

**VALORACIÓN ECONÓMICA DO BEN INMOBLE DE REFERENCIA CATASTRAL 001100900NH71G0001UK E PARCELA CIRCUNDANTE SITUADA NO LUGAR DE MOURISCADÉ, VILANOVA, LALÍN.**

O que subscribe, en calidade de Enxeñeiro Técnica Municipal do Concello de Lalín, a solicitude de Alcaldía, emite o seguinte informe de VALORACIÓN ECONÓMICA da parcela de referencia catastral 001100900NH71G0001UK (albergue Vicente Agulló) situada no lugar de Mouriscade, parroquia de Vilanova do término municipal de Lalín (Pontevedra).

**1.- ANTECEDENTES:**

O ben inmoible obxecto de valoración corresponde coa referencia catastral 001100900NH71G0001UK, que se atopa dentro pa parcela catastral 36024A265026950000YJ.

O entorno que se pretende valorar atópase catastrado baixo en varias porcións das parcelas catastrais con referencias 36024A265019980000YT, 36024A265026950000YJ e 36024A265026940000YI

A parcela conta cunha edificación formada por dúas plantas, (planta baixa e planta alta). Dita edificación, acometida con medios municipais, rematouse no ano 2003. No arquivo municipal consta tamén o expediente de “proxecto de Remate de Albergue de Mouriscade” de data de visado de xuño de 2006.

GOBIERNO DE ESPAÑA  
VICERESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

Referencia catastral: 001100900NH71G0001UK

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMOBLE**

**Localización:**  
 LG MOURISCADÉ-VILANOVA  
 36519 LALÍN (PONTEVEDRA)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Sanidad.Benefic  
**Superficie construida:** 745 m2  
**Año construcción:** 2003

CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/0/01	440
VIVIENDA	1/0/101	205

**PARCELA**

Superficie gráfica: 555 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"

Miércoles . 30 de Octubre de 2024



Tamén se pretende valorar a parcela circundante e instalacións formada pola zona de aparcamento, zona axardinada e entorno do albergue delimitado polo sendeiro exterior que supón unha superficie dunhas 13 ha.



## DESCRIPCIÓN ALBERGUE

As superficies e zonas da edificación de acordo co proxecto de remate son:

DEPENDENCIAS	SUPERFICIES ÚTILES	SUPERFICIES CONSTRUIDAS
<b>PLANTA BAJA</b>		
Habitación 1	26.91 m <sup>2</sup>	
Habitación 2	26.99 m <sup>2</sup>	
Habitación 3	27.03 m <sup>2</sup>	
Habitación 4	24.44 m <sup>2</sup>	
Habitación 5	24.61 m <sup>2</sup>	
Aseo habitación 5	5.45 m <sup>2</sup>	
Pasillo derecha	25.39 m <sup>2</sup>	
Aseo M derecha	16.66 m <sup>2</sup>	
Aseo H derecha	13.80 m <sup>2</sup>	
Habitación 6	23.84 m <sup>2</sup>	
Habitación 7	24.12 m <sup>2</sup>	
Habitación 8	22.60 m <sup>2</sup>	
Aseo habitación 8	5.29 m <sup>2</sup>	
Pasillo esquerda	11.10 m <sup>2</sup>	
Aseo M esquerda	13.61 m <sup>2</sup>	
Aseo H esquerda	14.50 m <sup>2</sup>	
Aseo minusválidos	3.78 m <sup>2</sup>	
Cocina	40.89 m <sup>2</sup>	
Sala caldera	12.47 m <sup>2</sup>	
Aseo M exterior	20.41 m <sup>2</sup>	
Aseo H exterior	24.00 m <sup>2</sup>	
Zona lavado	23.57 m <sup>2</sup>	
Escaleras lavado	2.80 m <sup>2</sup>	
Hall	45.34 m <sup>2</sup>	
Escalera hall	3.70 m <sup>2</sup>	
<b>PLANTA PRIMERA</b>		
Comedor	55.42 m <sup>2</sup>	166.91 m <sup>2</sup>
Sala polivalente	66.98 m <sup>2</sup>	
Altillo 1	9.21 m <sup>2</sup>	
Escaleras altillo 1	1.84 m <sup>2</sup>	
Altillo 2	8.96 m <sup>2</sup>	

## CARACTERÍSTICAS EDIFICACIÓN.

- Estrutura, piares e vigas de formigón armado.
- Forxados e cimentación, forxado unidireccional a base de bovedilla de formigón e semiviguetas prefabricadas de formigón. Cimentación de formigón armado.
- Cerramento exterior, formado por fábrica de ladrillo cerámico oco dobre colocado a medio pé con cámara de 3 cm e paneis ríxidos de poliestirenos extruído e tabique de ladrillo cerámico oco dobre colocado a panderete.
- Cerramento interior, correspondente as divisións interiores formadas por ladrillo cerámico oco dobre colocado a panderete.
- Alicatados, en aseos e cociñas mediante azulexo branco. Precisa a reposición de varias pezas.
- Revestimentos, formado por morteiro monocapa tipo “cotegrán”, aplacado e recercado e remates mediante pezas de granito silvestre, e no interior tódolos paramentos verticais interiores e teitos acabados en escaiola mediante guarnecido en yeso e e acabado con pintura plástica lavable.





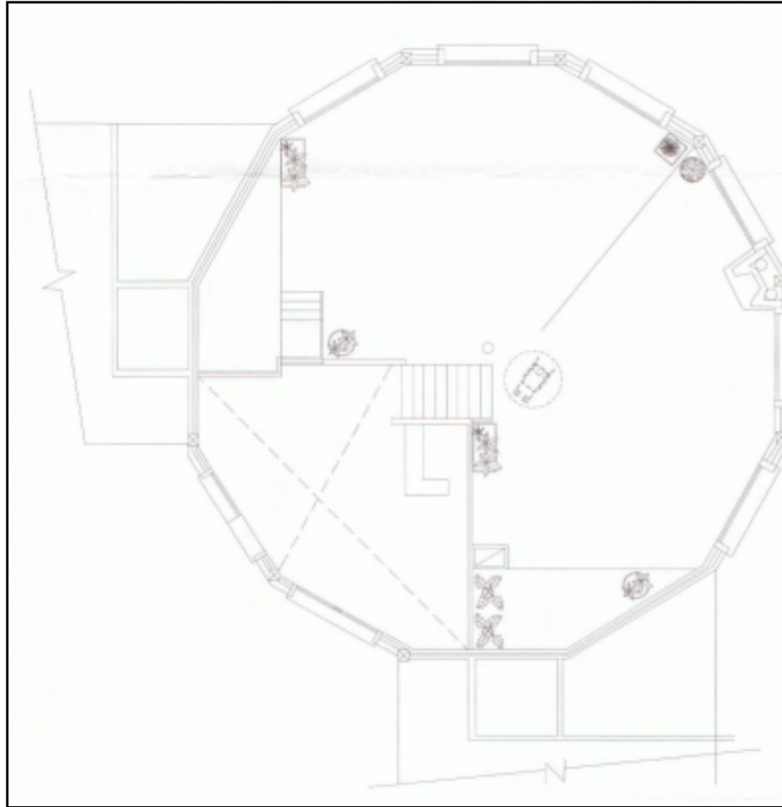
- Falsos teitos. Na cociña de placa vinílica desmontable con perfilaría en aluminio, nos corredores e aseos con placas de escaiola fixadas ao forxado mediante fíos de esparto e nas habitacións e comedor por lamas de madeira machiembrada sobre rastrel.
- Carpintería metálica
  - Interior, ventás existentes en follas corredeiras con perfís en aluminio lacado cor verde
  - Exterior, portas entrada de unha folla abatible vertical realizadas en aluminio con lacado exterior verde. Postas sala caldeiras e cociña de unha folla abatible vertical tamén en aluminio lacado verde
- Carpintería de madeira, basicamente de portas de paso e das diferentes estancias (taboleiro aglomerado e chapado en carballo), pasamáns de madeira e armarios das habitacións.
- Vidrería, tanto portas como ventás con acristalamento tipo “climalit” formado por cristal exterior de 4 mm, cámara e cristal interior de 4 mm.
- Aparatos sanitarios, dotado lavados, duchas e inodoros tipo tanque tipo “Roca Victoria”, así como os seus accesorios.
- Instalación fontanería, tanto para baños como zona cociña e lavandería, así como algunha toma nos exteriores. Está dotada dun grupo de presión.
- Abastecemento auga potable, provinte de pozo con sistema de cloración na parcela lindeira. A instalación mediante tubo de cobre coas pezas correspondentes como chaves de paso, cóbados, derivacións, redutores, etc
- Instalación electricidade, dotado de sistema de iluminación e forza. Executado con cables de cobre baixo tubo de protección, así como cadro de contadores e caixas de rexistro.
- Instalación saneamento, tanto para baños como zona cociña e lavandería. Executada a rede vertical con tubos de PVC e xuntas estancas e a rede horizontal mediante tubo de formigón centrifugado en boas condicións. Os desaugues dos aparatos sanitarios orgánzanse mediante botes sinfónicos.
- Sistema depuración residuais, mediante fosa séptica filtrante.
- Instalación de seguridade contra incendios, mediante luminarias de emerxencia e dotación dos correspondentes extintores. Tamén se instalou unha BIE de 25 mm de diámetro no exterior do albergue.
- Instalación depósito e caldeira gas, depósito situado na parte traseira do albergue en perfecto estado e caldeira para o sistema de calefacción e auga quente.
- Instalación calefacción, dotada dun sistema de radiadores de auga quente en todas as estancias.



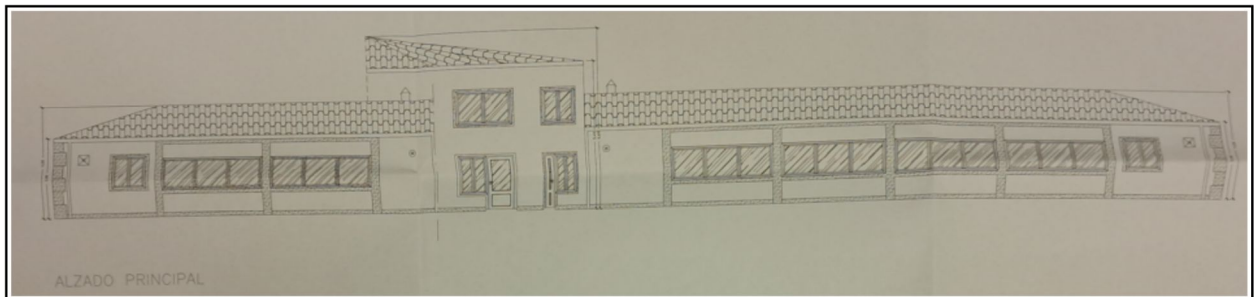


Planta baixa.

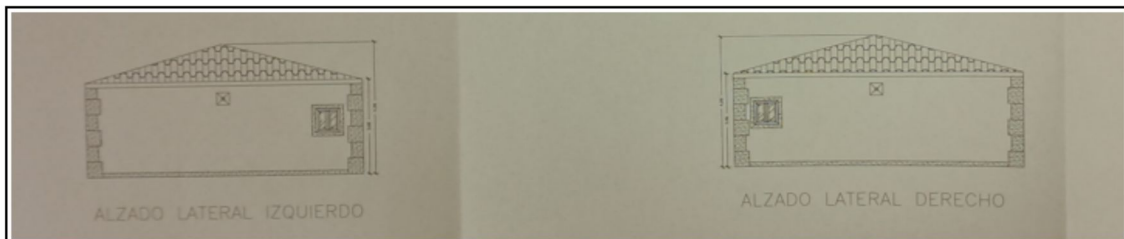




Plata alta.



Alzado principal



Alzados laterais





A continuación amósanse as imaxes do estado actual:



Frente albergue



Zona traseira



Area aparcadoiro



Ubicación aproveitamento auga



Area recreativa a carón do río, muíño e merendeiro



Area recreativa a carón do río







Entrada principal-recepción



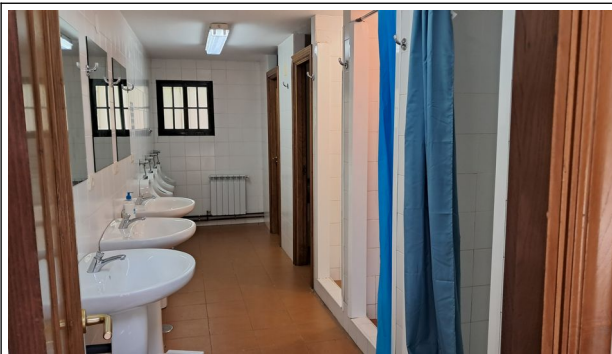
Zona comedor



Vista da cocina



Detalle corredor acceso habitacións



Baños comúns.



Habitacións e mobiliario





### 3.- VALORACIÓN DO SOLO.

Na valoración do solo para o caso que nos ocupa considéranse os valores de referencia establecidos na oficina virtual do catastro.

Polo tanto para a parcela 36024A265026950000YJ temos:

Referencia catastral	36024A265026950000YJ
Localización	Polígono 265 Parcela 2695 8978. LALIN (Pontevedra)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Fecha de valor	31/10/2024
Valor de Referencia	25.181,81 €

Para a parcela 36024A265026940000YI:

Referencia catastral	36024A265026940000YI
Localización	Polígono 265 Parcela 2694 8978. LALIN (Pontevedra)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Fecha de valor	31/10/2024
Valor de Referencia	8.520,30 €

E para a parcela NON temos valor de referencia:

Referencia catastral	36024A265019980000YT
Localización	Polígono 265 Parcela 1998 8978. 36515 LALIN (Pontevedra)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Fecha de valor	31/10/2024
Valor de Referencia	No existe valor de referencia

Polo tanto tendo en conta que se atopan no mesmo entorno e de similares características establécese un prezo medio das parcelas por metro cadrado.





Lalínmcero  
Servizos de Urbanismo  
Exp.: 4655/2024



Concello de **Lalín**

Polo tanto para a parcela 2695 temos un valor de 0,93 €/m<sup>2</sup> e para a parcela 2694 temos un valor de 1,14 €/m<sup>2</sup>. Polo tanto o valor medio é de 1,04 €/m<sup>2</sup> para a superficie da contorna do albergue.

O valor da totalidade da parcela:

VALORACIÓN SOLO: (13.000 M<sup>2</sup>)x 1,04 €/M<sup>2</sup> = 13.520 €

#### 4.- VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN.

O concello de Lalín dispón de Ponencia de Valores do termo municipal de Lalín aprobada no ano 2.003 que recolle no seu Documento 5. Mapa de rúas de valores os correspondentes, entre outros, ao núcleo rural de Cercio dentro do polígono de valoración 013. Suelo de Núcleo Rural.

Así mesmo, ao transcorrer máis de 10 anos desde a súa entrada en vigor, esta situación supón a perda de vixencia da citada ponencia. A pesar diso, considérase este procedemento de valoración para os efectos de lograr un valor de referencia para a parcela obxecto deste expediente.

No noso caso non se atopa no núcleo rural de Vilanova pero podemos establecer os valores de dita localización para a edificación obxecto de valoración, polo tanto establécense os seguintes valores básicos e características representativas correspondentes:

- Uso e tipoloxía predominantes: Residencial unifamiliar.
- Valores de polígono (€/m<sup>2</sup>): VRB= 2,50; VUB= 3,00
- Valores de calle (€/m<sup>2</sup>): VUC= 4,80
- Factor K: 1,20
- Tipo de valor aplicado: Unitario

En canto o módulo básico de construción considérase a ponencia de valores do termo municipal de Lalín de setembro de 2023 (non se dispón da do presente exercicio) que establece MBC-4 = 550 €/m<sup>2</sup>

A **norma 19** do RD 1020/1993 establece que unha vez realizada a identificación de cada área económica homoxénea de construción, co seu correspondente MCB, o valor da construción obtérase aplicando ao devandito módulo básico o coeficiente que por uso, clase, modalidade e categoría corresponda no cadro de coeficientes de valor das construcións definido na norma 20.

Para iso considerase a tipoloxía:



USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
	CLASE	MODALIDAD		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55	
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20	
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35	
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	

Sendo polo tanto un coeficiente de aplicación de 0,80 no caso de vivenda e de 0,40 en el caso dos anexos.

A **norma 13** do mesmo Real Decreto ( 1020/1993 ) establece os coeficientes correctores do valor da construción:

### H) Antigüidade da construción:

Considerando segundo catastro, que o ano da construción foi do 2002, consideramos que a edificación ten 22 anos, polo que aplicando a táboa, correspóndelle un coeficiente corrector de 0,73.

t Años completos	H								
	Uso 1.º			Uso 2.º			Uso 3.º		
	Categorías			Categorías			categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61

### I) Estado de conservación

En función das seguintes fotografías e da visita "insitu" para comprobar o seu estado, consideramos que o estado de conservación da edificación é correcto, precisa dunha serie de reparacións pero ningunha de carácter importante. Polo co considerase un estado de conservación de 1,00.

Así mesmo, tamén se considera de aplicación os coeficientes da **Norma 14**. Coeficientes correctores dos valores do solo e das construcións.

**N) Depreciación económica**, tanto por la calidade construtiva como pola existencia de demando no mercado: 0,75





En función dos seguintes datos, a valoración da construción sería a seguinte:

ALBERGUE:  $792,22 \text{ m}^2 \times 550\text{€/m}^2 \times 0,80 \times 0,73 \times 1,00 \times 0,75 = 190.845,80 \text{ €}$

A este valor aplicaráselle o coeficiente de 1,19 en concepto de Gastos Xerais ( 13%) e Beneficio Industrial ( 6%), e o valor resultante un coeficiente estimado de 1,18 en concepto de Honorarios profesionais ( 8 %), impostos( 3%) e outros gastos necesarios ( 5%), polo tanto o resultado final das construcións existentes é de:

**VALORACIÓNS CONSTRUCIÓNS:**  $(190.845,80 \times 1,19) \times 1,16 = 263.443,54 \text{ €}$

## 5. VALORACIÓN ECONÓMICA TOTAL.

Considerando a valoración do solo circundante e da construción:  $13.520,00 + 263.443,54 = 276.963,54 \text{ €}$

**O IMPORTE DA VALORACIÓN É DE DOUSCENTOS SETENTA E SEIS MIL NOVECENTOS SESENTA E TRES EUROS CON CINCUENTA E CATRO CÉNTIMOS.**

Asinado dixitalmente ao marxe.

