



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 m² 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 m² con una edificabilidad máxima contemplada de 164.228 m², 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 m²(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 m² inicialmente previstos a los 252.484 m² 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”

- I1: Superficie de 62.233 m² que pertenece al actual parque consolidado sin urbanizar, que comprende:
 - Una superficie de terreno de 41.389 m² 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 m² 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 m² se correspondería con superficie destinada a viales
- M1 y M2: Superficie de 190.251 m² distribuidos entre los Polígonos n.º 1 y n.º 2 de los que:
 - Una superficie de 105.906 m² 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 m² y la restante superficie, 12.338 m², se trata de compras realizados en los años 93-94
 - Una superficie de 1.167 m² también de titularidad del Consorcio de la Zona Franca de Vigo que fueron adquiridas por expropiación.
 - Una superficie de 64.317 m² que es aquí ahora objeto de expropiación
 - La superficie restante, 18.861 m², 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 m² 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 m².

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 (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 21-Jun-19	Semana del 28-Jun-19	21-Jun-19	24-Jun-19	25-Jun-19	26-Jun-19	27-Jun-19	28-Jun-19	1-Jul-19
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																		
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 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
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																		
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
Expectativas de tipos de interés																		
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
Mercado de renta fija privada en euros Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																		
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 (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 5-Jun-20	Semana del 12-Jun-20	10-Jun-20	11-Jun-20	12-Jun-20	15-Jun-20	16-Jun-20	17-Jun-20	18-Jun-20
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																		
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
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																		
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
Expectativas de tipos de interés																		
Futuros bono 10 años primer vencimiento	143,98	143,07	151,83	2.454,44	156,21	156,25	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mercado de renta fija privada en euros																		
Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																		
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 (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 9-Jul-21	Semana del 16-Jul-21	12-Jul-21	13-Jul-21	14-Jul-21	15-Jul-21	16-Jul-21	19-Jul-21	20-Jul-21
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																		
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 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	-	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																		
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
Expectativas de tipos de interés																		
Futuros bono 10 años primer vencimiento	143,07	151,83	896,33	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mercado de renta fija privada en euros																		
Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																		
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: 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"

En resumen:

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

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 ²	=Capitalización de las rentas anuales/10.000 m ²

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_f= Valor final del suelo

V=Valor de capitalización de la renta de la explotación

F_l= 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:

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

En conclusión, el valor unitario del suelo rural resultante conforme a los datos aquí obtenidos es de 14,46 €/m², tal como se documenta en el cuadro de valoración que se incorpora en el Documento n.º 4.

Valor suelo por capitalización	6,37 €/m²
FL	2,27
Valor final suelo	14,46 €/m²

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 β , 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)
Edificaciones y construcciones:	
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
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
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:

Bien	ud	€
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 ²	80,00 €
Cobertizo de bloques y cubierta de chapa	M ²	80,00 €
Cobertizo de madera y teja	M ²	55,00 €
Edificación bloque y cubierta de hormigón	M ²	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 ²	81,00 €
Muro de hormigón	M ³	125,00 €
Muro de bloques	M ²	16,64 €
Muro de contención piedra	M ²	42,00 €
Muro de piedra sobre piedra	M ³	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 tasará 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 m²- 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^a 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: 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"

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 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 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		54057A17100054	524
61	2205	2	205	PIÑEIRO PÉREZ, MANUEL Y CANDIDO		54057A17100058	546
62	2206	2	206	BASTERO SALGUEIRO, UBALDO		54057A17100059	620
63	2207A	2	207A	FOMENTO			62
64	2210	2	210	FOMENTO		54057A17100063	319
65	2210A	2	210A	FOMENTO			56
66	2212	2	212	COMESAÑA ESTÉVEZ, LEONOR		54057A17100111	380
67	2214	2	214	BARREIRO ORGE, CONSUELO		54057A17100066	388
68	2216	2	216	ORGE COSTAS, JOSÉ MANUEL		54057A17100109	416
69	2218	2	218	ESTÉVEZ ESTÉVEZ, MERCEDES		54057A17100068	254
70	2219	2	219	CORREA BARROS, MANUELA		54057A17100080	23
71	2222	2	222	BARREIRO ABALDE, MARÍA		54057A17100153	276
72	2223	2	223	BARREIRO ABALDE, SARA		54057A17100153	327
73	2224	2	224	HROS. ISOLINA ALONSO PORTO		54057A17100153	234
74	2225	2	225	PÉREZ VILA, CESAREO		54057A17100153	244
75	2226	2	226	NOVOA SALGUEIRO, INDALICIO		54057A17100153	253
76	2227	2	227	PRESA			10
77	2228	2	228	DOMÍNGUEZ ESTÉVEZ, IRENE		54057A17100085	55
78	2228A	2	228A	FOMENTO			254
79	2229	2	229	BENAVIDES VILA, SARA		54057A17100103	937
80	2230	2	230	IGLESIAS ESTÉVEZ, CARMEN		54057A17100104	1013
81	2231	2	231	LEIROS DAVILA ENEDINA		54057A17100105	1227
82	2232	2	232	BENAVIDES VILA, SARA		54057A17100106	531
83	2233	2	233	HROS. ISOLINA ALONSO PORTO		54057A17100107	589
84	2240	2	240	DAVILA POSADA, CÁNDIDA		54057A17100665	392
85	2242	2	242	DAVILA POSADA, CÁNDIDA		54057A17100664	322
86	2244	2	244	FOMENTO			3836
87	2303	2	303	ALONSO GONZÁLEZ, JOSÉ		54057A17100124	211
88	2304	2	304	ROMÁN VILA, NIEVES		54057A17100125	201
89	2305	2	305	DAVILA ABALDE, AMPARO		54057A17100125	252
90	2309	2	309	HROS. CELIA ALONSO PÉREZ		54057A17100131	212
91	2316	2	316	BASTERO SALGUEIRO, UBALDO		54057A17100284	618
92	2320	2	320	ESTÉVEZ COSTAS, ETELVINA		54057A17100283	445
93	2321	2	321	MATERIALES CONSTRUCCIÓN FERNANDO ALONSO S.L.		54057A17100284	446
94	2323	2	323	ALONSO ALONSO, FERNANDO		54057A17100667	473
95	2324	2	324	RODRÍGUEZ ALONSO, EMILIA		54057A17100280	340
96	2327	2	327	VILA VILA, MANUEL		54057A17100276	358
97	2328	2	328	FERNÁNDEZ VILA, DOLORES		54057A17100275	595
98	2329	2	329	COMESAÑA ALONSO, MARIA		54057A17100278	641
99	2330	2	330	PIÑEIRO ALONSO, ELVIRA		54057A17100366	742
100	2331	2	331	PÉREZ ABALDE, ESPERANZA		54057A17100367	812
101	2333	2	333	GÓMEZ ROMERO, MARGARITA		54057A17100369	431
102	2401	2	401	PÉREZ ESTÉVEZ, EDUARDO		54057A17100371	775
103	2402	2	402	COMESAÑA ABALDE, ANTONIO		54057A17100372	124
104	2403	2	403	COSTAS ABALDE, MERCEDES		54057A17100372	108
105	2405	2	405	ABALDE FERNÁNDEZ, ANTONIO		54057A17100372	121
106	2406	2	406	RODRÍGUEZ BASTOS ENGRACIA		54057A17100373	353
107	2407	2	407	VILA BARROS, PURIFICACIÓN		54057A17100374	311
108	2417	2	417	ALONSO CORREA, JOSÉ FERNANDO		54057A17100427	460
109	2419	2	419	DAVILA ABALDE, CONCEPCIÓN		54057A17100425	112
110	2420	2	420	VILA VILA, MARISOL		54057A17100424	506
111	2421	2	421	FERNÁNDEZ PÉREZ, FERNANDO		54057A17100423	332
112	2423	2	423	VEIGA ESTÉVEZ, ANTONIO		54057A17100385	185
113	2424	2	424	COMESAÑA ESTÉVEZ, LEONOR		54057A17100386	169
114	2425	2	425	COMESAÑA ESTÉVEZ, MERCEDES		54057A17100387	65
115	2428	2	428	DA CONCEPCIÓN BARCIA, JOSÉ MANUEL		54057A17100269	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: 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"

producción anual		maiz y pradera -15.000 kg/ha de maíz y 4.800 kg/ha de hierba el primer año y 12.000 kg/ha de hierba el segundo						
gastos								
Cultivo Maiz -año-	epoca	labor	cantidad		veces año	Precio	total	
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 €	
	finais 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 €	
	finais 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	finales febrero	xurro de porco(incluido aplica	36	1000 l/ha		3,73	134,28 €
corfe con segadora rotativa			0,79	h/ha		95,65	75,56 €	
marzo		pase con ancioño leirador 5	0,37	kg/ha		59,18	21,90 €	
		colleita, transporte e ensilad	1,27	h/ha		138,51	175,91 €	
varias		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 €	
finales 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 €
Valor €/m²	14,46 €





**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"

Fl= u1 x u2 x u3	2,27
-------------------------	-------------

$u1 = 1 + [P1 + P2/3] * 1/1000000$		1,46
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 condiciones 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

$u2 = 1,6 - 0,01 * d$	1,56
	1,6
	0,01
d	0,04
	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

$u3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$	1
	1,1
	0,1
p	0,1 * (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>



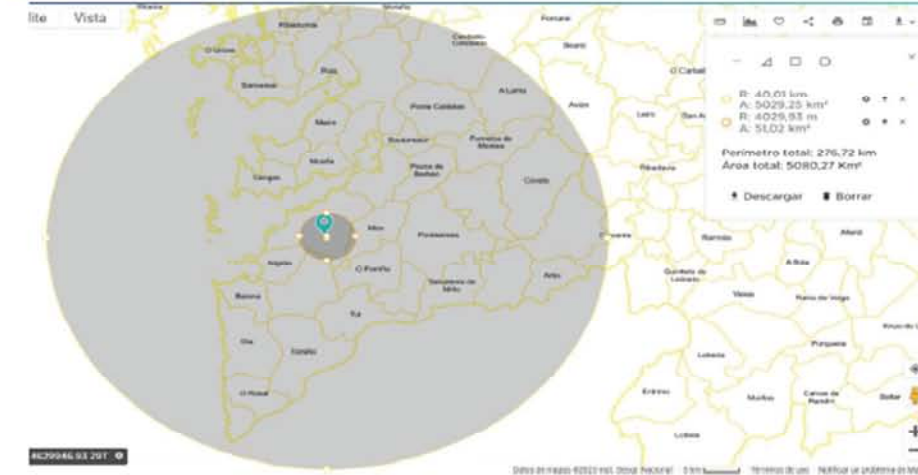
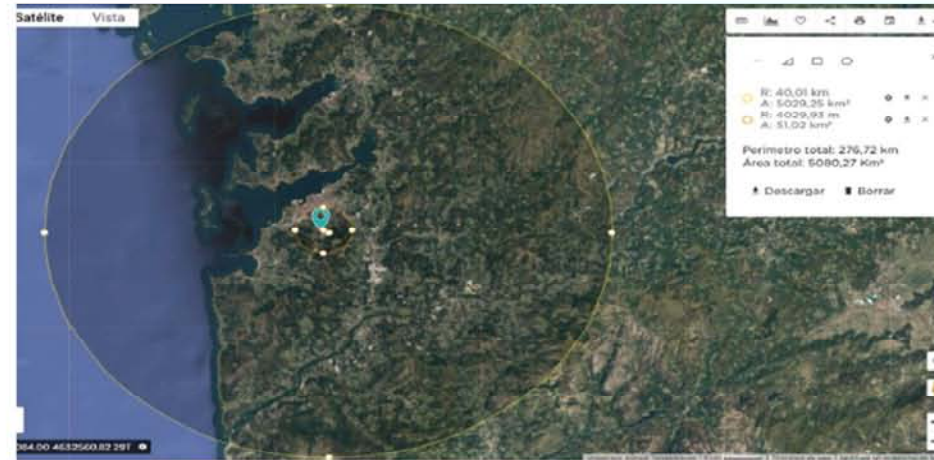


PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

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	12.909
Pontevedra	Cambados	13.744
Pontevedra	Canñas	26.542
Pontevedra	Cañiza, A	5.189
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	15.978
Pontevedra	Neves, As	3.841
Pontevedra	Nigrán	17.672
Pontevedra	Ola	3.063
Pontevedra	Pazos de Borbén	2.999
Pontevedra	Polo	17.982
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 m² en la que existe una edificación destinada a un uso de carpintería de aproximadamente 506 m² en la que se encuentra anexa una zona de oficinas de una superficie de 36 m².

- 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 m²
- Catastral: 935 m²
- Registral: No consta
- Comprobada: 1.002 m²

● 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 m² destinados a nave y una edificación auxiliar de 50 m² 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 β , 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)
Edificaciones y construcciones:	
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
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros.	40
Instalaciones:	
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 €/m² 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 €/m².

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 €/m² -
- 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 m²
- 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 €/m² -
- 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 m²
- 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^a 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 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”**

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”

Diligencia polo que se fai constar que o documento cobrado co coñecido nº expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGV5 nº 18018/2022 Xefe do Servizo de Planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO



CVE: ucc:fgjriET7
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 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

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO



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





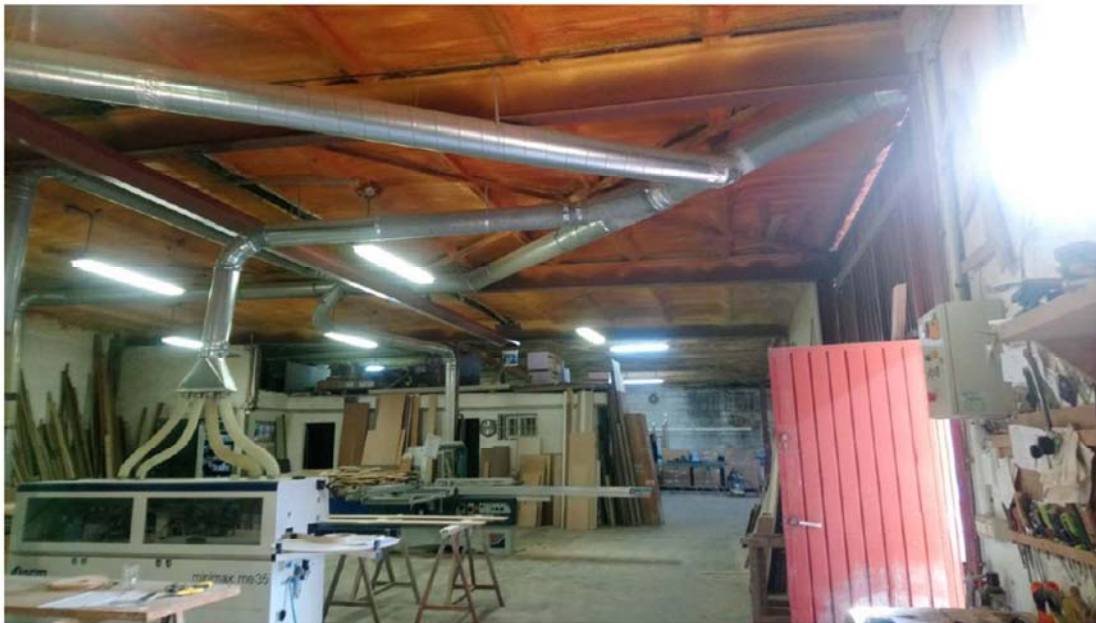
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

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”



Diligencia pola que se fai constar que o documento, estíbelo, co. expedido 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”





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 m² 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 m²
 - Catastral: 848 m²
 - Registral: No consta
 - Comprobada: 813 m²
- 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 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 m² construidos, más 21,80 m² de patios, que se distribuye de la siguiente manera:

- Planta Sótano: de 83 m², consta de Garaje y Bodega.
- Planta Baja: de 93 m² construidos, consta de Lavadero, caldera, hall, cocina-salón, baño, tres dormitorios y terraza de 4,10 m².
- Planta Primera: de 108 m² construidos, consta de hall, cocina, comedor, sala de estar, baño, tres dormitorios y terraza de 17,70 m².

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 β , 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

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:

- 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 máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
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
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
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 m².
- Planta Baja: de 95,05 m² -93 m² construido más el 50 % de la terraza-.
- Planta Primera: de 116,85 -108 m² + 50 % de terraza-.

Como parámetros de valoración utilizaremos el Módulo Básico de Construcción (MBC) que fija un valor para Vigo de 650,00 €/m² 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 €/m².

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 m²
- 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 €/m²
- 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 m²
- 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 €/m²
- 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 m²
- 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^a 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



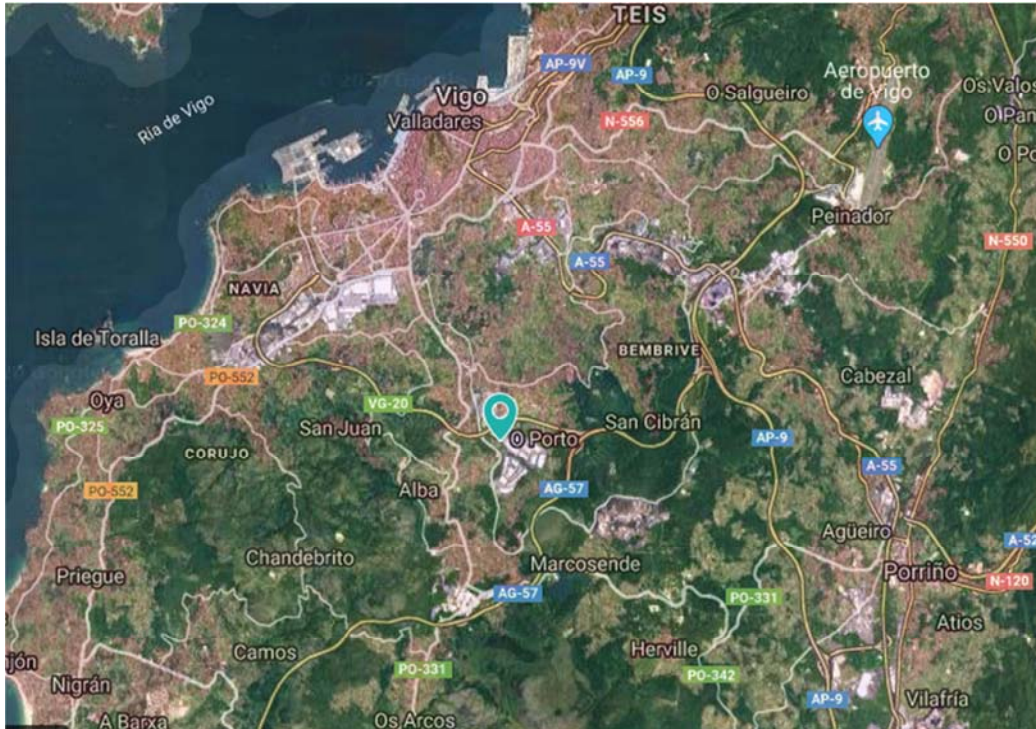
CVE: ucclfqjrjET7
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





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"



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: 54057A168005720000BP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Polígono 168 Parcela 572
 QUINTAS. VIGO (PONTEVEDRA)

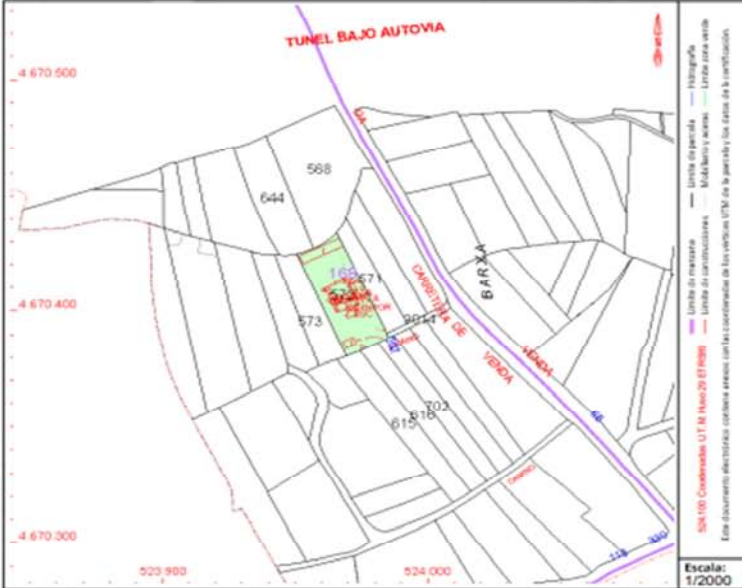
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío secoano	01	471
b	V- Viña secoano	02	54
c	V- Viña secoano	02	118

PARCELA

Superficie gráfica: 848 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Diligencia polo que se fai constar que o documento cobexido co cosido no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVS o 18/08/2022. Xefe do Servizo de planificación e Ordenación do Solo Alberto Feijoo Rodríguez.

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

CVE: ucc1qirjET7 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 m²
Año construcción: 1992

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
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 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Escala: 1/2000
 Este documento electrónico contiene avisos con la contabilidad de los valores UTM de la parcela y los datos de la cartografía.

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"

Diligencia nota que se ha constatado que el documento cobijado en el expediente aprobado por resolución del Director Xeral do IGVS nº 18018/2022. Xefe do Servizo de planificación e Ordenación do Solo. Alberto Feijoo Rodríguez.

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

CVE: ucc1qirjET7
 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 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 m² cerrada perimetralmente en la que existe una edificación de tipología constructiva prefabricada para uso residencial de 35 m² y un porche de 39 m².

- 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 m²
 - Catastral: 1.192 m²
 - Registral: No consta
 - Comprobada: 1.227 m²
- 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 m² distribuidos de la siguiente manera.

- Vivienda: 35 m².
- Porche: 39 m²

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 β , 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:

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

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:

- 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.

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)
Edificaciones y construcciones:	
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
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
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 m².
- Porche: 39 m²

Como parámetros de valoración utilizaremos el Módulo Básico de Construcción (MBC) que fija un valor para Vigo de 650,00 €/m² 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 €/m².

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 €/m²
- Valor residual 10 % $V_r = 84,42$ €/m²
- Siendo $V = V_R - \{(V_R - V_r) \times \beta\}$ resulta que:
- $V = 844,19$ €/m² - $\{(844,19$ €/m² - $84,42$ €/m²) x 0,0928}
- $V = 844,19$ €/m² - 80,51 €/m²
- $V = 773,68$ €/m²





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

- Superficie= 39 m²
- 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 €/m² - 675,35 €/m² 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 m²
- 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^a 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”**





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: 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 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 m², hemos considerado un coste de acondicionamiento de 115 €/m², 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 €
Total	113.905,00 €





**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^a 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”**

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”



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”





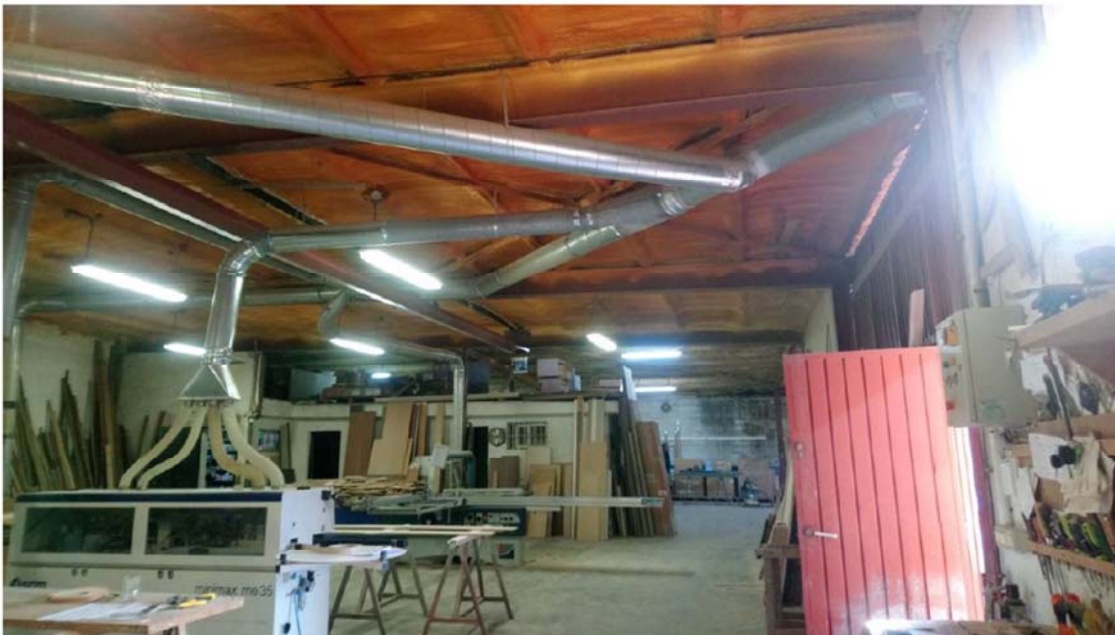
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA “AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO (PTL) DE VIGO”

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, estíbelo, coñecido no expediente aprobado por resolución do Director Xeral do IGVV o 18/09/2022

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO



CVE: ucclfqj7ET7
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 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>

