           | 13.744    |
| Pontevedra | Canñas             | 26.542    |
| Pontevedra | Cañiza, A          | 5.180     |
| Pontevedra | Coveio             | 2.396     |
| Pontevedra | Fornelos de Montes | 1.616     |
| Pontevedra | Gondomar           | 14.286    |
| Pontevedra | Grove, O           | 10.650    |
| Pontevedra | Guarda, A          | 9.977     |
| Pontevedra | Lama, A            | 2.443     |
| Pontevedra | Marín              | 24.319    |
| Pontevedra | Meaño              | 5.272     |
| Pontevedra | Meis               | 4.791     |
| Pontevedra | Moaña              | 19.399    |
| Pontevedra | Mondariz           | 4.440     |
| Pontevedra | Mondariz-Balneario | 644       |
| Pontevedra | Mos                | 15.078    |
| Pontevedra | Neves, As          | 3.841     |
| Pontevedra | Nigrán             | 17.672    |
| Pontevedra | Ola                | 3.063     |
| Pontevedra | Pazos de Borbén    | 2.999     |
| Pontevedra | Polo               | 17.082    |
| Pontevedra | Ponte Caldelas     | 5.494     |
| Pontevedra | Ponteareas         | 22.877    |
| Pontevedra | Pontevedra         | 83.029    |
| Pontevedra | Poriño, O          | 19.848    |
| Pontevedra | Redondela          | 29.218    |
| Pontevedra | Ribadumia          | 5.062     |
| Pontevedra | Rosal, O           | 6.234     |
| Pontevedra | Salceda de Caselas | 9.164     |
| Pontevedra | Salvaterra de Miño | 9.819     |
| Pontevedra | Sanxenxo           | 17.347    |
| Pontevedra | Soutomaior         | 7.395     |
| Pontevedra | Tombo              | 13.400    |
| Pontevedra | Tui                | 16.701    |
| Pontevedra | Vilaboa            | 5.874     |

487.371





---

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

---

---

➤ DOCUMENTO N.º 4

4.2.-ANEXO DE VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y/O  
CONSTRUCCIONES





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVS o 18.09.2022. Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqirjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA  
"AMPLIACIÓN PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGISTICO DE VIGO"

HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA CONSTRUCCIONES

FINCA N.º 1221

### 1. OBJETO

Se realiza la presente tasación a los efectos de determinar el justiprecio de la edificación situada en Lugar do Foxo, n.º 112, de la parroquia de Valladares por encontrarse dentro de un ámbito de actuación que promueve el propio Consorcio para la Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Valladares.

La finca en cuestión aparece identificada como finca n.º 1221 en el plano parcelario de la citada Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Valladares.

### 2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

- Municipio: Vigo
- Provincia: Pontevedra
- Lugar: Valladares
- Datos Catastrales:  
54057A171004960000BU  
54057A171004960001ZI la edificación
- Datos Registrales No constan

### 3. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

- Descripción:

Nos encontramos ante un conjunto edificatorio que se levanta sobre una parcela de 1.002 m<sup>2</sup> en la que existe una edificación destinada a un uso de carpintería de aproximadamente 506 m<sup>2</sup> en la que se encuentra anexa una zona de oficinas de una superficie de 36 m<sup>2</sup>.

- Datos de la Propiedad:
  - Propietario:
    - Fernandez Vila José Carlos
    - Fernandez Vila Juan Manuel
    - Fernandez Vila Emilio





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"

○ Domicilio: Camiño Marquesa n.º 21, Valladares, 36315

● Tipología/Usos: Edificación Aislada. Industrial/Oficina

● Superficie:

- Título de Propiedad: 980 m<sup>2</sup>
- Catastral: 935 m<sup>2</sup>
- Registral: No consta
- Comprobada: 1.002 m<sup>2</sup>

● Antigüedad: 2001

● Licencia: No consta

● Situación jurídica actual: Fuera de Ordenación

#### 4. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

El terreno aquí objeto de valoración se encuentra clasificado en el Plan General del año 1993 como Suelo No Urbanizable Común (SNU Común).

Como el PGOU 1993 no se encuentra adaptado ni a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA) ni a la vigente Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (LSG), motivo por el que deberá tenerse en cuenta lo establecido en la normativa transitoria de la LSG para determinar, tomando como punto de partida la clasificación prevista en el PGOU inadaptado, el régimen urbanístico de aplicación a los terrenos.

Como los terrenos se clasifican en el PGOU 1993 como Suelo No Urbanizable nos interesa lo establecido en la letra d) de la Disposición Transitoria Primera 2 de la LSG, derivándose que a los terrenos les resulta de aplicación el régimen previsto en la LSG para el Suelo Rústico.

*Disposición Transitoria primera Ley 2/2016 del suelo de Galicia*

*<2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:*

*a)(...)*

*d) ) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.*



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

## 5. NORMATIVA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

### 5.1.- Bienes objeto de valoración

Como se expuso con anterioridad, se pretende determinar el justiprecio de la edificación situada en la parcela catastral n.º. 54057A171004960000BU, parcela en la que existe una edificación destinada a industria y una zona de oficina,

Del mismo modo, en este mismo Anexo se incorpora una partida indemnizatoria para compensar a la propiedad el perjuicio que le ocasiona el traslado de la actividad económica que se estaba desarrollando en el interior de la nave

En concreto, en este informe se valoran 462 m<sup>2</sup> destinados a nave y una edificación auxiliar de 50 m<sup>2</sup> destinada a zona de oficina vinculada funcionalmente a la actividad principal que se desarrolla en el interior de la nave principal.

### 5.2.- Normativa de valoración

Tal como se relata en la Memoria de este instrumento urbanístico, para la determinación del valor de esta edificación, incompatible con las nuevas determinaciones contenidas en el Proyecto Sectorial aprobado, debemos atender a los criterios de valoraciones contenidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana (en lo sucesivo, TRLSyRU), cuyo título V se dedica precisamente a la temática de las valoraciones, y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

### 5.3.- Criterios de valoración

De acuerdo con la clasificación urbanística de suelo “rústico” de la parcela aquí objeto de valoración, nos encontramos ante un suelo que se encuentra preservado de su transformación urbanística, sin perjuicio de la existencia de la edificación.

De esta manera, en atención a esa situación básica del suelo, “rural” y a los criterios de valoración que establece la normativa para estos sitúelos, el valor del inmueble se determinará conforme a su coste de reposición que será calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto 1492/2011 arriba citado.

Artículo 18 del Decreto 1492/2011

*<1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo*



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

*alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:*

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

*2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.*

*3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.*

*4. El coeficiente corrector  $\beta$ , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:*

$$\beta = 1 - \left[ 1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

*Siendo:*

*a = Antigüedad.*

*C = Coeficiente corrector según estado de conservación.*

*Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.*

*A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

*Siendo:*

*Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.*

*Fc = fecha de construcción o implantación.*

*Fr = fecha de reforma o rehabilitación*

*i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.*

*El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.*

Siendo estos valores corregidos por los Anexos que, a continuación





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

ANEXO II

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

| estado de conservación | normal | regular | deficiente | ruinoso | estado de conservación | normal | regular | deficiente | ruinoso |
|------------------------|--------|---------|------------|---------|------------------------|--------|---------|------------|---------|
| antigüedad             |        |         |            |         | antigüedad             |        |         |            |         |
| 0%                     | 0,0000 | 0,1500  | 0,5000     | 1,0000  | 51%                    | 0,3851 | 0,4773  | 0,6925     | 1,0000  |
| 1%                     | 0,0051 | 0,1543  | 0,5025     | 1,0000  | 52%                    | 0,3952 | 0,4859  | 0,6976     | 1,0000  |
| 2%                     | 0,0102 | 0,1587  | 0,5051     | 1,0000  | 53%                    | 0,4055 | 0,4946  | 0,7027     | 1,0000  |
| 3%                     | 0,0155 | 0,1631  | 0,5077     | 1,0000  | 54%                    | 0,4158 | 0,5034  | 0,7079     | 1,0000  |
| 4%                     | 0,0208 | 0,1677  | 0,5104     | 1,0000  | 55%                    | 0,4263 | 0,5123  | 0,7131     | 1,0000  |
| 5%                     | 0,0263 | 0,1723  | 0,5131     | 1,0000  | 56%                    | 0,4368 | 0,5213  | 0,7184     | 1,0000  |
| 6%                     | 0,0318 | 0,1770  | 0,5159     | 1,0000  | 57%                    | 0,4475 | 0,5303  | 0,7237     | 1,0000  |
| 7%                     | 0,0375 | 0,1818  | 0,5187     | 1,0000  | 58%                    | 0,4582 | 0,5395  | 0,7291     | 1,0000  |
| 8%                     | 0,0432 | 0,1867  | 0,5216     | 1,0000  | 59%                    | 0,4691 | 0,5487  | 0,7345     | 1,0000  |
| 9%                     | 0,0491 | 0,1917  | 0,5245     | 1,0000  | 60%                    | 0,4800 | 0,5580  | 0,7400     | 1,0000  |
| 10%                    | 0,0550 | 0,1968  | 0,5275     | 1,0000  | 61%                    | 0,4911 | 0,5674  | 0,7455     | 1,0000  |
| 11%                    | 0,0611 | 0,2019  | 0,5305     | 1,0000  | 62%                    | 0,5022 | 0,5769  | 0,7511     | 1,0000  |
| 12%                    | 0,0672 | 0,2071  | 0,5336     | 1,0000  | 63%                    | 0,5135 | 0,5864  | 0,7567     | 1,0000  |
| 13%                    | 0,0735 | 0,2124  | 0,5367     | 1,0000  | 64%                    | 0,5248 | 0,5961  | 0,7624     | 1,0000  |
| 14%                    | 0,0798 | 0,2178  | 0,5399     | 1,0000  | 65%                    | 0,5363 | 0,6058  | 0,7681     | 1,0000  |
| 15%                    | 0,0863 | 0,2233  | 0,5431     | 1,0000  | 66%                    | 0,5478 | 0,6156  | 0,7739     | 1,0000  |
| 16%                    | 0,0928 | 0,2289  | 0,5464     | 1,0000  | 67%                    | 0,5595 | 0,6255  | 0,7797     | 1,0000  |
| 17%                    | 0,0995 | 0,2345  | 0,5497     | 1,0000  | 68%                    | 0,5712 | 0,6355  | 0,7856     | 1,0000  |
| 18%                    | 0,1062 | 0,2403  | 0,5531     | 1,0000  | 69%                    | 0,5831 | 0,6456  | 0,7915     | 1,0000  |
| 19%                    | 0,1131 | 0,2461  | 0,5565     | 1,0000  | 70%                    | 0,5950 | 0,6558  | 0,7975     | 1,0000  |
| 20%                    | 0,1200 | 0,2520  | 0,5600     | 1,0000  | 71%                    | 0,6071 | 0,6660  | 0,8035     | 1,0000  |
| 21%                    | 0,1271 | 0,2580  | 0,5635     | 1,0000  | 72%                    | 0,6192 | 0,6763  | 0,8096     | 1,0000  |
| 22%                    | 0,1342 | 0,2641  | 0,5671     | 1,0000  | 73%                    | 0,6315 | 0,6867  | 0,8157     | 1,0000  |
| 23%                    | 0,1415 | 0,2702  | 0,5707     | 1,0000  | 74%                    | 0,6438 | 0,6972  | 0,8219     | 1,0000  |
| 24%                    | 0,1488 | 0,2765  | 0,5744     | 1,0000  | 75%                    | 0,6563 | 0,7078  | 0,8281     | 1,0000  |
| 25%                    | 0,1563 | 0,2828  | 0,5781     | 1,0000  | 76%                    | 0,6688 | 0,7185  | 0,8344     | 1,0000  |
| 26%                    | 0,1638 | 0,2892  | 0,5819     | 1,0000  | 77%                    | 0,6815 | 0,7292  | 0,8407     | 1,0000  |
| 27%                    | 0,1715 | 0,2957  | 0,5857     | 1,0000  | 78%                    | 0,6942 | 0,7401  | 0,8471     | 1,0000  |
| 28%                    | 0,1792 | 0,3023  | 0,5896     | 1,0000  | 79%                    | 0,7071 | 0,7510  | 0,8535     | 1,0000  |
| 29%                    | 0,1871 | 0,3090  | 0,5935     | 1,0000  | 80%                    | 0,7200 | 0,7620  | 0,8600     | 1,0000  |
| 30%                    | 0,1950 | 0,3158  | 0,5975     | 1,0000  | 81%                    | 0,7331 | 0,7731  | 0,8665     | 1,0000  |
| 31%                    | 0,2031 | 0,3226  | 0,6015     | 1,0000  | 82%                    | 0,7462 | 0,7843  | 0,8731     | 1,0000  |
| 32%                    | 0,2112 | 0,3295  | 0,6056     | 1,0000  | 83%                    | 0,7595 | 0,7955  | 0,8797     | 1,0000  |
| 33%                    | 0,2195 | 0,3365  | 0,6097     | 1,0000  | 84%                    | 0,7728 | 0,8069  | 0,8864     | 1,0000  |
| 34%                    | 0,2278 | 0,3436  | 0,6139     | 1,0000  | 85%                    | 0,7863 | 0,8183  | 0,8931     | 1,0000  |
| 35%                    | 0,2363 | 0,3508  | 0,6181     | 1,0000  | 86%                    | 0,7998 | 0,8298  | 0,8999     | 1,0000  |
| 36%                    | 0,2448 | 0,3581  | 0,6224     | 1,0000  | 87%                    | 0,8135 | 0,8414  | 0,9067     | 1,0000  |
| 37%                    | 0,2535 | 0,3654  | 0,6267     | 1,0000  | 88%                    | 0,8272 | 0,8531  | 0,9136     | 1,0000  |
| 38%                    | 0,2622 | 0,3729  | 0,6311     | 1,0000  | 89%                    | 0,8411 | 0,8649  | 0,9205     | 1,0000  |
| 39%                    | 0,2711 | 0,3804  | 0,6355     | 1,0000  | 90%                    | 0,8550 | 0,8768  | 0,9275     | 1,0000  |
| 40%                    | 0,2800 | 0,3880  | 0,6400     | 1,0000  | 91%                    | 0,8691 | 0,8887  | 0,9345     | 1,0000  |
| 41%                    | 0,2891 | 0,3957  | 0,6445     | 1,0000  | 92%                    | 0,8832 | 0,9007  | 0,9416     | 1,0000  |
| 42%                    | 0,2982 | 0,4035  | 0,6491     | 1,0000  | 93%                    | 0,8975 | 0,9128  | 0,9487     | 1,0000  |
| 43%                    | 0,3075 | 0,4113  | 0,6537     | 1,0000  | 94%                    | 0,9118 | 0,9250  | 0,9559     | 1,0000  |
| 44%                    | 0,3168 | 0,4193  | 0,6584     | 1,0000  | 95%                    | 0,9263 | 0,9373  | 0,9631     | 1,0000  |
| 45%                    | 0,3263 | 0,4273  | 0,6631     | 1,0000  | 96%                    | 0,9408 | 0,9497  | 0,9704     | 1,0000  |
| 46%                    | 0,3358 | 0,4354  | 0,6679     | 1,0000  | 97%                    | 0,9555 | 0,9621  | 0,9777     | 1,0000  |
| 47%                    | 0,3455 | 0,4436  | 0,6727     | 1,0000  | 98%                    | 0,9702 | 0,9747  | 0,9851     | 1,0000  |
| 48%                    | 0,3552 | 0,4519  | 0,6776     | 1,0000  | 99%                    | 0,9851 | 0,9873  | 0,9925     | 1,0000  |
| 49%                    | 0,3651 | 0,4603  | 0,6825     | 1,0000  | 100%                   | 1,0000 | 1,0000  | 1,0000     | 1,0000  |
| 50%                    | 0,3750 | 0,4688  | 0,6875     | 1,0000  |                        |        |         |            |         |

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

cve: BOE-A-2011-17629





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

**ANEXO III**

**Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones**

|  | vida útil máxima (años) |
|--|-------------------------|
| <b>Edificaciones y construcciones:</b>   |                         |
| Edificios de uso residencial .....   | 100                     |
| Edificios de oficinas y administrativos .....  | 75                      |
| Edificios comerciales y de servicios .....   | 50                      |
| Edificios industriales y almacenes .....   | 35                      |
| Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija. . . . | 30                      |
| Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares. ....                 | 40                      |
| Pozos .....  | 75                      |
| Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable. ....                        | 50                      |
| Parques .....  | 20                      |
| <b>Vallado:</b>  |                         |
| Madera .....   | 10                      |
| Alambre .....  | 20                      |
| Otros. ....  | 40                      |
| <b>Instalaciones:</b>  |                         |
| Instalaciones eléctricas .....   | 25                      |
| Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos .....               | 35                      |
| Otras instalaciones .....  | 20                      |

Como parámetros de valoración utilizaremos el Módulo Básico de Construcción (MBC) que fija un valor para Vigo de 650,00 €/m<sup>2</sup> en atención al uso al que se encuentra destinado y que los materiales empleados para su construcción son de calidad media, valor que actualizaremos hasta los 675,35 €/m<sup>2</sup>.

A este valor le aplicaremos los coeficientes respectivos de tipología de edificación para uso Industria-2.1.1.4- y de Oficina-3.2.2.4-, resultando los siguientes valores:

| Uso       | Industrial |
|-----------|------------|
| MBC       | 675,35 €   |
| Tipología | 0,60       |
| CBC       | 405,25 €   |

| Uso       | Comercial |
|-----------|-----------|
| MBC       | 675,35 €  |
| Tipología | 1         |
| CBC       | 675,35 €  |

Aplicando estas cantidades a la tipología edificatoria aquí objeto de valoración resultan los siguientes valores:

➤ **EDIFICACIÓN USO INDUSTRIAL:**

- Antigüedad: 20 años.
- Estado de conservación Normal
- Antigüedad:  $20/35 = 57 \% = 0,4475$
- Valor de reposición= 405,25 €/m<sup>2</sup> -
- Valor residual 10 %  $V_r = 40,52 \text{ €/m}^2$
- Siendo  $V = V_R - \{(V_R - V_r) \times \beta\}$  resulta que:
- $V = 405,21 \text{ €/m}^2 - \{(405,21 \text{ €/m}^2 - 40,52 \text{ €/m}^2) \times 0,4475\}$
- $V = 405,21 \text{ €/m}^2 - 163,20 \text{ €/m}^2$





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

- $V=242,01 \text{ €/m}^2$
- Superficie= 462 m<sup>2</sup>
- Valor Total = 111.809,39 €

➤ EDIFICACIÓN USO OFICINA:

- Antigüedad: 20 años.
- Estado de conservación Normal
- Antigüedad:  $20/35= 57 \% = 0,4475$
- Valor de reposición= 675,35 €/m<sup>2</sup> -
- Valor residual 10 %  $V_r= 67,53 \text{ €/m}^2$
- Siendo  $V= V_R - \{(V_R - V_r) \times \beta\}$  resulta que:
- $V= 675,35 \text{ €/m}^2 - \{(675,35 \text{ €/m}^2 - 67,53 \text{ €/m}^2) \times 0,4475\}$
- $V= 675,35 \text{ €/m}^2 - 252,73 \text{ €/m}^2$
- $V=422,62 \text{ €/m}^2$
- Superficie= 50 m<sup>2</sup>
- Valor Total = 21.131,02 €

Conforme a estos datos, resulta una suma total de 132.940,42 €.

## 6. CONCLUSIÓN

Conforme a los criterios de valoración aquí utilizados resulta la siguiente Valoración:

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Valor Edificación | 132.940,42 € |
|-------------------|--------------|

En Vigo, a 5 de mayo de 2022

Fdo.: Calixto Escariz Vázquez  
Abogado  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U.

Fdo.: José M<sup>a</sup> Sánchez Mantilla  
Abogado  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U.

Fdo.: Patricia Nespereira Sáez  
Arquitecta  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U.

Fdo.: Julio Roberes de Cominges  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVS o 18.09.2022 Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



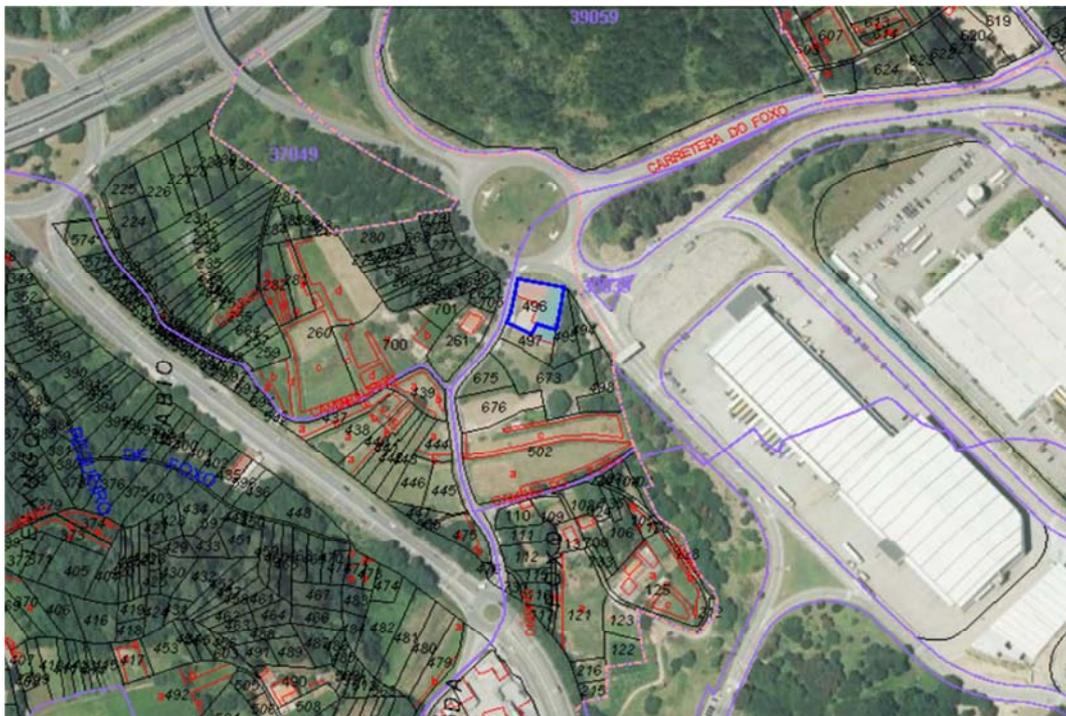
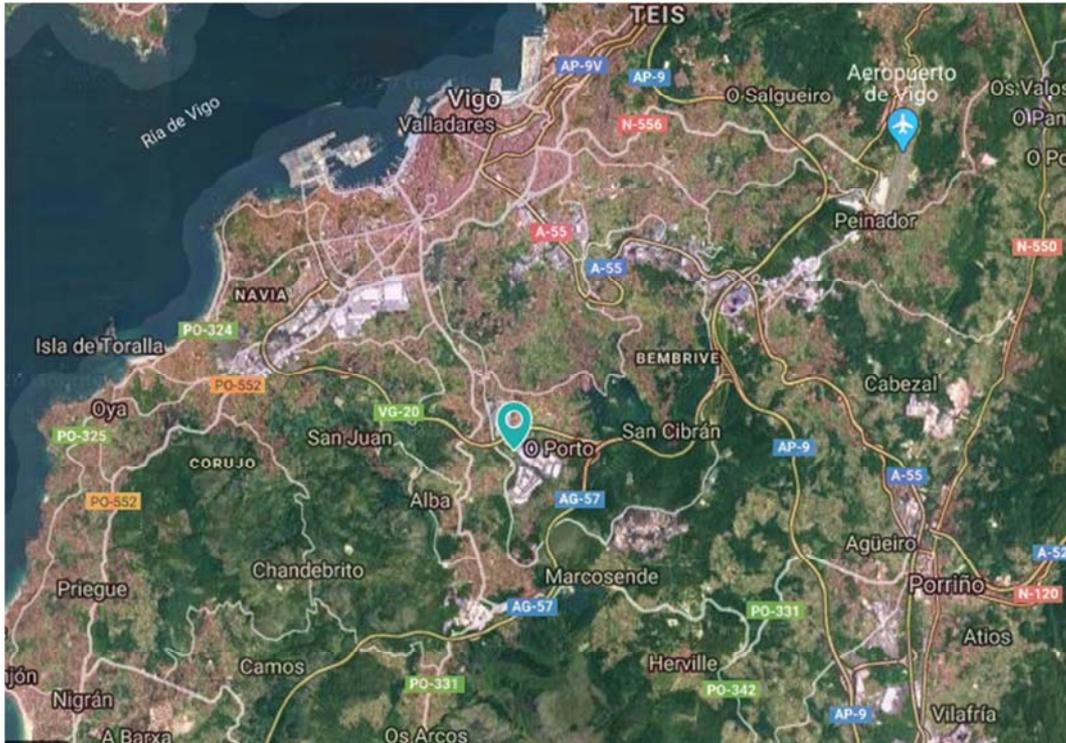
CVE: ucclfqjrjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"**

**7. REPORTAJE FOTOGRAFICO**





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVV o 18.09.2022.  
Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo  
Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqirjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>







---

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---





---

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**



Diligencia pola que se fai constar que o documento, cedido, co. expedido no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVIS o 18/09/2022

Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo  
 Alberto Feijoo Rodríguez



CVE: ucclfoqrjET7  
 Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





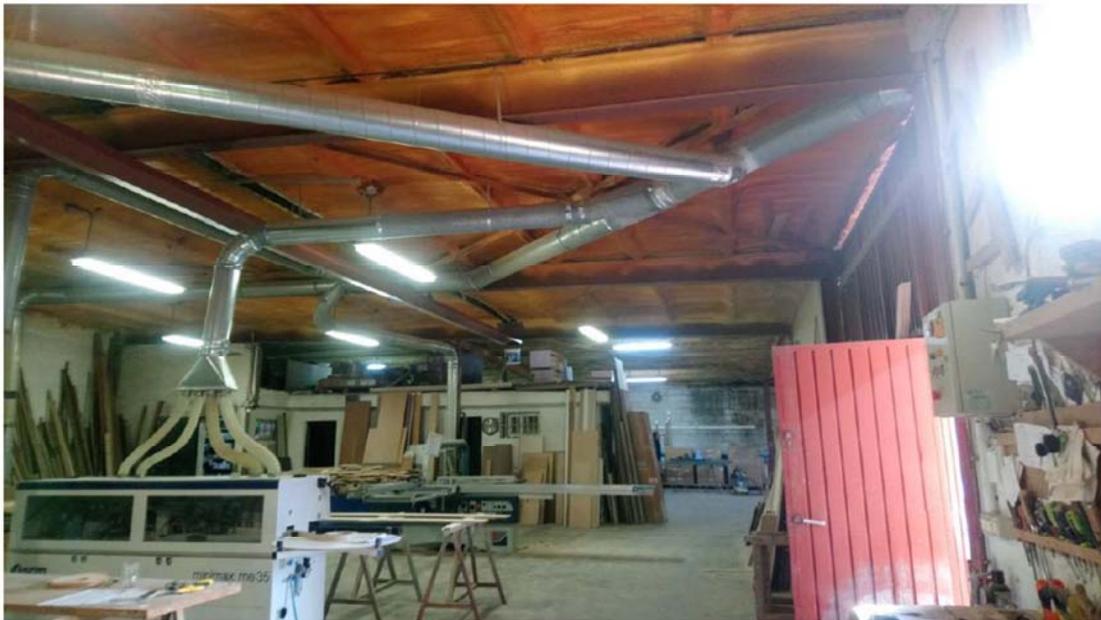
**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

Dentro de este habitáculo existe una parte destinada a atención al público con una superficie de 36 m2 que se muestra a continuación





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA  
"AMPLIACIÓN PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGISTICO DE VIGO"

HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA CONSTRUCCIONES

FINCA N.º 2111

### 1. OBJETO

Se realiza la presente tasación a los efectos de determinar el justiprecio de la edificación situada en Carretera da Venda n.º 302 de Beade, afectada por el ámbito de actuación que promueve el propio Consorcio para la Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Valladares.

La finca en cuestión aparece identificada como finca n.º 2111 en el plano parcelario de la citada Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Valladares.

### 2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

- Municipio: Vigo
- Provincia: Pontevedra
- Lugar: Beade. Carretera da Venda n.º 302
- Datos Catastrales:
  - 54057A168005720000BP
  - 54057A168005720001ZA la edificación
- Datos Registrales: No constan

### 3. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

- Descripción:

Nos encontramos ante un conjunto edificatorio que se levanta sobre una parcela de 848 m<sup>2</sup> en la que existe una edificación de tipología unifamiliar aislada para uso residencial.

- Datos de la Propiedad:
  - Propietario:
    - Estévez Casanova Antonio
  - Domicilio: Carretera da Venda n.º 302 de Beade





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

- Tipología: Edificación unifamiliar aislada
- Uso: Residencial
- Superficie:
  - Título de Propiedad: No consta m<sup>2</sup>
  - Catastral: 848 m<sup>2</sup>
  - Registral: No consta
  - Comprobada: 813 m<sup>2</sup>
- Antigüedad: 1992
- Licencia: No consta
- Situación jurídica actual: Fuera de Ordenación

#### 4. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

El terreno aquí objeto de valoración se encuentra clasificado en el Plan General del año 1993 como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)-PAU 4 -Carto do Viño-.

Como el PGOU 1993 no se encuentra adaptado ni a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA) ni a la vigente Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (LSG), motivo por el que deberá tenerse en cuenta lo establecido en la normativa transitoria de la LSG para determinar, tomando como punto de partida la clasificación prevista en el PGOU inadaptado, el régimen urbanístico de aplicación a los terrenos.

Como los terrenos se clasifican en el PGOU 1993 como Suelo Urbanizable No Programado nos interesa lo establecido en la letra b) de la Disposición Transitoria Primera 2 de la LSG, derivándose que a los terrenos les resulta de aplicación el régimen previsto en la LSG para el Suelo Rústico.

*Disposición Transitoria primera Ley 2/2016 del suelo de Galicia*

*<2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:*

*a)(...)*

*b) Al suelo urbanizable delimitado, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbanizable.*





## PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

*Al suelo urbanizable no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.*

*No obstante lo anterior, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará el régimen del suelo urbanizable previsto en la misma.*

*Asimismo, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.*

*d) ) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico >.*

### 5. NORMATIVA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

#### 5.1.- Bienes objeto de valoración

Como se expuso con anterioridad, se pretende determinar el justiprecio de la edificación situada en la parcela catastral n.º 54057A168005720000BP, parcela en la que existe una edificación de tipología unifamiliar aislada. En concreto, se trata de una edificación residencial de 284 m<sup>2</sup> construidos, más 21,80 m<sup>2</sup> de patios, que se distribuye de la siguiente manera:

- Planta Sótano: de 83 m<sup>2</sup>, consta de Garaje y Bodega.
- Planta Baja: de 93 m<sup>2</sup> construidos, consta de Lavadero, caldera, hall, cocina-salón, baño, tres dormitorios y terraza de 4,10 m<sup>2</sup>.
- Planta Primera: de 108 m<sup>2</sup> construidos, consta de hall, cocina, comedor, sala de estar, baño, tres dormitorios y terraza de 17,70 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.- Normativa de valoración

Tal como se relata en la Memoria de este instrumento urbanístico, para la determinación del valor de esta edificación, incompatible con las nuevas determinaciones contenidas en el Proyecto Sectorial aprobado, debemos atender a los criterios de valoraciones contenidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana (en lo sucesivo, TRLSyRU), cuyo título V se dedica precisamente a la temática de las valoraciones, y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

#### 5.3.- Criterios de valoración

Como ya se explicó oportunamente en la Memoria del Proyecto de Expropiación, a





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

estos suelos clasificados urbanísticamente como suelos “urbanizables no programados” le es aplicable el régimen urbanístico de los suelos “rústicos”, de modo que, nos encontramos ante un suelo que se encuentra preservado de su transformación urbanística, sin perjuicio de la existencia de la edificación.

De esta manera, en atención a esa situación básica del suelo, “rural” y a los criterios de valoración que establece la normativa para estos suelos, el valor del inmueble se determinará conforme a su coste de reposición que será calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto 1492/2011 arriba citado una vez que el valor de esta edificación no ha sido tomada en cuenta para la determinación del valor del suelo.

Artículo 18 del Decreto 1492/2011

*<1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:*

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

*2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.*

*3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.*

*4. El coeficiente corrector  $\beta$ , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:*

$$\beta = 1 - \left[ 1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

*a = Antigüedad.*

*C = Coeficiente corrector según estado de conservación.*

*Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.*

*A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o*





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

*rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

*Siendo:*

*Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.*

*Fc = fecha de construcción o implantación.*

*Fr = fecha de reforma o rehabilitación*

*i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.*

*El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.*

Siendo estos valores corregidos por los Anexos que, a continuación





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

**ANEXO II**

**Coficiente corrector por antigüedad y estado de conservación**

| estado de conservación | normal | regular | deficiente | ruinoso | estado de conservación | normal | regular | deficiente | ruinoso |
|------------------------|--------|---------|------------|---------|------------------------|--------|---------|------------|---------|
| <b>antigüedad</b>      |        |         |            |         | <b>antigüedad</b>      |        |         |            |         |
| <b>0%</b>              | 0,0000 | 0,1500  | 0,5000     | 1,0000  | <b>51%</b>             | 0,3851 | 0,4773  | 0,6925     | 1,0000  |
| <b>1%</b>              | 0,0051 | 0,1543  | 0,5025     | 1,0000  | <b>52%</b>             | 0,3952 | 0,4859  | 0,6976     | 1,0000  |
| <b>2%</b>              | 0,0102 | 0,1587  | 0,5051     | 1,0000  | <b>53%</b>             | 0,4055 | 0,4946  | 0,7027     | 1,0000  |
| <b>3%</b>              | 0,0155 | 0,1631  | 0,5077     | 1,0000  | <b>54%</b>             | 0,4158 | 0,5034  | 0,7079     | 1,0000  |
| <b>4%</b>              | 0,0208 | 0,1677  | 0,5104     | 1,0000  | <b>55%</b>             | 0,4263 | 0,5123  | 0,7131     | 1,0000  |
| <b>5%</b>              | 0,0263 | 0,1723  | 0,5131     | 1,0000  | <b>56%</b>             | 0,4368 | 0,5213  | 0,7184     | 1,0000  |
| <b>6%</b>              | 0,0318 | 0,1770  | 0,5159     | 1,0000  | <b>57%</b>             | 0,4475 | 0,5303  | 0,7237     | 1,0000  |
| <b>7%</b>              | 0,0375 | 0,1818  | 0,5187     | 1,0000  | <b>58%</b>             | 0,4582 | 0,5395  | 0,7291     | 1,0000  |
| <b>8%</b>              | 0,0432 | 0,1867  | 0,5216     | 1,0000  | <b>59%</b>             | 0,4691 | 0,5487  | 0,7345     | 1,0000  |
| <b>9%</b>              | 0,0491 | 0,1917  | 0,5245     | 1,0000  | <b>60%</b>             | 0,4800 | 0,5580  | 0,7400     | 1,0000  |
| <b>10%</b>             | 0,0550 | 0,1968  | 0,5275     | 1,0000  | <b>61%</b>             | 0,4911 | 0,5674  | 0,7455     | 1,0000  |
| <b>11%</b>             | 0,0611 | 0,2019  | 0,5305     | 1,0000  | <b>62%</b>             | 0,5022 | 0,5769  | 0,7511     | 1,0000  |
| <b>12%</b>             | 0,0672 | 0,2071  | 0,5336     | 1,0000  | <b>63%</b>             | 0,5135 | 0,5864  | 0,7567     | 1,0000  |
| <b>13%</b>             | 0,0735 | 0,2124  | 0,5367     | 1,0000  | <b>64%</b>             | 0,5248 | 0,5961  | 0,7624     | 1,0000  |
| <b>14%</b>             | 0,0798 | 0,2178  | 0,5399     | 1,0000  | <b>65%</b>             | 0,5363 | 0,6058  | 0,7681     | 1,0000  |
| <b>15%</b>             | 0,0863 | 0,2233  | 0,5431     | 1,0000  | <b>66%</b>             | 0,5478 | 0,6156  | 0,7739     | 1,0000  |
| <b>16%</b>             | 0,0928 | 0,2289  | 0,5464     | 1,0000  | <b>67%</b>             | 0,5595 | 0,6255  | 0,7797     | 1,0000  |
| <b>17%</b>             | 0,0995 | 0,2345  | 0,5497     | 1,0000  | <b>68%</b>             | 0,5712 | 0,6355  | 0,7856     | 1,0000  |
| <b>18%</b>             | 0,1062 | 0,2403  | 0,5531     | 1,0000  | <b>69%</b>             | 0,5831 | 0,6456  | 0,7915     | 1,0000  |
| <b>19%</b>             | 0,1131 | 0,2461  | 0,5565     | 1,0000  | <b>70%</b>             | 0,5950 | 0,6558  | 0,7975     | 1,0000  |
| <b>20%</b>             | 0,1200 | 0,2520  | 0,5600     | 1,0000  | <b>71%</b>             | 0,6071 | 0,6660  | 0,8035     | 1,0000  |
| <b>21%</b>             | 0,1271 | 0,2580  | 0,5635     | 1,0000  | <b>72%</b>             | 0,6192 | 0,6763  | 0,8096     | 1,0000  |
| <b>22%</b>             | 0,1342 | 0,2641  | 0,5671     | 1,0000  | <b>73%</b>             | 0,6315 | 0,6867  | 0,8157     | 1,0000  |
| <b>23%</b>             | 0,1415 | 0,2702  | 0,5707     | 1,0000  | <b>74%</b>             | 0,6438 | 0,6972  | 0,8219     | 1,0000  |
| <b>24%</b>             | 0,1488 | 0,2765  | 0,5744     | 1,0000  | <b>75%</b>             | 0,6563 | 0,7078  | 0,8281     | 1,0000  |
| <b>25%</b>             | 0,1563 | 0,2828  | 0,5781     | 1,0000  | <b>76%</b>             | 0,6688 | 0,7185  | 0,8344     | 1,0000  |
| <b>26%</b>             | 0,1638 | 0,2892  | 0,5819     | 1,0000  | <b>77%</b>             | 0,6815 | 0,7292  | 0,8407     | 1,0000  |
| <b>27%</b>             | 0,1715 | 0,2957  | 0,5857     | 1,0000  | <b>78%</b>             | 0,6942 | 0,7401  | 0,8471     | 1,0000  |
| <b>28%</b>             | 0,1792 | 0,3023  | 0,5896     | 1,0000  | <b>79%</b>             | 0,7071 | 0,7510  | 0,8535     | 1,0000  |
| <b>29%</b>             | 0,1871 | 0,3090  | 0,5935     | 1,0000  | <b>80%</b>             | 0,7200 | 0,7620  | 0,8600     | 1,0000  |
| <b>30%</b>             | 0,1950 | 0,3158  | 0,5975     | 1,0000  | <b>81%</b>             | 0,7331 | 0,7731  | 0,8665     | 1,0000  |
| <b>31%</b>             | 0,2031 | 0,3226  | 0,6015     | 1,0000  | <b>82%</b>             | 0,7462 | 0,7843  | 0,8731     | 1,0000  |
| <b>32%</b>             | 0,2112 | 0,3295  | 0,6056     | 1,0000  | <b>83%</b>             | 0,7595 | 0,7955  | 0,8797     | 1,0000  |
| <b>33%</b>             | 0,2195 | 0,3365  | 0,6097     | 1,0000  | <b>84%</b>             | 0,7728 | 0,8069  | 0,8864     | 1,0000  |
| <b>34%</b>             | 0,2278 | 0,3436  | 0,6139     | 1,0000  | <b>85%</b>             | 0,7863 | 0,8183  | 0,8931     | 1,0000  |
| <b>35%</b>             | 0,2363 | 0,3508  | 0,6181     | 1,0000  | <b>86%</b>             | 0,7998 | 0,8298  | 0,8999     | 1,0000  |
| <b>36%</b>             | 0,2448 | 0,3581  | 0,6224     | 1,0000  | <b>87%</b>             | 0,8135 | 0,8414  | 0,9067     | 1,0000  |
| <b>37%</b>             | 0,2535 | 0,3654  | 0,6267     | 1,0000  | <b>88%</b>             | 0,8272 | 0,8531  | 0,9136     | 1,0000  |
| <b>38%</b>             | 0,2622 | 0,3729  | 0,6311     | 1,0000  | <b>89%</b>             | 0,8411 | 0,8649  | 0,9205     | 1,0000  |
| <b>39%</b>             | 0,2711 | 0,3804  | 0,6355     | 1,0000  | <b>90%</b>             | 0,8550 | 0,8768  | 0,9275     | 1,0000  |
| <b>40%</b>             | 0,2800 | 0,3880  | 0,6400     | 1,0000  | <b>91%</b>             | 0,8691 | 0,8887  | 0,9345     | 1,0000  |
| <b>41%</b>             | 0,2891 | 0,3957  | 0,6445     | 1,0000  | <b>92%</b>             | 0,8832 | 0,9007  | 0,9416     | 1,0000  |
| <b>42%</b>             | 0,2982 | 0,4035  | 0,6491     | 1,0000  | <b>93%</b>             | 0,8975 | 0,9128  | 0,9487     | 1,0000  |
| <b>43%</b>             | 0,3075 | 0,4113  | 0,6537     | 1,0000  | <b>94%</b>             | 0,9118 | 0,9250  | 0,9559     | 1,0000  |
| <b>44%</b>             | 0,3168 | 0,4193  | 0,6584     | 1,0000  | <b>95%</b>             | 0,9263 | 0,9373  | 0,9631     | 1,0000  |
| <b>45%</b>             | 0,3263 | 0,4273  | 0,6631     | 1,0000  | <b>96%</b>             | 0,9408 | 0,9497  | 0,9704     | 1,0000  |
| <b>46%</b>             | 0,3358 | 0,4354  | 0,6679     | 1,0000  | <b>97%</b>             | 0,9555 | 0,9621  | 0,9777     | 1,0000  |
| <b>47%</b>             | 0,3455 | 0,4436  | 0,6727     | 1,0000  | <b>98%</b>             | 0,9702 | 0,9747  | 0,9851     | 1,0000  |
| <b>48%</b>             | 0,3552 | 0,4519  | 0,6776     | 1,0000  | <b>99%</b>             | 0,9851 | 0,9873  | 0,9925     | 1,0000  |
| <b>49%</b>             | 0,3651 | 0,4603  | 0,6825     | 1,0000  | <b>100%</b>            | 1,0000 | 1,0000  | 1,0000     | 1,0000  |
| <b>50%</b>             | 0,3750 | 0,4688  | 0,6875     | 1,0000  |                        |        |         |            |         |

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- e) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

ANEXO III

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

|   | vida útil<br>máxima<br>(años) |
|---|-------------------------------|
| <b>Edificaciones y construcciones:</b>  |                               |
| Edificios de uso residencial .....  | 100                           |
| Edificios de oficinas y administrativos .....   | 75                            |
| Edificios comerciales y de servicios .....  | 50                            |
| Edificios industriales y almacenes .....  | 35                            |
| Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija. .... | 30                            |
| Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares. ....                | 40                            |
| Pozos .....   | 75                            |
| Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable. ....                       | 50                            |
| Parques .....   | 20                            |
| <b>Vallado:</b>   |                               |
| Madera .....  | 10                            |
| Alambre .....   | 20                            |
| Otros .....   | 40                            |
| <b>Instalaciones:</b>   |                               |
| Instalaciones eléctricas .....  | 25                            |
| Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos .....              | 35                            |
| Otras instalaciones .....   | 20                            |

Para la determinación del valor de la construcción tomaremos como referencia las siguientes mediciones:

- Planta Sótano: de 83 m<sup>2</sup>.
- Planta Baja: de 95,05 m<sup>2</sup> -93 m<sup>2</sup> construido más el 50 % de la terraza-.
- Planta Primera: de 116,85 -108 m<sup>2</sup> + 50 % de terraza-.

Como parámetros de valoración utilizaremos el Módulo Básico de Construcción (MBC) que fija un valor para Vigo de 650,00 €/m<sup>2</sup> en atención al uso al que se encuentra destinado y que los materiales empleados para su construcción son de calidad media, valor que actualizaremos hasta los 675,35 €/m<sup>2</sup>.

A este valor le aplicaremos un coeficiente de tipología edificatorio 1,25 para la planta baja y planta primera y de 0,65 para la planta sótano, resultando los siguientes valores:

➤ EDIFICACIÓN SÓTANO:

- Antigüedad: 29 años.
- Estado de conservación Normal
- Antigüedad:  $29/100 = 29\% = 0,1871$
- Valor de reposición=  $548,72 \text{ €/m}^2 - 675,35 \text{ €/m}^2 \times 0,65 -$
- Valor residual 10 %  $V_r = 54,87 \text{ €/m}^2$
- Siendo  $V = V_R - \{(V_R - V_r) \times \beta\}$  resulta que:
- $V = 548,72 \text{ €/m}^2 - \{(548,72 \text{ €/m}^2 - 54,87 \text{ €/m}^2) \times 0,1871\}$
- $V = 548,72 \text{ €/m}^2 - 92,40 \text{ €/m}^2$
- $V = \underline{456,32 \text{ €/m}^2}$



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"**

- Superficie= 36 m<sup>2</sup>
- Valor Total superficie Planta Sótano = 16.427,61 €

➤ **EDIFICACIÓN PLANTA BAJA:**

- Antigüedad: 29 años.
- Estado de conservación Normal
- Antigüedad:  $29/100 = 29\% = 0,1871$
- Valor de reposición= 844,19 €/m<sup>2</sup>
- Valor residual 10 %  $V_r = 84,41 €/m^2$
- Siendo  $V = V_R - \{(V_R - V_r) \times \beta\}$  resulta que:
- $V = 844,19 €/m^2 - \{(844,19 €/m^2 - 84,41 €/m^2) \times 0,1871\}$
- $V = 844,19 €/m^2 - 142,15 €/m^2$
- $V = 702,03 €/m^2$
- Superficie= 80 m<sup>2</sup>
- Valor Total superficie Planta Baja = 56.162,78 €

➤ **EDIFICACIÓN PLANTA PRIMERA:**

- Antigüedad: 29 años.
- Estado de conservación Normal
- Antigüedad:  $29/100 = 29\% = 0,1871$
- Valor de reposición= 844,19 €/m<sup>2</sup>
- Valor residual 10 %  $V_r = 84,41 €/m^2$
- Siendo  $V = V_R - \{(V_R - V_r) \times \beta\}$  resulta que:
- $V = 844,19 €/m^2 - \{(844,19 €/m^2 - 84,41 €/m^2) \times 0,1871\}$
- $V = 844,19 €/m^2 - 142,15 €/m^2$
- $V = 702,03 €/m^2$
- Superficie= 116,85 m<sup>2</sup>
- Valor Total superficie Planta Primera = 82.032,76 €

Conforme a estos datos, resulta una suma total de 154.623,16 €.

**6. CONCLUSIÓN**

Conforme al criterio de valoración aquí utilizada resulta lo siguiente:

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Valor Edificación      | 154.623,16 € |
| Indemnización Traslado | 6.000,00 €   |

En Vigo, a 5 de mayo de 2022

Fdo.: Calixto Escariz Vázquez  
Abogado  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U.

Fdo.: José M<sup>a</sup> Sánchez Mantilla  
Abogado  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U.





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

---

Fdo.: Patricia Nespereira Sáez  
Arquitecta  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVV o 18.09.2022

Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo  
Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



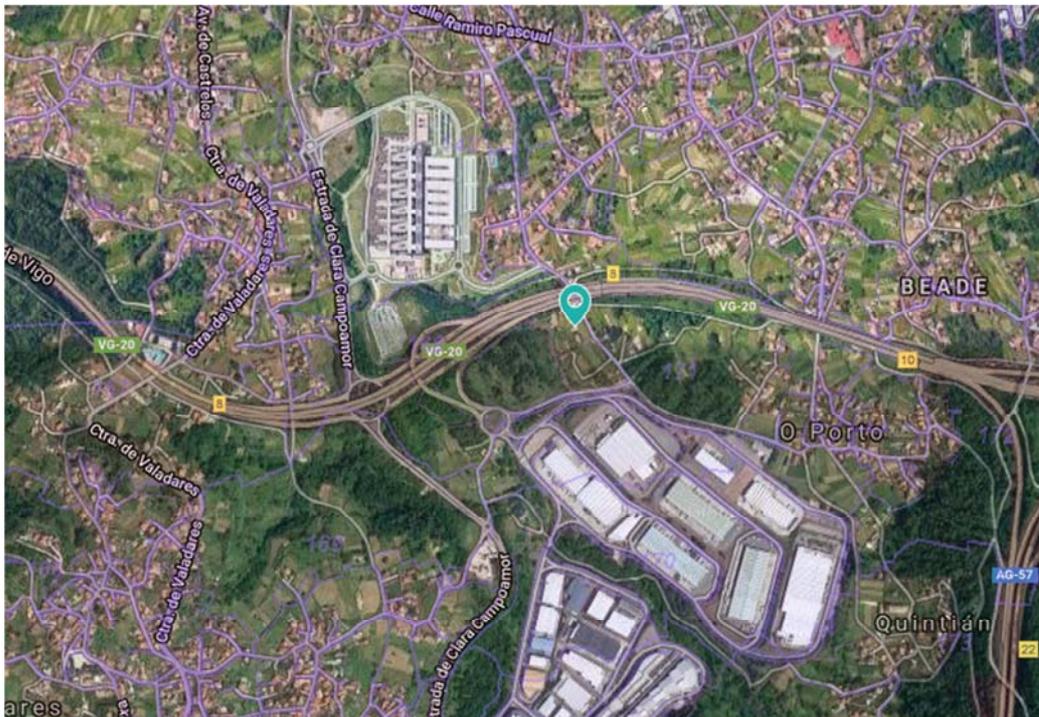
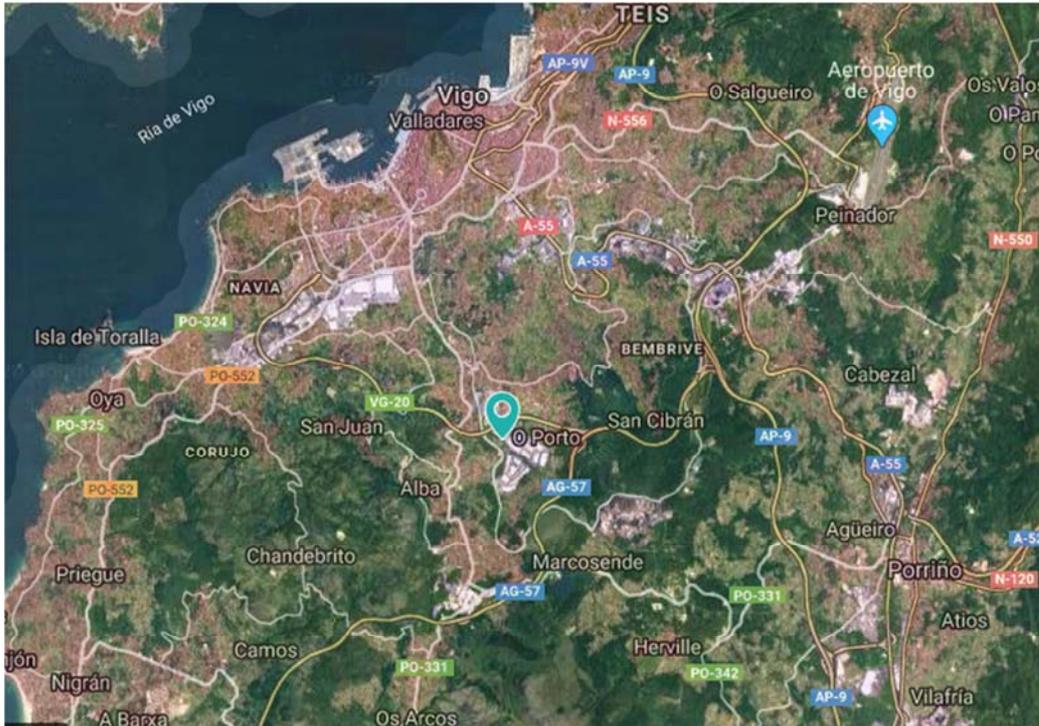
CVE: ucclfqjrjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

**7. REPORTAJE FOTOGRAFICO**





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVV o 18.09.2022 Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqjrET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>







---

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

Referencia catastral: 54057A168005720001ZA

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CR VENDA-BEADE 302 Polígono 168 Parcela 572  
QUINTAS. 36312 VIGO [PONTEVEDRA]

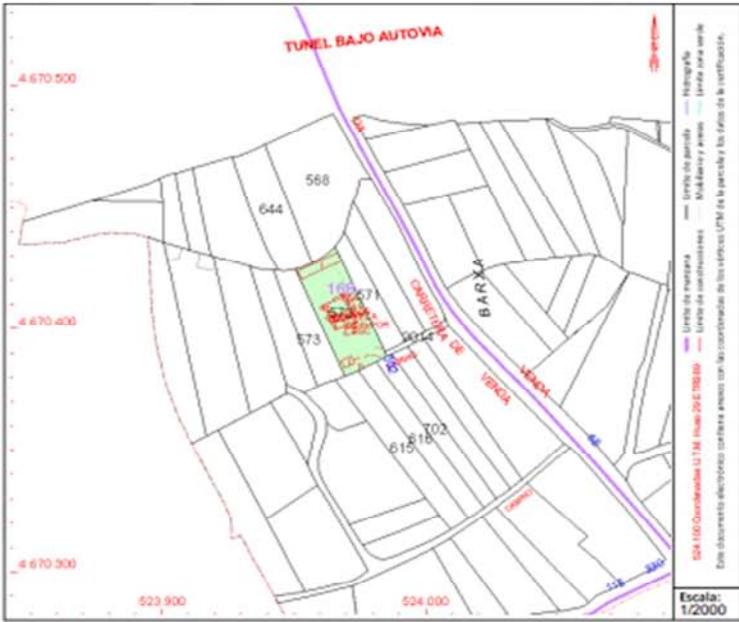
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 344 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1992

**Construcción**

| Destino      | Escala / Planta / Puerta | Superficie m <sup>2</sup> |
|--------------|--------------------------|---------------------------|
| APARCAMIENTO | 1/SM/01                  | 82                        |
| VIVIENDA     | 1/00/01                  | 86                        |
| VIVIENDA     | 1/01/01                  | 99                        |
| ALMACEN      | 1/00/02                  | 63                        |
| ALMACEN      | 1/00/03                  | 14                        |

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 848 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento electrónico contiene avisos con la construcción de los edificios UTM de la parcela y los datos de la cartografía.

Escala: 1/2000

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





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia polo que se fai constar que o documento cobxado co coñecido nº expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVV nº 18/08/2022. Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO



CVE: ucc:fgjrjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA  
"AMPLIACIÓN PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGISTICO DE VIGO"

HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA CONSTRUCCIONES

FINCA N.º 2231

### 1. OBJETO

Se realiza la presente tasación a los efectos de determinar el justiprecio de la edificación situada en el Camiño Barxa de Abaixo de Beade, afectada por el ámbito de actuación que promueve el propio Consorcio para la Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Valladares.

La finca en cuestión aparece identificada como finca n.º 2231 en el plano parcelario de la citada Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Valladares.

### 2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

- Municipio: Vigo
- Provincia: Pontevedra
- Lugar: Beade. Camiño Barxa de Abaixo
- Datos Catastrales:
  - 54057A171001050000BJ
  - 54057A171001050001ZK la edificación
- Datos Registrales: No constan

### 3. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

- Descripción:

Nos encontramos ante una parcela de 1.227 m<sup>2</sup> cerrada perimetralmente en la que existe una edificación de tipología constructiva prefabricada para uso residencial de 35 m<sup>2</sup> y un porche de 39 m<sup>2</sup>.

- Datos de la Propiedad:
  - Propietario:
    - Leiros Davila Enedina
  - Domicilio: Carretera da Venda n.º 302 de Beade
- Tipología: Edificación Prefabricada Aislada





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

- Uso: Residencial
- Superficie:
  - Título de Propiedad: No consta m<sup>2</sup>
  - Catastral: 1.192 m<sup>2</sup>
  - Registral: No consta
  - Comprobada: 1.227 m<sup>2</sup>
- Antigüedad: 2005
- Licencia: No consta
- Situación jurídica actual: Fuera de Ordenación

#### 4. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

El terreno aquí objeto de valoración se encuentra clasificado en el Plan General del año 1993 como como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)-PAU 4 -Carto do Viño-.

Como el PGOU 1993 no se encuentra adaptado ni a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA) ni a la vigente Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (LSG), motivo por el que deberá tenerse en cuenta lo establecido en la normativa transitoria de la LSG para determinar, tomando como punto de partida la clasificación prevista en el PGOU inadaptado, el régimen urbanístico de aplicación a los terrenos.

Como los terrenos se clasifican en el PGOU 1993 como Suelo Urbanizable No Programado nos interesa lo establecido en la letra b) de la Disposición Transitoria Primera 2 de la LSG, derivándose que a los terrenos les resulta de aplicación el régimen previsto en la LSG para el Suelo Rústico.

*Disposición Transitoria primera Ley 2/2016 del suelo de Galicia*

*<2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:*

*a)(...)*

*b) Al suelo urbanizable delimitado, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbanizable.*





## PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

*Al suelo urbanizable no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.*

*No obstante lo anterior, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará el régimen del suelo urbanizable previsto en la misma.*

*Asimismo, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.*

*d) ) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico >.*

### 5. NORMATIVA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

#### 5.1.- Bienes objeto de valoración

Como se expuso con anterioridad, se pretende determinar el justiprecio de la edificación situada en la parcela catastral n.º 54057A171001050001ZK, parcela en la que existe una edificación de construcción prefabricada de tipología unifamiliar aislada de planta baja con una superficie construida de 74 m<sup>2</sup> distribuidos de la siguiente manera.

- Vivienda: 35 m<sup>2</sup>.
- Porche: 39 m<sup>2</sup>

En la valoración de este bien tenemos la particularidad de que no nos ha sido posible acceder al interior del inmueble tal como se muestra en el reportaje fotográfico que se adjunta, de modo que, se valorará por estimación “objetiva” en atención a las características descritas de este inmueble en la certificación catastral que se acompaña

#### 5.2.- Normativa de valoración

Tal como se relata en la Memoria de este instrumento urbanístico, para la determinación del valor de esta edificación, incompatible con las nuevas determinaciones contenidas en el Proyecto Sectorial aprobado, debemos atender a los criterios de valoraciones contenidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana (en lo sucesivo, TRLSyRU), cuyo título V se dedica precisamente a la temática de las valoraciones, y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

5.3.- Criterios de valoración

Como ya se explicó oportunamente en la Memoria del Proyecto de Expropiación, a estos suelos clasificados urbanísticamente como suelos “urbanizables no programados” le es aplicable el régimen urbanístico de los suelos “rústicos”, de modo que, nos encontramos ante un suelo que se encuentra preservado de su transformación urbanística, sin perjuicio de la existencia de la edificación.

De esta manera, en atención a esa situación básica del suelo, “rural” y a los criterios de valoración que establece la normativa para estos suelos, el valor del inmueble se determinará conforme a su coste de reposición que será calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto 1492/2011 arriba citado una vez que el valor de esta edificación no ha sido tomada en cuenta para la determinación del valor del suelo.

Artículo 18 del Decreto 1492/2011

*<1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tomadas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:*

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

*2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.*

*3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.*

*4. El coeficiente corrector  $\beta$ , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:*

$$\beta = 1 - \left[ 1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

*a = Antigüedad.*

*C = Coeficiente corrector según estado de conservación.*

*Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la*





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

*valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.*

*A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

*Siendo:*

*F<sub>a</sub> = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.*

*F<sub>c</sub> = fecha de construcción o implantación.*

*F<sub>r</sub> = fecha de reforma o rehabilitación*

*i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.*

*El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.*

Siendo estos valores corregidos por los Anexos que, a continuación





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

ANEXO II

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

| estado de conservación | normal | regular | deficiente | ruinoso | estado de conservación | normal | regular | deficiente | ruinoso |
|------------------------|--------|---------|------------|---------|------------------------|--------|---------|------------|---------|
| <b>antigüedad</b>      |        |         |            |         | <b>antigüedad</b>      |        |         |            |         |
| 0%                     | 0,0000 | 0,1500  | 0,5000     | 1,0000  | 51%                    | 0,3851 | 0,4773  | 0,6925     | 1,0000  |
| 1%                     | 0,0051 | 0,1543  | 0,5025     | 1,0000  | 52%                    | 0,3952 | 0,4859  | 0,6976     | 1,0000  |
| 2%                     | 0,0102 | 0,1587  | 0,5051     | 1,0000  | 53%                    | 0,4055 | 0,4946  | 0,7027     | 1,0000  |
| 3%                     | 0,0155 | 0,1631  | 0,5077     | 1,0000  | 54%                    | 0,4158 | 0,5034  | 0,7079     | 1,0000  |
| 4%                     | 0,0208 | 0,1677  | 0,5104     | 1,0000  | 55%                    | 0,4263 | 0,5123  | 0,7131     | 1,0000  |
| 5%                     | 0,0263 | 0,1723  | 0,5131     | 1,0000  | 56%                    | 0,4368 | 0,5213  | 0,7184     | 1,0000  |
| 6%                     | 0,0318 | 0,1770  | 0,5159     | 1,0000  | 57%                    | 0,4475 | 0,5303  | 0,7237     | 1,0000  |
| 7%                     | 0,0375 | 0,1818  | 0,5187     | 1,0000  | 58%                    | 0,4582 | 0,5395  | 0,7291     | 1,0000  |
| 8%                     | 0,0432 | 0,1867  | 0,5216     | 1,0000  | 59%                    | 0,4691 | 0,5487  | 0,7345     | 1,0000  |
| 9%                     | 0,0491 | 0,1917  | 0,5245     | 1,0000  | 60%                    | 0,4800 | 0,5580  | 0,7400     | 1,0000  |
| 10%                    | 0,0550 | 0,1968  | 0,5275     | 1,0000  | 61%                    | 0,4911 | 0,5674  | 0,7455     | 1,0000  |
| 11%                    | 0,0611 | 0,2019  | 0,5305     | 1,0000  | 62%                    | 0,5022 | 0,5769  | 0,7511     | 1,0000  |
| 12%                    | 0,0672 | 0,2071  | 0,5336     | 1,0000  | 63%                    | 0,5135 | 0,5864  | 0,7567     | 1,0000  |
| 13%                    | 0,0735 | 0,2124  | 0,5367     | 1,0000  | 64%                    | 0,5248 | 0,5961  | 0,7624     | 1,0000  |
| 14%                    | 0,0798 | 0,2178  | 0,5399     | 1,0000  | 65%                    | 0,5363 | 0,6058  | 0,7681     | 1,0000  |
| 15%                    | 0,0863 | 0,2233  | 0,5431     | 1,0000  | 66%                    | 0,5478 | 0,6156  | 0,7739     | 1,0000  |
| 16%                    | 0,0928 | 0,2289  | 0,5464     | 1,0000  | 67%                    | 0,5595 | 0,6255  | 0,7797     | 1,0000  |
| 17%                    | 0,0995 | 0,2345  | 0,5497     | 1,0000  | 68%                    | 0,5712 | 0,6355  | 0,7856     | 1,0000  |
| 18%                    | 0,1062 | 0,2403  | 0,5531     | 1,0000  | 69%                    | 0,5831 | 0,6456  | 0,7915     | 1,0000  |
| 19%                    | 0,1131 | 0,2461  | 0,5565     | 1,0000  | 70%                    | 0,5950 | 0,6558  | 0,7975     | 1,0000  |
| 20%                    | 0,1200 | 0,2520  | 0,5600     | 1,0000  | 71%                    | 0,6071 | 0,6660  | 0,8035     | 1,0000  |
| 21%                    | 0,1271 | 0,2580  | 0,5635     | 1,0000  | 72%                    | 0,6192 | 0,6763  | 0,8096     | 1,0000  |
| 22%                    | 0,1342 | 0,2641  | 0,5671     | 1,0000  | 73%                    | 0,6315 | 0,6867  | 0,8157     | 1,0000  |
| 23%                    | 0,1415 | 0,2702  | 0,5707     | 1,0000  | 74%                    | 0,6438 | 0,6972  | 0,8219     | 1,0000  |
| 24%                    | 0,1488 | 0,2765  | 0,5744     | 1,0000  | 75%                    | 0,6563 | 0,7078  | 0,8281     | 1,0000  |
| 25%                    | 0,1563 | 0,2828  | 0,5781     | 1,0000  | 76%                    | 0,6688 | 0,7185  | 0,8344     | 1,0000  |
| 26%                    | 0,1638 | 0,2892  | 0,5819     | 1,0000  | 77%                    | 0,6815 | 0,7292  | 0,8407     | 1,0000  |
| 27%                    | 0,1715 | 0,2957  | 0,5857     | 1,0000  | 78%                    | 0,6942 | 0,7401  | 0,8471     | 1,0000  |
| 28%                    | 0,1792 | 0,3023  | 0,5896     | 1,0000  | 79%                    | 0,7071 | 0,7510  | 0,8535     | 1,0000  |
| 29%                    | 0,1871 | 0,3090  | 0,5935     | 1,0000  | 80%                    | 0,7200 | 0,7620  | 0,8600     | 1,0000  |
| 30%                    | 0,1950 | 0,3158  | 0,5975     | 1,0000  | 81%                    | 0,7331 | 0,7731  | 0,8665     | 1,0000  |
| 31%                    | 0,2031 | 0,3226  | 0,6015     | 1,0000  | 82%                    | 0,7462 | 0,7843  | 0,8731     | 1,0000  |
| 32%                    | 0,2112 | 0,3295  | 0,6056     | 1,0000  | 83%                    | 0,7595 | 0,7955  | 0,8797     | 1,0000  |
| 33%                    | 0,2195 | 0,3365  | 0,6097     | 1,0000  | 84%                    | 0,7728 | 0,8069  | 0,8864     | 1,0000  |
| 34%                    | 0,2278 | 0,3436  | 0,6139     | 1,0000  | 85%                    | 0,7863 | 0,8183  | 0,8931     | 1,0000  |
| 35%                    | 0,2363 | 0,3508  | 0,6181     | 1,0000  | 86%                    | 0,7998 | 0,8298  | 0,8999     | 1,0000  |
| 36%                    | 0,2448 | 0,3581  | 0,6224     | 1,0000  | 87%                    | 0,8135 | 0,8414  | 0,9067     | 1,0000  |
| 37%                    | 0,2535 | 0,3654  | 0,6267     | 1,0000  | 88%                    | 0,8272 | 0,8531  | 0,9136     | 1,0000  |
| 38%                    | 0,2622 | 0,3729  | 0,6311     | 1,0000  | 89%                    | 0,8411 | 0,8649  | 0,9205     | 1,0000  |
| 39%                    | 0,2711 | 0,3804  | 0,6355     | 1,0000  | 90%                    | 0,8550 | 0,8768  | 0,9275     | 1,0000  |
| 40%                    | 0,2800 | 0,3880  | 0,6400     | 1,0000  | 91%                    | 0,8691 | 0,8887  | 0,9345     | 1,0000  |
| 41%                    | 0,2891 | 0,3957  | 0,6445     | 1,0000  | 92%                    | 0,8832 | 0,9007  | 0,9416     | 1,0000  |
| 42%                    | 0,2982 | 0,4035  | 0,6491     | 1,0000  | 93%                    | 0,8975 | 0,9128  | 0,9487     | 1,0000  |
| 43%                    | 0,3075 | 0,4113  | 0,6537     | 1,0000  | 94%                    | 0,9118 | 0,9250  | 0,9559     | 1,0000  |
| 44%                    | 0,3168 | 0,4193  | 0,6584     | 1,0000  | 95%                    | 0,9263 | 0,9373  | 0,9631     | 1,0000  |
| 45%                    | 0,3263 | 0,4273  | 0,6631     | 1,0000  | 96%                    | 0,9408 | 0,9497  | 0,9704     | 1,0000  |
| 46%                    | 0,3358 | 0,4354  | 0,6679     | 1,0000  | 97%                    | 0,9555 | 0,9621  | 0,9777     | 1,0000  |
| 47%                    | 0,3455 | 0,4436  | 0,6727     | 1,0000  | 98%                    | 0,9702 | 0,9747  | 0,9851     | 1,0000  |
| 48%                    | 0,3552 | 0,4519  | 0,6776     | 1,0000  | 99%                    | 0,9851 | 0,9873  | 0,9925     | 1,0000  |
| 49%                    | 0,3651 | 0,4603  | 0,6825     | 1,0000  | 100%                   | 1,0000 | 1,0000  | 1,0000     | 1,0000  |
| 50%                    | 0,3750 | 0,4688  | 0,6875     | 1,0000  |                        |        |         |            |         |

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

cve: BOE-A-2011-17628





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"

ANEXO III

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

|  | vida útil máxima (años) |
|--|-------------------------|
| <b>Edificaciones y construcciones:</b>   |                         |
| Edificios de uso residencial .....   | 100                     |
| Edificios de oficinas y administrativos .....  | 75                      |
| Edificios comerciales y de servicios .....   | 50                      |
| Edificios industriales y almacenes .....   | 35                      |
| Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija. ... | 30                      |
| Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares .....               | 40                      |
| Pozos .....  | 75                      |
| Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable .....                      | 50                      |
| Parques .....  | 20                      |
| <b>Vallado:</b>  |                         |
| Madera .....   | 10                      |
| Alambre .....  | 20                      |
| Otros .....  | 40                      |
| <b>Instalaciones:</b>  |                         |
| Instalaciones eléctricas .....   | 25                      |
| Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos .....             | 35                      |
| Otras instalaciones .....  | 20                      |

Para la determinación del valor de la construcción tomaremos como referencia las siguientes mediciones:

- Planta Vivienda: de 35 m<sup>2</sup>.
- Porche: 39 m<sup>2</sup>

Como parámetros de valoración utilizaremos el Módulo Básico de Construcción (MBC) que fija un valor para Vigo de 650,00 €/m<sup>2</sup> en atención al uso al que se encuentra destinado y que los materiales empleados para su construcción son de calidad media, valor que actualizaremos hasta los 675,35 €/m<sup>2</sup>.

A este valor le aplicaremos un coeficiente de tipología edificatorio 1,25 para la planta baja y planta primera y de 0,65 para el porche-MBC 1.2.3.4-, resultando los siguientes valores:

➤ EDIFICACIÓN VIVIENDA:

- Antigüedad: 16 años.
- Estado de conservación Normal
- Antigüedad:  $16/100 = 16\% = 0,0928$
- Valor de reposición= 844,19 €/m<sup>2</sup>
- Valor residual 10 %  $V_r = 84,42$  €/m<sup>2</sup>
- Siendo  $V = V_R - \{(V_R - V_r) \times \beta\}$  resulta que:
- $V = 844,19$  €/m<sup>2</sup> -  $\{(844,19$  €/m<sup>2</sup> -  $84,42$  €/m<sup>2</sup>) x 0,0928}
- $V = 844,19$  €/m<sup>2</sup> - 80,51 €/m<sup>2</sup>
- $V = 773,68$  €/m<sup>2</sup>



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

- Superficie= 39 m<sup>2</sup>
- Valor Total superficie Planta Baja = 19.612,81 €

➤ **EDIFICACIÓN PORCHE:**

- Antigüedad: 16 años.
- Estado de conservación Normal
- Antigüedad:  $16/100 = 16 \% = 0,0928$
- Valor de reposición= 548,72 €/m<sup>2</sup> - 675,35 €/m<sup>2</sup> x 0,65 -
- Valor residual 10 %  $V_r = 54,87 €/m^2$
- Siendo  $V = V_R - \{(V_R - V_r) \times \beta\}$  resulta que:
- $V = 548,72 €/m^2 - \{(548,72 €/m^2 - 54,87 €/m^2) \times 0,0928\}$
- $V = 548,72 €/m^2 - 45,83 €/m^2$
- $V = \underline{502,89 €/m^2}$
- Superficie= 39 m<sup>2</sup>
- Valor Total superficie Planta Baja = 19.612,81

Conforme a estos datos, resulta una suma total de 46.691,95 €.

## 6. CONCLUSIÓN

Conforme al criterio de valoración aquí utilizada resulta lo siguiente:

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Valor Edificación      | 46.691,65 € |
| Indemnización Traslado | 6.000,00 €  |

En Vigo, a 5 de mayo de 2022

Fdo.: Calixto Escariz Vázquez  
Abogado  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U.

Fdo.: José M<sup>a</sup> Sánchez Mantilla  
Abogado  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U.

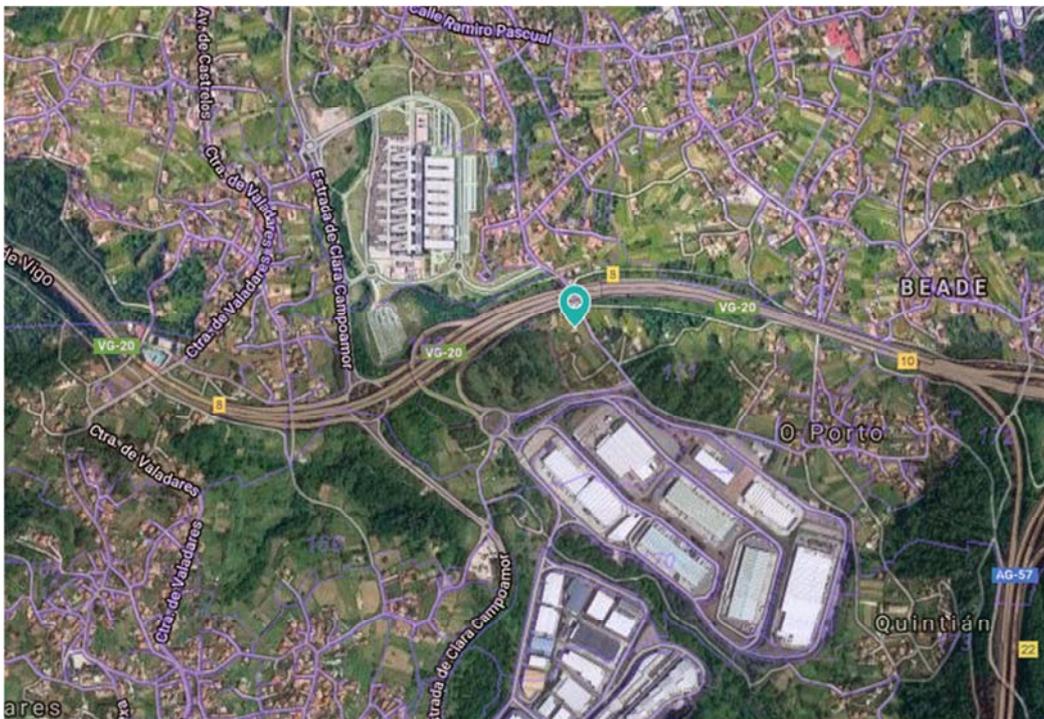
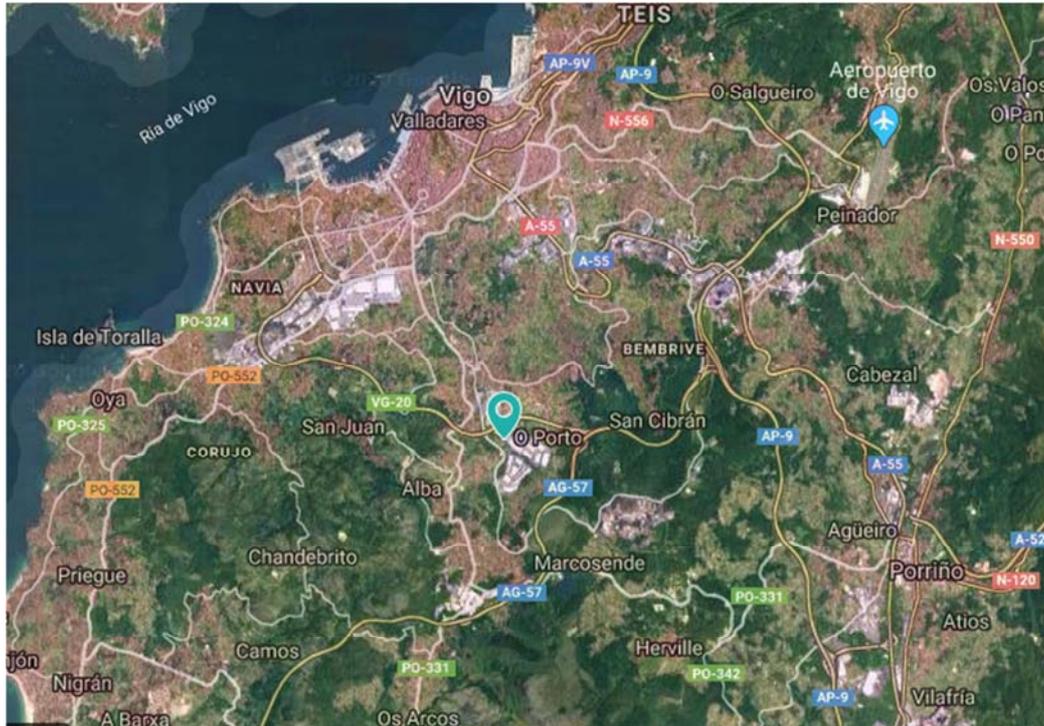
Fdo.: Patricia Nespereira Sáez  
Arquitecta  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

**7. REPORTAJE FOTOGRAFICO**





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVS o 18.09.2022 Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqjrjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>







PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

---





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

---

➤ DOCUMENTO N.º 4

4.3.- OTRAS INDEMNIZACIONES. TRASLADO NEGOCIO FINCA N.º 1221





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVS o 18.09.2022.  
Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo  
Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqjrjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA  
"AMPLIACIÓN PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGISTICO DE VIGO"

HOJA DE APRECIO INDIVIDUALIZADA TRASLADO NEGOCIO

FINCA N.º 1221

### 1. OBJETO

Se realiza la presente tasación a los efectos de determinar indemnización por el traslado de la actividad empresarial que se desarrolla en el interior de la edificación situada en Lugar do Foxo, n.º 112, de la parroquia de Valladares por encontrarse dentro de un ámbito de actuación que promueve el propio Consorcio para la Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Valladares.

La finca en cuestión aparece identificada como finca n.º 1221 en el plano parcelario de la citada Ampliación del Parque Tecnológico y Logístico de Valladares.

### 2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

- Municipio: Vigo
- Provincia: Pontevedra
- Lugar: Valladares
- Datos Catastrales:
  - 54057A171004960000BU
  - 54057A171004960001ZI la edificación
- Datos Registrales: No constan

### 3. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

- Descripción:

Nos encontramos ante una actividad empresarial cuyo objeto social es la fabricación de estructuras de madera y piezas de carpintería, siendo objeto de este informe la determinación de una indemnización que repare los perjuicios económicos derivados del traslado de esta actividad a otra nave de similares características.

- Datos de la Propiedad:
  - Propietario:
    - Fernandez Vila José Carlos





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

- Fernandez Vila Juan Manuel
- Fernandez Vila Emilio
- Domicilio: Camiño Marquesa n.º 21, Valladares, 36315
- Tipología/Usos: Edificación Aislada. Industrial/Oficina
- Antigüedad: 2001
- Licencia de obra/actividad: No consta
- Situación jurídica actual: Fuera de Ordenación

#### 4. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

El terreno sobre el que se asienta la edificación en la que se desarrolla la actividad empresarial se encuentra clasificado en el Plan General del año 1993 como Suelo No Urbanizable Común (SNU Común).

Como el PGOU 1993 no se encuentra adaptado ni a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA) ni a la vigente Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (LSG), motivo por el que deberá tenerse en cuenta lo establecido en la normativa transitoria de la LSG para determinar, tomando como punto de partida la clasificación prevista en el PGOU inadaptado, el régimen urbanístico de aplicación a los terrenos.

Como los terrenos se clasifican en el PGOU 1993 como Suelo No Urbanizable nos interesa lo establecido en la letra d) de la Disposición Transitoria Primera 2 de la LSG, derivándose que a los terrenos les resulta de aplicación el régimen previsto en la LSG para el Suelo Rústico.

*Disposición Transitoria primera Ley 2/2016 del suelo de Galicia*

*<2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:*

*a)(...)*

*d) ) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.*

De conformidad con el artículo 35 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, precepto que regula los usos y actividades en suelo “rústicos”, debemos concluir que la actividad que se desarrolla en el interior de la parcela 1221 no se encuentra dentro de las incluidas como usos posibles.





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

## 5. NORMATIVA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

### 5.1.- Bienes objeto de valoración

Como se expuso con anterioridad, se pretende determinar el justiprecio que le ocasiona el traslado de la actividad empresarial que se desarrolla en la parcela catastral n.º. 54057A171004960000BU.

### 5.2.- Normativa de valoración

Tal como se relata en la Memoria de este instrumento urbanístico, para la determinación del valor de esta edificación, incompatible con las nuevas determinaciones contenidas en el Proyecto Sectorial aprobado, debemos atender a los criterios de valoraciones contenidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana (en lo sucesivo, TRLSyRU), cuyo título V se dedica precisamente a la temática de las valoraciones, y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

### 5.3.- Criterios de valoración

En este apartado se trata de valorar los perjuicios que a sus titulares le ocasiona el traslado de esta actividad empresarial a otro lugar, de modo que, no se contempla ningún cese de actividad por considerar que esta actividad empresarial por su “objeto social” es posible desarrollarlo en otro lugar.

Esto implica la necesidad de incluir una partida económica destinada a resarcir los perjuicios económicos que a la propiedad le ocasiona el traslado de esta actividad. A tal fin, hemos computado un periodo prudencial de traslado de 3 meses en atención al tipo de actividad empresarial que se desarrolla en el interior de la nave. En este sentido, la diferente jurisprudencia ha venido reconociendo como plazo de traslado entre un mínimo de 15 días (STS 22-4-1983 [RJ 1983/6687]), y el más habitual el de un mes (STS 11-7-1984 [RJ 1984/4347]; STS 1-1-85 [RJ 1985/3538]), tiempo que consideramos suficiente para la búsqueda de un nuevo emplazamiento y el traslado de todos los materiales existentes en el interior de la nave.

Del mismo modo, hemos estimado este plazo de manera prudencial una vez que los titulares afectados ya son conocedores de que esta actividad se encuentra abocada a su traslado con la aprobación definitiva del Plan Sectorial, de modo que, consideramos que con estos tres meses existe un plazo prudencial para facilitar el tránsito de la actividad a otra ubicación sin merma de su productividad.



## PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

Para la determinación de esta partida indemnizatoria se tuvo en cuenta la existencia de máquinas cuyo traslado no es posible, así como los costes laborales y financieros a los que tiene que hacer frente la sociedad durante este intervalo temporal en el que se supone que los ingresos menguan, así como también, los nuevos gastos de acondicionamiento de local y un breve periodo de recuperación de la empresa en el nuevo lugar de trabajo.

A tal fin, se utilizaron los datos económicos y fiscales contenidos en los tres últimos ejercicios fiscales de la Sociedad, así como también, un coste estimado de los nuevos gastos que a la propiedad le ocasiona el traslado y acondicionamiento del nuevo centro de trabajo de similares características al que se encuentran en la actualidad.

De esta manera, hemos considerado los siguientes gastos por traslado:

- Traslado de la industria a un nuevo emplazamiento.

En este concepto hemos cuantificados todos los posibles costes derivados del traslado de las instalaciones de la empresa, gastos de transporte de toda la maquinaria, estocaje, oficinas, así como mobiliario, a la nueva instalación de la empresa.

Estando considerados los gastos necesarios para desmontar, trasladar, acondicionar e instalar nuevamente, tanto el mobiliario como los equipos electrónicos e informáticos.

- Depósito de Extracción de serrín y circuito.

Considerando este elemento como propio de la actividad empresarial que se desarrolla en el interior de la nave, se valora en este caso su “muerte” al considerar que no es posible su traslado y que todavía no se encontraba totalmente amortizado en atención a las cuentas presentadas.

Siendo este bien objeto de valoración independiente atendiendo a su naturaleza y a diferencia de otros inmuebles que por ser susceptibles de traslado, encontrarse ya amortizados o, en su caso, por considerar que forman parte de la indemnización del inmueble, no son objeto de valoración independiente.

- Gastos para el acondicionamiento de un nuevo local.

En este punto hemos considerado los posibles “gastos” en que puedan incurrir el titular de la actividad empresarial para el desarrollo en el nuevo de local de su actividad en idénticas condiciones en las que se desarrollaba en la anterior empresa,





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

sin que, en ningún caso, en esta partida pueda considerarse aquellos conceptos que puedan suponer una mejora de las instalaciones existentes

De esta forma, partiendo de un local de dimensiones idénticas a las que tenía, 500 m<sup>2</sup>, hemos considerado un coste de acondicionamiento de 115 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un total de 57.500 €, incluyendo gastos técnicos de proyecto y honorarios profesional, para la acometida de inversiones en sistemas de iluminación y extracción.

- Gastos de primer establecimiento.

En este apartado hemos considerado los gastos que conlleva el inicio de cualquier actividad, tasas y licencias municipales, cambios de domicilio social, cambios de titularidad en los suministros principales, así como, gastos de publicidad.

- Pérdida de beneficios por paralización de la actividad económica durante el traslado.

En este punto hemos considerado una indemnización de tres meses para hacer frente a los posibles costes económicos y financieros a los que va a tener que hacer frente la sociedad y ante una previsible merma de sus ingresos durante el inicio de la actividad en una nueva ubicación.

De esta manera, en este apartado hemos incluido una indemnización consistente en un promedio del importe neto de la cifra de negocios de los 3 últimos ejercicios a fin de que la empresa pueda hacer frente a gastos de trabajadores, acreedores y costes financieros, que se presentan de manera inmediata en atención a los números contenidos en sus declaraciones de IS presentados para los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

.- Año 2017: 131.080,09 €  
.- Año 2018: 174.991,58 €  
.-Año 2019: 124.788,33 €

Resumiendo los datos anteriormente descritos, procede la siguiente indemnización por el traslado de la actividad

|   |                     |
|---|---------------------|
| Traslado  | 6.000,00 €          |
| Depósito de Extracción serrín y circuito  | 5.000,00 €          |
| Gastos de nuevo local   | 57.500,00 €         |
| Gastos de primer establecimiento  | 9.500,00 €          |
| Otros gastos(3 meses)-gasto de personal, amortización, acreedores, pérdida de clientes,....,- | 35.905,00 €         |
| <b>Total</b>  | <b>113.905,00 €</b> |





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

**6. CONCLUSIÓN**

Conforme a los criterios de valoración aquí utilizados resulta la siguiente Valoración:

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Valor traslado Negocio | 113.905,00 € |
|------------------------|--------------|

En Vigo, a 5 de mayo de 2022

Fdo.: Calixto Escariz Vázquez  
Abogado  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U.

Fdo.: José M<sup>a</sup> Sánchez Mantilla  
Abogado  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U.

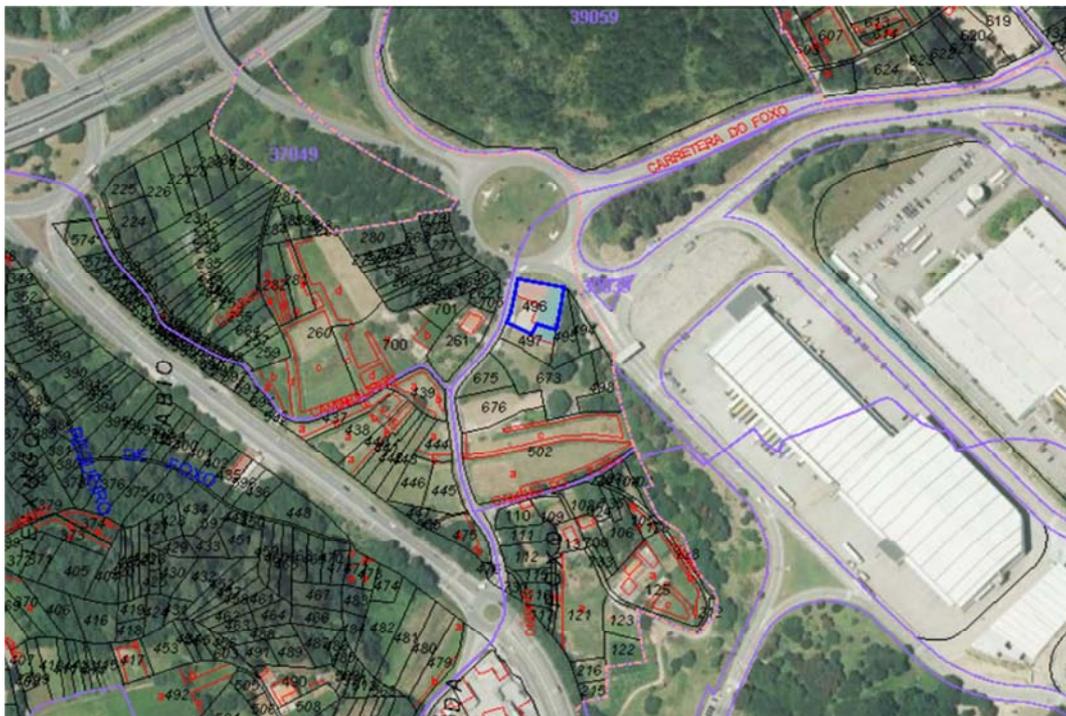
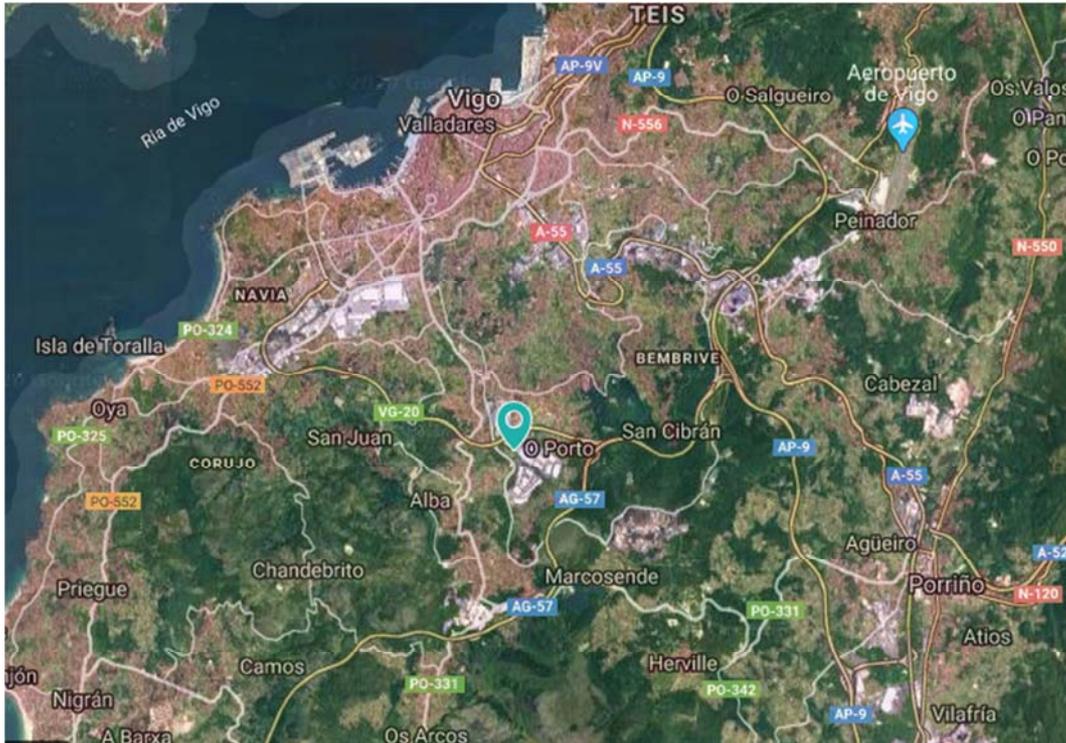
Fdo.: Marina Otero  
Economista  
CALIXTO ESCARIZ S.L.U





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"**

**7. REPORTAJE FOTOGRAFICO**





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVV o 18.09.2022 Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqjrjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>







**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia polo que se fai constar que o documento cobrado co coñecido nº expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVV nº 18/08/2022. Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO



CVE: ucc:fgjrjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>







---

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”



Diligencia pola que se fai constar que o documento, cedido, co. conxido no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVV o 18/09/2022

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqurjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





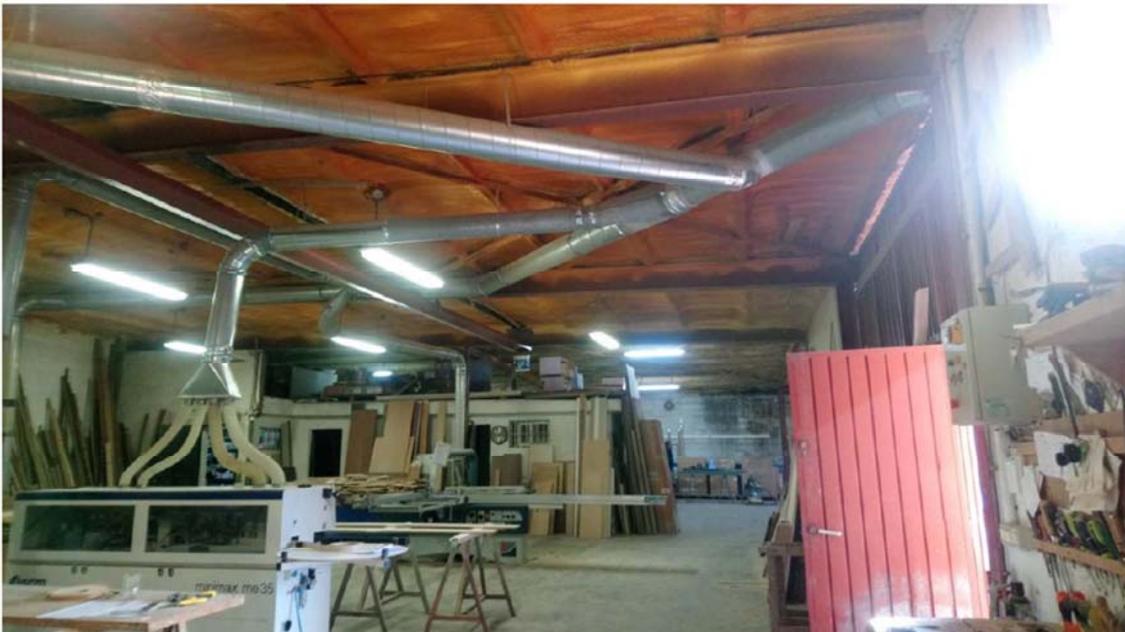
**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

Dentro de este habitáculo existe una parte destinada a atención al público con una superficie de 36 m2 que se muestra a continuación





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”



Diligencia pola que se fai constar que o documento, cedido, co. conxido no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVIS o 18/09/2022

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqirjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA "AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO"





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVIS o 18.09.2022 Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqjrjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

**7.-DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA**





**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL  
PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”**

---

Diligencia pola que se fai constar que o documento referido co número no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVV o 18.09.2022 Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO  
GALEGO DA  
VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqjrjET7  
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>

