



PROXECTO EXPROPIACION DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

Peticionario: **INSTITUTO GALEGO DE VIVENDA E SOLO**

APROBACIÓN INICIAL

Data: **NOVEMBRO 2022**



ÍNDICE

I. MEMORIA	2
1. CONSIDERACIÓNS PREVIAS. MEMORIA XUSTIFICATIVA.	3
1.1. ANTECEDENTES.	3
2. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO. MEMORIA DESCRIPTIVA.	3
2.1. SITUACIÓN E LÍMITES.	3
2.2. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO DELIMITADO.	3
2.3. ZONIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.	4
2.4. APROVEITAMENTO TIPO.	4
2.5. PARCELAS AFECTADAS.	4
2.6. USOS, VEXETACIÓN E EDIFICACIÓNS EXISTENTES.	6
3. MARCO NORMATIVO	6
3.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA DO SOLO A VALORAR.	7
3.2. RELACIÓN DE NORMATIVA DE VALORACIÓN APLICABLE.	7
3.3. TAXACIÓN CONXUNTA.	9
3.4. PREMIO DE AFECCIÓN.	11
4. DETERMINACIÓN DO XUSTIPREZO EXPROPIATORIO.	11
4.1. VALOR DE REPERCUSIÓN BÁSICO.	11
4.2. VALORACIÓN DOUTROS BENS E DEREITOS.	21
5. VALOR GLOBAL DO POLÍGONO.	21
II. ANEXOS	
ANEXO I. RELACIÓN DE TITULARES, BENS E DEREITOS AFECTADOS	22
ANEXO II. FICHAS DE DATOS DAS PARCELAS AFECTADAS	24
- FICHA DATOS	
- ORTOFOTO XEOREFERENCIADA E FOTO	
- PLANO FICHA CATASTRAL	
- PLANO INDIVIDUAL	
ANEXO III. FOLLAS DE PREZO XUSTO DA ADMINISTRACIÓN	65
- FOLLA DE PREZO XUSTO	
- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BENS E DEREITOS	
ANEXO IV. PLANOS	86
1. PLANO DE SITUACIÓN E LOCALIZACIÓN DO ÁMBITO	
2. PLANO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA	
3. PLANO PARCELARIO DE EXPROPIACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL	
4. PLANO PARCELARIO DE EXPROPIACIÓN SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA	
ANEXO V. CERTIFICACIÓN DO REXISTRO DA PROPIEDAD	95





MEMORIA

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



1. CONSIDERACIÓNS PREVIAS. MEMORIA XUSTIFICATIVA.

1.1. ANTECEDENTES.

O Concello de Meira no seu termo municipal, ten as competencias que lle recoñece a Lei do Solo e as normas que a complementan e desenvolven, no que corresponde á xestión urbanística en xeral no devandito ámbito municipal.

O Concello de Meira decidiu promover unha actuación urbanística para crear solo de uso industrial no municipio, debidamente urbanizado e coas dotacións inherentes, que se poidan poñer a disposición dos potenciais destinatarios a prezo razoable, á marxe de calquera idea de especulación. Dito Concello e consciente que o obxectivo proposto esixe a actuación pública, polo escaso incentivo da promoción do solo industrial o traveso da iniciativa privada.

O promotor da actuación urbanística foi "Xestión urbanística de Lugo, S.A." (hoxe "Xestión do solo de Galicia-Xestur, S.A") mediante a redacción dun Plan Parcial do Parque Empresarial e dunha Modificación Puntual do Plan Parcial do Parque Empresarial.

A potestade expropiatoria, e a competencia para a súa tramitación corresponde á Xunta de Galicia a través do Instituto Galego de Vivenda e Solo (I.G.V.S.), a Lei 3/1988, do 27 de abril, de creación do Instituto Galego de Vivenda e Solo, atribúe a este organismo a potestade expropiatoria no seu artigo 4.1.

2. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO. MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1. SITUACIÓN E LÍMITES

O Parque Empresarial de Meira está situado ó norte do núcleo urbano de Meira, próximo o límite co Concello de A Pastoriza, ó Oeste da estrada N-640, a cal e a súa principal vía de comunicación. O Polígono C do Parque Empresarial de Meira de 23.900,07 m² de superficie, atópase delimitado polo Norte por fincas particulares; polo Sur con camiño, fincas particulares e Polígono A; polo Leste cos Polígonos B e A e finca particular; e polo Oeste con fincas particulares.

2.2. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO DELIMITADO.

O concello de Meira ten aprobado definitivamente, en data 29 de decembro de 1977, un Plan Xeral de Ordenación Urbana, publicado no B.O.P. o día 21 de febreiro de 1977, publicándose na mesma data a normativa do PXOM. En data 28 de xullo de 1992 apróbbase definitivamente un Plan Parcial do Parque Empresarial de Meira, publicado no B.O.P. o día 17 de setembro de 1992. Posteriormente apróbbase definitivamente unha Modificación Puntual Primeira en data 26 de xullo de 1994, publicada no B.O.P. o día 10 de agosto de 1994.

O Plan Parcial do Parque Empresarial de Meira divide o parque empresarial en 3 polígonos de actuación, dos cales, a día de hoxe están executados os Polígonos A e B, quedando polo tanto por executar o Polígono C. De acordo co Plan de etapas e sistema de actuación do Plan Parcial, o Polígono C desenvolveríase no momento que se producira unha demanda efectiva, tendo en conta os requirimentos específicos da industria que se vaia a instalar.

A Modificación Puntual Primeira do Plan Parcial do Parque Empresarial de Meira, establece que a superficie a urbanizar son 89.498,33 m², parte desta superficie xa está executada nos polígonos A e B, consumíndose unha parte da edificabilidade lucrativa. A citada modificación introduciu

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO
(Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



cambios puntuais, motivados por razóns técnicas e pola necesidade de dar acollida a unha empresa láctea de transcendental importancia para o concello de Meira. Isto implica que o Polígono C reduza a súa superficie, quedando en 23.900,07 m², en beneficio do Polígono A.

2.3. ZONIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.

A Modificación Puntual Primeira do Plan Parcial do Parque Empresarial de Meira propón a seguinte zonificación de usos pormenorizados:

Usos	Superficie (m ²)	Proporción relativa (%)
Superficie uso industrial	63.039,98	70,44
Equipamento comercial	1.296,29	1,45
Equipamento social	1.113,26	1,24
Parque deportivo	2.394,32	2,68
Zona verde	9.576,11	10,70
Rede viaria, peonil e xardíns asociados á rede viaria	12.078,37	13,50
TOTAL	89.498,33	100,00

2.4. APROVEITAMENTO TIPO.

A Modificación Puntual Primeira do Plan Parcial do Parque Empresarial de Meira establece que as superficies lucrativas son as correspondentes ás superficies de uso industrial.

Usos	Superficie (m ²)	Proporción relativa (%)
Superficie Parcelas Tipo I	26.847,75	30,00
Superficie Parcelas Tipo II	36.192,23	40,44
Superficie uso industrial	63.039,98	70,44

Dentro destas superficies de uso industrial temos dous tipos de condicións de edificación, dando lugar a parcelas tipo I e parcelas tipo II.

O aproveitamento tipo para todo o parque está establecido en 0,49 m²/m².

2.5. PARCELAS AFECTADAS

Na seguinte táboa relaciónanse as parcelas afectadas pola execución do polígono C, o tipo de afección mais a superficie afectada de cada parcela (redondeada á unidade).

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



Referencia catastral	Afección	Titular	Sup. afectada
27029A02900133	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	31,00
27029A02900134	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	54,00
27029A02900135	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	419,00
27029A02900139	parcial	LEONARDO TORRES LÓPEZ E OUTRA	186,00
27029A02900140	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	307,00
27029A02900141	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	1.007,00
27029A02900142	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	1.146,00
27029A02900143	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	3.224,00
27029A02900144	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	1.376,00
27029A03000065	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	2.765,00
27029A02900145	parcial	XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.	3.464,00
27029A02900150	parcial	XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.	1.673,00
8470220PH3887S	total	XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.	3.292,00
8470201PH3887S	parcial	CONCELLO DE MEIRA	3.783,00
27029A02909006	parcial	CONCELLO DE MEIRA (camiño)	124,00
27029A02909007	parcial	CONCELLO DE MEIRA (camiño)	1.049,00
SUMA			23.900,00

O artigo 42.4 da Lei 7/2015 de 30 de outubro, do Solo e rehabilitación urbana sinala que: *"Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística"*.

Igualmente, o artigo 248 do Regulamento da lei do Solo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, recolle o tratamento bens de dominio público e sinala:

"1. As vías urbanas e camiños rurais que queden comprendidos no polígono entenderanse de propiedade municipal, agás proba en contrario.

2. Cando no polígono existan bens de dominio e uso público non obtidos por cesión gratuíta, o aproveitamento urbanístico correspondente á súa superficie pertencerá á Administración titular daqueles.

Os bens de dominio e uso público presúmense adquiridos por cesión gratuíta, agás proba en contrario.

*3. No suposto de obtención por cesión gratuíta, **cando as superficies dos bens de dominio e uso público, anteriormente existentes, sexan iguais ou inferiores ás que resulten como consecuencia da execución do planeamento, entenderanse substituídas unhas por outras. Se son superiores, a Administración percibirá o exceso, na proporción que corresponda, en terreos edificables.**"*

En consecuencia, os camiños rurais e demais vias presúmense de titularidade municipal e, por tanto, de dominio e uso público, polo que a súa transformación e alteración xurídica, de conformidade co art. 8 do Regulamento de bens da entidade locais (RD 1372/86 de 13 de xuño)

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



se produce automaticamente coa aprobación definitiva dos plans de ordenación. No referente á parcela titularidade do concello de Meira mais as pertencentes a "Xestur, S.A.", estas non son obxecto de expropiación, polo que a relación de parcelas e superficies a expropiar queda como segue:

Ref. catastral	Afección	Titular	Sup. expropiar
27029A02900133	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	31,00
27029A02900134	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	54,00
27029A02900135	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	419,00
27029A02900139	parcial	LEONARDO TORRES LÓPEZ E OUTRA	186,00
27029A02900140	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	307,00
27029A02900141	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	1.007,00
27029A02900142	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	1.146,00
27029A02900143	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	3.224,00
27029A02900144	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	1.376,00
27029A03000065	parcial	GRA DO PAÍS, S.L.	2.765,00
SUMA			10.515,00

2.6. USOS, VEXETACIÓN E EDIFICACIÓNS EXISTENTES.

Dentro do polígono o uso é de labradío, con aproveitamento para pradeira ou millo. Existen algunhas árbores no linde dunhas parcelas afectadas.

Non existe ningunha edificación afectada dentro do polígono de actuación.

3. MARCO NORMATIVO

A valoración dos terreos a obter por expropiación no Polígono C do Parque Empresarial de Meira, levárase a cabo de acordo co establecido no Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro polo que se aprobou o texto refundido da Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. A continuación reproducíase a disposición transitoria terceira desta Lei.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. 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.

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



b) Que existiese una previsión expresa sobre prazos de execución 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 prazos para dicha execución 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."

3.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA DO SOLO A VALORAR

O Plan Parcial do Parque Empresarial de Meira aprobouse definitivamente o 28 de xullo de 1992, no seu Plan de Etapas e Sistema de Actuación define a execución dos tres polígonos nos que se divide o Parque Empresarial de Meira:

POLÍGONO A

Se executará dentro del período de dos años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial.

POLÍGONO B

Se iniciará su execución con anterioridad a que la fase A haya sido adquirida en un 60%.

POLÍGONO C

Se desenvolverá en el momento que se produza una demanda efectiva sobre la misma, teniendo en cuenta los requerimientos específicos de la industria que se vaya a instalar."

Á vista do exposto, cumpre coas excepcións da Disposición Transitoria Terceira do Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro polo que se aprobou o texto refundido da Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, xa que é un solo urbanizable delimitado polo Plan Parcial, existe unha previsión expresa sobre os prazos de execución para os polígonos nos que se divide o Parque Empresarial e non se consideran vencidos os prazos para a execución do Polígono C.

Polo tanto a valoración dos terreos afectados pola expropiación, efectúase aplicando a normativa da Lei 6/1998, de 13 de abril, segundo a redacción dada pola Lei 10/2003, do 20 de maio. Sendo de aplicación os preceptos e normativa que a continuación se transcriben.

3.2. RELACIÓN DE NORMATIVA DE VALORACIÓN APLICABLE

A continuación especificanse os artigos aplicables na presente valoración.

3.2.1. ART. 23 LEY 6/1998, APLICACIÓN GENERAL DE LAS REGLAS DE VALORACIÓN.

A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

3.2.2. ART. 34 REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, ÁMBITO DEL RÉGIMEN DE VALORACIONES.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO
(Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

3.2.3.ART. 25 LEY 6/1998, CRITERIO GENERAL DE VALORACIÓN.

El suelo se valorará según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.

3.2.4. ART. 27 LEY 6/1998, modificado pola Lei 10/2003, de 20 de maio, de "Medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes" VALOR DEL SUELO URBANIZABLE

1.- El valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será del deducido de las ponencias catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las potencias.

En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta ley.

En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no está asegurada.

Este artículo remite á legislación en materia de valoración catastral para determinar o valor residual do solo, que é a seguinte:

3.2.5. DECRETO 1020/1993, de 25 de junio (B.O.E. N° 174, de 22 julio; corrección de erratas B.O.E. N° 227, de 22 de septiembre) "Por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana".

3.2.6. ORDEN 18 diciembre de 2000 (B.O.E. N° 310, de 27 de diciembre) "Por el que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores del suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales".

3.2.7. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo (B.O.E. 9 de abril) "Sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras".

3.2.8. ART. 30. APROVEITAMENTO URBANÍSTICO NO SOLO URBANIZABLE. LEI 2/2016, DE 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA.

O aproveitamento urbanístico dos propietarios de solo urbanizable será o resultado de aplicar á superficie das súas fincas respectivas o 90 % do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

3.2.9. ART. 18.4 LEY 6/1998, DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente, este porcentaje, que tiene

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

3.2.10. DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA de la LEY 6/1998, MODIFICADA POR LA LEY 10/2003 DE 20 DE MAYO.

1.ª Sobre el régimen urbanístico del suelo. Las disposiciones de esta ley contenidas en el artículo 1, apartado dos, y tres, número 1, serán de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a la ejecución de los planes y normas vigentes en dicho momento, sin perjuicio de las especialidades sobre gestión y uso del suelo de la legislación urbanística.

3.2.11. VALORACIÓN DE OBRAS E OUTROS BENS E DEREITOS A OBTENIR POR EXPROPIACIÓN.

Efectuarase segundo o estipulado no artigo 31 e 32 da Lei 6/1998 sobre valoración de obras, edificacións, instalacións, plantacións e arrendamentos, e sobre valoración de concesións administrativas e dereitos reais sobre dos bens inmuebles.

3.2.12. ART. 31 LEY 6/1998, VALORACIÓN DE OBRAS, EDIFICACIONES, INSTALACIONES, PLANTACIONES Y ARRENDAMIENTOS.

- 1. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.*
- 2. El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.*
- 3. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.*

3.2.13. ART. 32 LEY 6/1998, VALORACIÓN DE LAS CONCESIONES ADMINISTRATIVAS Y DE LOS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES.

- 1. La valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales sobre 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.*
- 2. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectuaré podrá elegir entre justipreciar cada uno de los derechos que concurren en el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.*

3.3. TAXACIÓN CONJUNTA.

3.3.1. ART. 36 LEY 6/1998, PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE JUSTIPRECIO.

El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme a lo establecido en el

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, oponse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



Título III de la presente Ley, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de Tasación conjunta.

3.3.2.ART. 118. TAXACIÓN CONXUNTA: TRAMITACIÓN, APROBACIÓN E EFECTOS. LEI 2/2016, DE 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA.

1. Nos supostos do procedemento de taxación conxunta, o expediente conterá os seguintes documentos:

- a) Delimitación do ámbito territorial, cos documentos que o identifiquen en canto a situación, superficie e lindeiros, coa descrición de bens e dereitos afectados e a relación das persoas titulares.*
- b) Fixación de prezos, coa valoración razoada do solo, segundo a súa cualificación urbanística.*
- c) Follas de xusto prezo individualizado de cada predio, nas que se conterá non só o valor do solo, senón tamén o correspondente ás edificacións, obras, instalacións e plantacións.*
- d) Follas de xusto prezo que correspondan a outras indemnizacións.*

2. O proxecto de expropiación, cos documentos sinalados, será aprobado inicialmente e exposto ao público polo prazo dun mes, para que aquelas persoas que poidan resultar interesadas formulen as observacións e reclamacións que xulguen convenientes, en particular no que atinxe á titularidade ou valoración dos seus respectivos dereitos.

3. A información pública efectuarase mediante a inserción de anuncios no Diario Oficial de Galicia e nun xornal dos de maior circulación da provincia.

4. Así mesmo, as taxacións notificaráselles individualmente a aquelas persoas que aparezan como titulares de bens ou dereitos no expediente, mediante traslado literal da correspondente folha de aprecio e da proposta de fixación dos criterios de valoración, para que poidan formular alegacións no prazo dun mes, contado a partir da data de notificación.

5. Cando o órgano expropiante non sexa o municipio, oírse este por igual prazo dun mes. O período de audiencia á administración municipal poderá coincidir en todo ou en parte co das persoas interesadas.

6. Emitido informe sobre as alegacións, someterase o expediente á aprobación do órgano municipal ou autonómico que sexa competente. Enténdese que o órgano autonómico competente será a persoa titular da consellaría expropiante.

7. A resolución aprobatoria do expediente notificaráselles ás persoas interesadas titulares de bens e dereitos que figuran nel, e conferiráselles un prazo de vinte días, durante o cal poderán manifestar por escrito ante o órgano expropiante a súa desconformidade coa valoración establecida no expediente aprobado.

En tal caso, daráselle traslado do expediente e da folha de aprecio impugnada ao Xurado de Expropiación de Galicia, para efectos de fixar o xusto prezo, que, en todo caso, se fará de acordo cos criterios de valoración establecidos na lexislación vixente.

8. Se as persoas interesadas non formulan oposición á valoración no citado prazo de vinte días, entenderase aceptada a que se fixou no acto aprobatorio do expediente, e entenderase determinado o xusto prezo definitivamente e de conformidade.

9. Os erros non denunciados e xustificados no prazo sinalado na alínea 2 deste artigo non darán lugar á nulidade ou reposición de actuacións, sen prexuízo de que as persoas interesadas conserven o seu dereito a ser indemnizadas na forma que corresponda.

10. O acordo de aprobación definitiva do expediente de taxación conxunta implicará a declaración de urxencia da ocupación dos bens e dereitos afectados.

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificarlos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



11. O pagamento ou depósito do importe da valoración establecida producirá os efectos previstos nos números 6, 7 e 8 do artigo 52 da Lei de expropiación forzosa, sen prexuízo de que continúe a tramitación do procedemento para a definitiva fixación do xusto prezo.

3.4. PREMIO DE AFECCIÓN.

3.4.1. ART. 47 LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.

En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección.

3.4.2. ART. 47 REGLAMENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.

El cinco por ciento del premio de afección se incluirá siempre como última partida de las hojas de aprecio de los propietarios y de la Administración o de la valoración practicada por el Jurado, y se calculará exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables, sin que proceda, por tanto, su abono sobre las indemnizaciones complementarias señaladas en otros artículos de la Ley a favor de titulares de derechos posiblemente distintos del propietario, con la sola excepción de las indemnizaciones debidas a los arrendatarios en caso de privación definitiva para los mismos del uso y disfrute de los bienes o derechos arrendados, en cuya hipótesis sus indemnizaciones se incrementarán también en el precio de afección.

Los propietarios carecerán, en cambio, de derecho al premio de afección cuando por la naturaleza de la expropiación conservan el uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados.

4. DETERMINACIÓN DO XUSTIPREZO EXPROPIATORIO.

A presente valoración ten por obxecto dar o xustiprezo, ó valor das fincas e outros bens e dereitos que, a efectos de expropiación, quedan incorporados ó ámbito de actuación do Polígono C do Parque Empresarial de Meira.

O Plan Parcial do Parque Empresarial de Meira foi aprobado definitivamente en data 28 de xullo de 1992, publicado no B.O.P. o día 17 de setembro de 1992. Posteriormente foi corrixido por unha Modificación Puntual aprobada definitivamente o 26 de xullo de 1994, publicada no B.O.P. o día 10 de agosto de 1994, que clasifica o solo como urbanizable, polo que se aplica o réxime establecido na "Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/1998", no seu apartado b, para o Solo Urbanizable" modificado pola Ley 10/2003, de 20 de mayo. O citado Plan delimita o Solo Urbanizable de Uso Industrial, mediante o proceso de desenvolvemento urbanístico levado a cabo de conformidade co disposto na Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia, vixente no momento de aprobación do Plan Parcial e a súa Modificación Puntual.

Aplicando o artigo 36 de Lei 6/1998, o procedemento a seguir para a expropiación será o de taxación conxunta.

4.1. VALOR DE REPERCUSIÓN BÁSICO.

Non se ten constancia da existencia de Ponencia de Valores no ámbito delimitado polo Plan Parcial do Parque Empresarial e no termo municipal de Meira, polo tanto, en aplicación do artigo 27.1 da Lei 6/1998, Réxime do Solo e Valoracións, modificado pola Lei 10/2003, determinase o

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



valor de repercusión polo método residual dinámico definido na normativa hipotecaria. En aplicación do disposto na Lei 6/1998, a valoración dos terreos deberá realizarse seguindo o método residual dinámico.

4.1.1. Superficie urbanizable considerada e superficie edificable.

A Modificación Puntual Primeira do Plan Parcial do Parque Empresarial de Meira, establece que a superficie a urbanizar son 89.498,33 m², parte desta superficie xa está executada nos polígonos A e B, consumíndose unha parte da edificabilidade lucrativa.

O aproveitamento tipo para todo o parque está establecido en 0,49 m²/m².

Para a expropiación dos terreos necesarios para a execución do Polígono C, o valor do solo bruto ten que considerar o aproveitamento tipo máximo que permite a Modificación Puntual do Plan Parcial, independentemente de que se desenvolvese ou non, é dicir 0,49 m²/m².

A superficie do Polígono C é de 23.900,07 m², o aproveitamento tipo 0,49 m²/m², co cal a superficie máxima edificable son 11.711,03 m².

4.1.2. Valores en venta do m² construído por uso e tipoloxía. Nave industrial.

O valor das naves establécese pola demanda do mercado, polo que adoptase como valor de venta o valor medio dun estudio de mercado sobre a oferta de naves na comarca.

Extraese unha mostra da oferta existente no mercado libre de naves no polígono do Ceao en Lugo, por ser o lugar mais próximo no que existe unha cantidade de oferta suficiente como para considerarse estatisticamente significativa. No seguinte cadro reflíctense as testemuñas utilizadas obtidas na web o 20 de setembro de 2022.

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO
(Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



DIRECCION WEB	SUP	PREZO	€/M2
https://www.idealista.com/inmueble/93841183/	1054	325000	308
https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-lugo-lugo/o-ceao-361467991.htm	610	220000	361
https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-lugo-lugo/nave-en-venta-en-o-ceao-443827418.htm	710	289900	408
https://www.idealista.com/inmueble/92288610/	600	289900	483
https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-lugo-lugo/o-ceao-140140901.htm	1600	400000	250
https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-lugo-lugo/venta-nave-en-lugo-356789520.htm	2600	1200000	462
https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-lugo-lugo/o-ceao-154799385.htm	750	300000	400
https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-lugo-lugo/nave-en-venta-en-ceao-394508352.htm	1080	310000	287
https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-lugo-lugo/nave-en-venta-en-lugo-en-rentabilidade-154748401.htm	1380	600000	435
https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-lugo-lugo/o-ceao-buen-estado-460083893.htm	550	250000	455
https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-lugo-lugo/poligono-del-ceao-parcela-23-rua-dos-torneiros-231655810.htm	675	240000	356
https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-lugo-lugo/poligono-ceao-principal-459846932.htm	800	280000	350
https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-lugo-lugo/o-ceao-34871778.htm	900	324548	361
		PREZO MEDIO	378,15

Obtívose un prezo medio de venta de produto urbanizado de 378,15 €/m² para almacén – nave industrial.

4.1.3. Estimación de ingresos. Cálculo do valor da promoción.

Os ingresos da promoción están dados pola venta da superficie edificable lucrativa. O importe dos ingresos se obtén multiplicando o valor de venta unitario dos m² edificables do uso característico pola superficie patrimonializable do mesmo. Toda a edificación realizarase con uso terciario de almacén-nave industrial característica, asignándolle a unidade do coeficiente de homoxeneización á mesma.

O aproveitamento ó que teñen dereito os propietarios do solo correspóndese co 90% do aproveitamento tipo da área de Reparto correspondente. As unidades de aproveitamento que constitúen ingresos patrimonializables serán:

$$11.711,03 \text{ m}^2 \times 0,9 = 10.539,93 \text{ m}^2$$

que na consideración do coeficiente de homoxeneización, 1, para a nave industrial resulta que se corresponden cunha superficie de 10.539,93 m² de nave industrial.

Os ingresos patrimonializables resultan:

$$10.539,93 \text{ m}^2 \times 378,15 \text{ €/m}^2 = 3.985.674,53 \text{ €}$$

4.1.4. Estimación de gastos

4.1.4.1. Custos derivados da adquisición do solo.

Neste apartado inclúense todos os gastos derivados da redacción dos proxectos de xestión (proxectos de expropiación, agrupación e parcelación, etc) así como os gastos de actos xurídicos

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



documentados, notaría e rexistro. Dado que estes gastos son proporcionais ao valor do solo e co fin de obter a maior precisión no resultado, realizáronse iteracións de cálculo ata a coincidencia en dous decimais co resultado final. Deste xeito púidose utilizar o prezo obtido ao final do procedemento para coñecer con maior exactitude os gastos derivados da adquisición. O prezo final do solo é 6,20 €/m², polo que o valor total do solo urbanizable sen desenvolver será:

$$23.900,07 \times 6,20 = 148.180,43 \text{ €}$$

O valor do proxecto de segregación valorase sobre a totalidade do valor de venda do solo desenvolvido, incluíndo o terreo da cesión obrigatoria. Son os recollidos na seguinte táboa:

Concepto	%	Base aplic (€)	Subtotal (€)
Notaría: adquisición	2	148.180,43	2.963,61
Rexistro: adquisición	8	148.180,43	11.854,43
AXD da adquisición 1,5%	1,5	148.180,43	2.222,71
Agrupación (notaría e rexistro)	3	148.180,43	4.445,41
División Material (licenza, notaría e rexistro)	0,14	3.985.674,53	5.579,94
Proxectos de expropiación, agrupación e parcelación			9.000,00
COSTES DERIVADOS DA ADQUISICIÓN DE SOLO			36.066,11

4.1.4.2. Custos de adquisición dos bens distintos do solo e indemnizacións

Neste apartado incluíranse os gastos de expropiación de todos os bens e dereitos distintos do solo mais o 5% do premio de afección da totalidade dos bens a expropiar, ademais das indemnizacións.

Ao non existir outros bens, neste caso unicamente se computa o premio de afección do valor do solo que sumado ao custo das indemnizacións da o resultado dos custos de adquisición distintos dos do solo.

Concepto	Importe (€)
Suma indemnización por rápida ocupación	2.103,00
Suma premio de afección (5% do valor do solo)	3.259,65
Total custos adquisición distintos do solo	5.362,65

4.1.4.3. Custos das obras de Urbanización.

Descoñecendo o importe do proxecto de urbanización do Polígono C, a estimación dos costes por m² de solo bruto, de acordo co o estudo de costes de promociones similares, é de 18,13 euros/m² bruto.

Este valor aplicado á superficie do Polígono C a desenvolver (23.900,07 m²), representa un importe de 433.308,27 €, a invertir na urbanización.

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO
(Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



4.1.4.4. Custos das obras de Edificación.

Os prezos utilizados no cálculo dos distintos valores de construción son obtidos a partir dos Valores Básicos da Construción (segundo a Orde de 28 de decembro de 2015 pola que se regulan os medios de comprobación do valor dos bens inmobles a utilizar, dos previstos no artigo 57 da Lei 58/2003, de 17 de decembro, xeral tributaria, no ámbito dos impostos sobre sucesións e actos xurídicos documentados, así como a normativa técnica xeral), que para o concello de Meira acada un valor de de 550 €/m², que para o caso de naves industriais- comerciais redúcese cun coeficiente de uso do 0,25 (para equipamentos interiores reducidos). Tamén se ve afectado polo coeficiente de mercado que para o caso de Meira é de 1,2 (Grupo 2).

$$550 \times 0,25 \times 1,2 = 165 \text{ €/m}^2$$

Actualizados ó ano 2022, segundo o IPC (de acordo co INE 12,7% de xaneiro de 2016 a xaneiro de 2022), o valor correspondente do Valor Básico de Construción para unha nave industrial-comercial en Meira é o seguinte:

$$165 \text{ €/m}^2 \times 1,127 = 185,96 \text{ €/m}^2 \text{ (prezo en execución material)}$$

As obras de edificación serán levadas a cabo polos compradores das parcelas, polo que haberá que engadir os gastos xerais (13%) e beneficio industrial (6%), e o IVE (21%), resultando un prezo final de 267,76 €/m².

Para la superficie para edificar 10.539,93 m² resulta un coste de construción da edificación patrimonializable de 2.822.171,66 €

4.1.4.5. Custos de honorarios e traballos técnicos. Urbanización e Edificación.

Urbanización. Estímase de acordo coa seguinte táboa:

Concepto	Porcentaxe	Base aplic	Subtotal (€)
Topograficos etc	0,00%	0,00	3.000,00
Honorarios proxecto, Dirección, S e S	5,00%	433.308,27	21.665,41
Control Calidade	1,38%	433.308,27	5.979,65
Xeotécnico	0,70%	433.308,27	3.033,16
Arqueolóxico e Medio Ambiental	0,45%	433.308,27	1.949,89
HONORARIOS E TRABALLOS TÉCNICOS TOTAL			35.628,11

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



Edificación. Estímase de acordo coa seguinte táboa:

Concepto	Porcentaxe	Base aplic	Subtotal (€)
Topograficos etc			1.000,00
Honorarios proxecto e dirección	3,00%	2.822.171,66	84.665,15
Control Calidade	1,00%	2.822.171,66	28.221,72
Xeotécnico	1,00%	2.822.171,66	28.221,72
Seguridade e saúde	2,00%	2.822.171,66	56.443,43
Arqueolóxico e Medio Ambiental	0,50%	2.822.171,66	14.110,86
HONORARIOS E TRABALLOS TÉCNICOS TOTAL			212.662,87

4.1.4.6. Custos de administración e xestión do promotor.

Neste apartado inclúense os gastos que deberá acometer o promotor da actuación, distintos dos indicados nos capítulos anteriores:

- Gastos correspondentes á administración e xestión do promotor, estimados nun 1,5 % da suma dos gastos indicados nos apartados anteriores (3.545.304,82 €) = 53.179,57 €
- Gastos de comercialización e vendas, estimados nun 1,5 % do prezo do valor do produto inmobiliario final (3.985.674,53 €) = 59.785,12 €

4.1.5. Tipo de actualización.

Para o cálculo do tipo de actualización aplicarase o artigo 38, da Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo:

Tipo de actualización en el método residual dinámico.

1. *A .los efectos del cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 (Procedimiento de cálculo dinámico) de esta Orden se utilizará como tipo de actualización aquel que represente a rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.*

Se calculará sumando al tipo libre de riesgo la prima de riesgo

2. *El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el artículo 32 (Tipo de actualización en el método de actualización) de esta Orden, tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja.*
3. (...)

De acordo co artigo 32 da mesma Orde ECO/805/2003:

Tipo de actualización en el método de actualización

1. *Para determinar el tipo de actualización se seguirá el siguiente procedimiento:*

Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.

El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables.

Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.

2. *El tipo de interés nominal a que se refiere el primer guión del apartado anterior no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la prevista en el artículo 2.a).*

Para determinar la rentabilidad media anual:

Se tomará el tipo medio durante un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de la tasación.

El tipo medio deberá haber sido publicado por un organismo público o por un mercado organizado.

3. (...)

De acordo co boletín estatístico do Banco de España correspondente a outubro de 2022, o tipo dos oito meses anteriores á data de taxación son os reflectidos na seguinte táboa.

MES	TIPO
OUT-22	1,742
SET-22	1,459
AGO-22	1,091
JUL-22	0,916
JUN-22	0,676
MAI-22	0,395
ABR-22	0,129
MAR-22	-0,024
MEDIA	0,798

Fonte: boletín estatístico BDE

Para calcular a rendibilidade media anual utilizarase a media dos oito últimos meses (0,798).

IPC

Ó tipo libre de risco se lle corrixe coa inflación, para así tamén corrixir os fluxos de caixa, que están expresados en unidades monetarias correntes da data na que se producen, e así pasalo a euros constantes referidos a data na que se efectúa a valoración.

Dada a situación excepcional de inflación especialmente en Europa no ano 2022, non sería realista extrapolala aos próximos seis anos a efectos de cálculo dos fluxos de caixa. Por este motivo se utilizará a previsión do IPC medio realizada pola Fundación de Caixas de Aforros (FUNCAS) para o ano 2023 e publicada o 13 de setembro de 2022, que é do 4,8%.

(<https://www.funcas.es/textointegro/ipc-agosto-2022-previsiones-hasta-diciembre-2023/>)

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificarlos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



Prima de risco

A prima de risco mínima está definida na Disposición transitoria única da Orde ECO 805/2003 de 27 de marzo, na súa disposición adicional sexta, Primas de risco e marxes de beneficio, en función do tipo de inmovible ou uso, que neste caso Edificios industriais, que é do 14 % anual, correspondente á tipoloxía que se poderá desenvolver no Polígono C do Parque Empresarial de Meira.

Cálculo da Taxa de Actualización

Calculase seguindo o establecido no artigo 38 da orde ECO/805/2003 de 27 de marzo, sumando ó tipo libre de risco a prima de risco.

Para obter o valor da Taxa de Actualización real, deberemos deflactar a Taxa Libre de Risco, mediante a operación:

$$TLRr = ((1 + TLRn) / (1 + IPC)) - 1,$$

Onde:

- TLRr = Taxa Libre de Risco real (deflactada, en tanto por un)
- TLRn = Taxa Libre de Risco nominal (en tanto por un)
- IPC = Índice de Prezos ó Consumo (en tanto por un)

$$TLRr = (1,00798 / 1,048) - 1 = - 0,03819 (-3,819\%) \text{ anual}$$

Polo que a Taxa de Actualización aplicable no caso do Polígono C do Plan Parcial empresarial de Meira calculase engadíndolle á taxa libre de risco a prima de risco:

$$TAn = TLRn + PRM = -3,819\% + 14\% = 10,181\% \text{ anual}$$

4.1.6. Distribución de ingresos e gastos no período

4.1.6.1. Previsión de execución.

A efectos do cálculo do valor de expropiación do solo, considerase o período mínimo necesario para completar o produto edificado comercializable de cinco anos, e seis para completar a comercialización. A planificación considerada para a execución e posta en venta do Polígono C é o seguinte:

- No primeiro ano redacción e exposición do proxecto de expropiación e do proxecto técnico da obra de urbanización do Polígono C e execución das expropiacións.
- No segundo ano desenvolveranse as obras de urbanización de cun prazo dun ano para a súa execución.
- No terceiro ano comezarse a comercialización das parcelas resultantes da ampliación, que se prevé finalice no cuarto ano
- Entre o cuarto e quinto ano prevese a construción das edificacións
- Entre os anos quinto e sexto estarían dispoñibles as naves industriais para a súa comercialización.

4.1.6.2. Distribución de ingresos

Prevese unha distribución dos ingresos entre os anos terceiro e sexto segundo se reflicte na seguinte táboa. Nos anos terceiro e cuarto realizaríase a venda de parcelas e a maior porcentaxe concentraríase nos anos finais correspondendo coa venda da edificación rematada.

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO
(Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



ANO	INGRESOS (%)
3	10
4	20
5	30
6	40

4.1.6.3. Distribución de gastos

A previsión de distribución de gastos é a seguinte:

ANO	GASTOS
1	- Derivados da adquisición de solo - Adquisición de bens e dereiros - Xestión e administración
2	- Urbanización - Xestión e administración - Comercialización
3	- Xestión e administración - Comercialización
4	- Edificación - Xestión e administración - Comercialización
5	- Edificación - Xestión e administración - Comercialización
6	- Comercialización

Os gastos de xestión e administración prevense nos cinco primeiros anos e os de comercialización prevese que comecen no segundo ano e finalizarán ó final do ciclo. De acordo coa previsión, para o cálculo repartíronse segundo as seguintes porcentaxes.

ANO	xestion+admon (%)	Comerc (%)
1	25	0
2	20	25
3	20	20
4	20	20
5	15	20
6	0	15

4.1.7. Cálculo do valor residual.

Cos datos de ingresos e gastos expostos, o tipo de actualización indicado, e planificación especificada de inversións calculase o fluxo de caixa da promoción en termos nominais mediante a aplicación da fórmula indicada no artigo 39 da Orde ECO/805/2003, de 27 de marzo.

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO
(Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



$$F = \sum [E_j / (1 + i)^{t_j}] - \sum [S_k / (1 + i)^{t_k}]$$

Onde:

F = Valor do terreo

E_j = Importe dos cobros previstos no momento "j". Valor de Mercado do Solo Urbanizado.

S_k = Importe dos pagos previstos no momento "k". Costes e gastos considerados.

t_j = Número de períodos de tempo previsto dende o momento da valoración ata momento de cada un dos cobros.

t_k = Número de períodos de tempo previsto dende o momento da valoración ata o momento de cada un dos pagos.

i = Tipo de actualización elixido, correspondente a duración de cada un dos períodos de tempo considerados.

Na seguinte táboa reflíctense os fluxos de caixa para o período previsto.

			ANO						
			0	1	2	3	4	5	6
INGRESOS	Ventas	Total ingresos	3.985.674,53			458.760,14	961.561,26	1.511.574,30	2.112.173,15
	GASTOS	Costes directos	Derivados adquisición solo	36.066,11	37.797,28				
Adquisición outros bens e dereitos			5.467,80	5.730,25					
Urbanización		433.308,27		475.904,21					
Edificación		2.822.171,66				1.021.291,72	2.497.398,69		
DO, CC e CSS en urbanización		35.628,11		39.130,50					
DO, CC e CSS en edificación		212.662,87				76.958,76	188.189,82		
Costes indirectos		Gastos de xestión e administración	53.179,57	13.933,05	11.681,47	12.242,18	12.829,80	10.084,22	
	Gastos de comercialización	59.785,12		16.415,56	13.762,80	14.423,42	15.115,74	11.880,97	
	Costes parcelas	Total gastos		57.460,59	543.131,73	26.004,98	1.125.503,70	2.710.788,48	11.880,97
SALDOS		Fluxo de caixa		-57.460,59	-543.131,73	432.755,16	-163.942,44	-1.199.214,18	2.100.292,18
		Tipo actualización (%)	10,181						
		Fluxo de caixa actualizado	148.148,97	-52.151,08	-447.395,65	323.535,64	-111.240,92	-738.521,61	1.173.922,58
		Valor residual dinámico (€/m ²)	6,20						

O valor residual unitario V_r do solo será o resultado de dividir o sumatorio de fluxo de caixa obtido pola superficie de actuación.

$$V_r = F / S_u = 148.148,97 \text{ €} / 23.900,07 \text{ m}^2 = \mathbf{6,20 \text{ €/m}^2}$$

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO (Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).



Obtense un xustiprezo para o solo polo método residual dinámico de 6,20 €/m².

4.2. VALORACIÓN DOUTROS BENS E DEREITOS.

4.2.1. Valoración de edificacións.

Dentro da delimitación do Polígono C do Parque Empresarial de Meira non existen construcións.

4.2.2. Valoración doutros bens e indemnizacións.

No ámbito do Polígono C non se afectan outros bens distintos do solo e colleita. Todas as parcelas afectados pola expropiación do Polígono C, están a ser cultivadas para produción de cereal. Conforme ao artigo 45 da "Ley de expropiación forzosa", valórase a indemnización de colleita pendente, como consecuencia da rápida ocupación, en 0,20 €/m².

5. VALOR GLOBAL DO POLÍGONO.

O valor total do xustiprezo expropiatorio ascende á cantidade de SETENTA MIL CINCOCENTOS CINCUENTA E CINCO EUROS CON SESENTA E CINCO CÉNTIMOS (70.555,65 €).

En Lugo, novembro de 2022

O representante da Administración.

Marco Antonio Fernández Piñeiro
(Xefe da Área Provincial do IGVS en Lugo)
Asinado dixitalmente

O perito da Administración.

Víctor Manuel de la Cruz Vigo
(Enxeñeiro agrónomo)
Asinado dixitalmente

PROXECTO EXPROPIACIÓN DOS BENS E DEREITOS AFECTADOS POLA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DE MEIRA-LUGO
(Polígono C)

ESTADO: Aprobación inicial

En cumprimento da normativa vixente, os datos persoais neste expediente de expropiación serán tratados pola entidade beneficiaria coa finalidade da súa tramitación, quedando incorporados aos seus ficheiros, que serán conservados durante o tempo regulamentariamente esixible, non comunicándose nin cedéndose a terceiros, salvo obriga legal. Pode acceder aos seus datos, rectificalos ou suprimilos, opoñerse ao tratamento e solicitar a súa limitación solicitándoo por correo electrónico (unidade.central@xesturgalicia.com) ou por correo postal (Polígono de As Fontiñas, Área Central – Local 25 Z, 1º Andar, 15.707, Santiago de Compostela, A Coruña, acompañando fotocopia do DNI ou documento identificativo).

