

# Informe descriptivo y valoración de bien en zona de Dominio Público Marítimo Terrestre Edificio de la Cofradía de Pescadores O Pindo

**Solicitado por:**  
Cofradía de Pescadores O Pindo- Carnota  
CIF.: G-15.038.524

Mayo 2018

**manuel ángel marcote escariz**  
arquitecto  
Avda Fernando Blanco, 75-2º. 15.270. Cee

636.254.008



## 1.-INTRODUCCIÓN

El presente informe consiste en la comprobación, medición y valoración de la edificación donde se encuentra en la actualidad la **Cofradía de Pescadores O Pindo**, en Carnota.

## 2.-DATOS DEL ENCARGO

El encargo ha sido realizado por la "**Cofradía de Pescadores O Pindo**", con domicilio fiscal en el lugar de O Pindo, municipio de Carnota, C.P. 15.296 – A Coruña, con **C.I.F. G-15038524**.

## 3.-ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Para la realización de la planimetría y descripción de la edificación analizada, se parte del levantamiento topográfico realizado por Javier Túñez Fernández, Técnico Superior en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos e Ingeniero Técnico de Topografía, colegiado nº 8208 en el Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica de A Coruña (Galicia).

Para la elaboración del presente informe y la valoración se ha realizado la correspondiente visita al bien analizado y se han recabado todos los datos necesarios que permiten una valoración objetiva tanto del suelo como de la construcción.

EN EL PRESENTE INFORME NO SE HA PODIDO VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE AQUELLAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE TITULARIDAD PRIVADA NO ACCESIBLES POR MEDIO DE LOS DIARIOS OFICIALES

## 4.-DEFINICIÓN, FINALIDAD DEL TRABAJO Y USO

La documentación del presente Informe y Valoración, tanto gráfica como escrita, se redacta para dar respuesta a la solicitud realizada por parte de la Demarcación de Costas de Galicia, perteneciente a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, con referencia **DUNA : CNC02/96/15/0129** y **REF.: C.35/16-C**, y describir la edificación al encontrarse dentro de zona de Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT), y asimismo, poder determinar su valor, en base al cual se establecerá el canon establecido en el **Art. 181 del Real**



**Decreto 876/2014**, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

## **5.-DATOS DE LA FINCA Y ENTORNO FÍSICO**

### **5.1.-Situación**

La edificación analizada se encuentra en la localidad de O Pindo del Concello de Carnota, en los alrededores de la playa y paseo marítimo de la localidad, y con acceso directo desde la AC-550.

Se ubica sobre una **finca** que, según reciente medición, tiene una superficie de **422,74 m<sup>2</sup>**, de los cuales **290,00 m<sup>2</sup>** está ocupados por la **edificación**

### **5.2.-Forma**

La parcela tiene forma casi rectangular, achaflanada en su lateral libre al Noroeste; mientras la edificación, que se sitúa hacia el sur de la parcela, es prácticamente rectangular.

La edificación y la parcela tienen su eje longitudinal con dirección Noroeste-Sureste.

### **5.3.-Servidumbres aparentes**

La totalidad de la edificación, y gran parte del resto de la parcela que no se encuentra ocupada, se encuentran en Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre.

### **5.4.- Lindes:**

#### **EDIFICACIÓN, "Cofradía de Pescadores de O Pindo",**

**Norte:** Terreno anexo y después zona de paso (pasadizo) de 1,95 metros de ancho, y edificación identificada con referencia catastral: 001000200MH84H0001IQ.

**Sur:** Camino pavimentado.

**Este:** con carretera AC-550

**Oeste:** Camino pavimentado y después ribera del mar.

#### **TERRENO ANEXO POR EL NORTE,**

**Norte:** Zona de paso (pasadizo) de 1,95 metros de ancho, después edificación identificada con referencia catastral: 001000200MH84H0001IQ.

**Sur:** EDIFICACIÓN, "Cofradía de Pescadores de O Pindo"

**Este:** con carretera AC-550



**Oeste:** Camino pavimentado y después ribera del mar.

### **5.5.- Referencia catastral.**

**001000300MH84H0001JQ**

## **6.-DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

La edificación cuenta con acceso directo a la vía AC-550 por su lado Este, y tiene las fachadas Sur y Oeste directamente sobre zona pavimentada.

Toda la superficie útil actual se encuentra en planta baja. Se deduce la existencia de una parte superior, por los huecos existentes en la fachada norte, pero dicha superficie (restante de la existencia de cubierta a dos aguas) carece de uso, y de hecho no existe comunicación a la parte superior.

La planta baja, se distribuye en **tres zonas** bien diferenciadas:

1.- Aula, situada al Sur, y que cuenta con Hall, 2 aseos y un pequeño almacén. En la actualidad se emplea para cursos, conferencias, aula de actividades, etc.

2.- Tercio intermedio en situación arrendaticia con compañía telefónica.

3.- Oficinas de la Cofradía de Pescadores de O Pindo. Tercio dedicado a espacio de oficinas, con dos despachos, un aula, un aseo y un local vacío en el que antiguamente se ubicaba una peluquería, actualmente en desuso.

### **6.1.-SUPERFICIES**

<b>ESTANCIA</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>
Local	18,21
Sala de Reuniones	21,13
Aseo	2,93
Hall	1,61
Oficina	25,06
Oficina	13,75
Local	75,75
Aseo	3,38
Aseo	1,75
Hall	2,10
Almacén	1,55
Aula	76,75
<b>Subtotal útil Planta</b>	<b>243,97 m<sup>2</sup></b>
<b>Subtotal construida Planta</b>	<b>290,00 m<sup>2</sup></b>



## **6.2.-ESTRUCTURA PORTANTE**

El sistema estructural se compone de muros perimetrales de piedra de mampostería de un espesor medio superior a los sesenta centímetros y forjados de bovedilla de hormigón sobre vigas de canto.

## **6.3.-SISTEMA ENVOLVENTE**

### CUBIERTA

La cubierta del edificio se resuelve mediante planchas de fibrocemento.

### FACHADAS

El cerramiento tipo de todo el edificio es muro de mampostería de gran espesor, edificado en dos hojas, revestido de mortero por ambas caras, y acabado en pintura blanca.

La aparición de recientes desprendimientos han dejado a la vista la mampostería original en la que se observa que el material de relleno entre la piedra es de carácter arcilloso y el mortero empleado es de cemento y arena.

### CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior es en general de aluminio lacado o natural sin RPT. Alguno de los huecos cuenta con cerramientos provisionales de chapado de madera aglomerada.

## **6.4.-SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN**

### PARTICIONES

La tabiquería interior en general a base tabicón de ladrillo hueco doble.

### CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior es en general de madera de pino o tablero rechapado en sapelly.

## **6.5.-SERVICIOS:**

### Abastecimiento de agua

La zona cuenta con servicio de abastecimiento de agua de la red local y municipal.

### Evacuación de agua

El edificio cuenta con un sistema separativo de evacuación de aguas, dirigiéndose las aguas negras hacia el saneamiento existente en la calle de acceso a la parcela, y las aguas pluviales al terreno.



### Suministro eléctrico

El edificio cuenta con suministro eléctrico en baja tensión, para servicios generales, alumbrado, alumbrado de emergencia, tomas de corriente y usos varios.

### Recogida de basura.

El servicio municipal funciona con contenedores públicos situados en la calle y recogida mediante camiones.

## **7.-PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN**

Dada la especificidad del destino de la presente valoración, se procederá según lo establecido en el art. **181.3.a.1º** del Real Decreto **876/2014**, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; donde se establece:

### **ART. 181.3.a)** *Ocupación del dominio público marítimo-terrestre:*

1.º Por ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre, la valoración del bien ocupado se determinará por equiparación **al mayor de los tres** valores siguientes:

1.-El valor catastral.

2.- El comprobado por la Administración a efectos de **cualquier tributo**.

3.- El precio, contraprestación o valor de adquisición declarados por los sujetos pasivos, aplicables a los terrenos contiguos a sus zonas de servidumbre que tengan un aprovechamiento similar a los usos que se propongan para el dominio público.

### **7.1.-POR VALOR CATASTRAL**

En el anexo 1 se incorpora la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (CSV: 7YFW3N7K56CD00W3) para el año 2018 de la parcela completa con el anexo de terreno en la parte norte y la edificación aquí analizada.

En ella se determina que la Construcción tiene una superficie de 286 m<sup>2</sup> construidos con un valor catastral de construcción de 27.181,44 €, de lo que se deduce:

$$27.181,44 \text{ €} / 286 \text{ m}^2 = \mathbf{95,04 \text{ €/m}^2}$$

En el caso del suelo, tiene una superficie de 167 m<sup>2</sup> + 286 m<sup>2</sup> = 453 m<sup>2</sup>, con una valor de 12.870,00 €, de lo que se deduce:

$$12.870,00 \text{ €} / 453 \text{ m}^2 = \mathbf{28,41 \text{ €/m}^2}$$

Por lo que, en base a la **medición de la realidad existente**, el valor del inmueble tomando valores catastrales:



	SUPERFICIE	VALOR	TOTAL
Construcción	290,00	95,04 €/m <sup>2</sup>	27.561,60 €
Suelo	290,00	28,41 €/m <sup>2</sup>	8.238,90
		<b>TOTAL</b>	<b>35.800,50 €</b>

## **7.2.-POR COMPROBADO POR LA ADMINISTRACIÓN A EFECTOS DE CUALQUIER TRIBUTO**

En este caso se empleará la ORDEN de 28 de diciembre de 2015 de la Consellería de Facenda por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en **el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados**, así como la normativa técnica general. (DOG Núm. 248 Miércoles, 30 de diciembre de 2015).

Para determinar el método a aplicar es necesario identificar el tipo del suelo en el que se encuentra el bien. Para ello es necesario tomar como referencia el Artículo 31.1 del la LEY 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. (DOG Núm. 34 Viernes, 19 de febrero de 2016)

### 1. Tendrán la **condición de suelo rústico**:

a) **Los terrenos sometidos a algún régimen de especial protección, de conformidad con la legislación sectorial de protección del dominio público marítimo-terrestre, hidráulico o de infraestructuras, o con la legislación sectorial de protección de los valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, naturales o culturales.**

Por lo tanto, y volviendo a la Orden de 28 de diciembre de 2015 se está a lo dispuesto en los artículos 6 y 7:

#### **Artículo 6. Precios medios de mercado e instrucciones de aplicación**

*Para la determinación del valor de los inmuebles rústicos se aprueban los precios medios en el mercado recogidos en los anexos IV, V, VI y VII de esta orden, de acuerdo con las instrucciones para su aplicación recogidas en el anexo III.*

#### **Artículo 7. Ámbito de aplicación**

*En el ámbito de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y sobre sucesiones y donaciones, los precios medios de mercado se aplicarán a los **bienes inmuebles de naturaleza rústica** situados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia*

### **7.2.1.-PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN**

El procedimiento de valoración de inmuebles consta de tres fases



procedimentales:

7.2.1.1.- Identificación: establecimiento de las condiciones objetivas referentes a datos físicos, jurídicos o económicos que afecten o puedan afectar al bien inmueble. La identificación del bien inmueble comprenderá, al menos:

- a) Referencia temporal.
- b) Referencia espacial.
- c) Referencia nominal.
- d) Referencia atributiva.

7.2.1.2. Aplicación de un criterio: establecimiento de los criterios que sirvan de soporte racional-objetivo a la valoración.

En este caso, al tratarse de un suelo rústico, se empleará el método de precios medios de mercado.

7.2.1.3. Singularización: establecimiento de las condiciones técnicas de ponderación. Dadas las especiales características de los bienes inmuebles en los que el factor ubicación tiene un peso importante y el hecho de que cada ubicación es, por su naturaleza, única, el trabajo estadístico de cálculo de valores promedio requerirá, en general, que su resultado se extrapole al caso concreto, esto es, se deberá optar por considerar el bien como encajable dentro de los valores promedio (si sus características obedecen a lo que se puede considerar normal, o dentro de la norma, desde el punto de vista constructivo, posicional-distributivo y económico) o bien entrar en un proceso de singularización de la valoración que podrá llevarse a cabo mediante la aplicación de coeficientes de ponderación que recojan la variabilidad del valor en función de las características particulares del bien.

## **7.2.2.- VALORACIÓN**

7.2.2.1.- Referencia temporal:

La valoración se hace a fecha de firma: **Mayo 2018.**

7.2.2.2.- Referencia espacial:

La edificación objeto de la valoración es el que se describe a continuación: **RÚSTICA. "COFRADÍA DE PESCADORES O PINDO"**, Edificación de planta baja de construcción antigua, que tiene su acceso por el viento este desde la Carretera AC-550 en el lugar de O pindo. Su superficie útil es la de **doscientos cuarenta y**





**tres con noventa y siete metros cuadrados** (243,97 m<sup>2</sup>), y su superficie construida de **doscientos noventa metros cuadrados** (290,00). Se accede al mismo a través del único portal y escaleras con que cuenta el edificio, y de la calle de su situación...

**LINDES:**

**Norte:** Terreno anexo y después zona de paso (pasadizo) de 1,95 metros de ancho, y edificación identificada con referencia catastral: 001000200MH84H0001IQ.

**Sur:** Camino pavimentado.

**Este:** con carretera AC-550

**Oeste:** Camino pavimentado y después ribera del mar.

**Coordenadas UTM, ETRS89, Huso 29**

Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)
488983,163	4748938,759
488988,963	4748917,238
488976,535	4748913,394
488970,719	4748934,976

**7.2.2.3.- Referencia nominal:**

Dicha finca consta con referencia catastral:

**001000300MH84H0001JQ**

En la actualidad la edificación se conoce como **“COFRADÍA DE PESCADORES O PINDO”**

**7.2.2.4.- Referencia atributiva:**

Tras la visita realizada, y comprobación, las superficies atribuibles se corresponden con las siguientes:

Planta Baja a <b><u>OFICINAS:</u></b>	<b>290,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Construida Total:</b>	<b>290,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Parcela:</b>	<b>422,74 m<sup>2</sup></b>



### 7.2.3.-CRITERIO APLICADO.

Se parte del **método de valor medio de mercado**; que son los llamados de comparación hipotética. Se basan en la selección de una serie de comparables y, partiendo de ellas, se hará un cálculo de base estadística que busque valores promedio. Su aplicación preferente será cuando el objetivo sea una estimación, proyección o indemnización y, debido a su fuerte componente inductivo (partiendo del particular se induce el general), requiere intervención facultativo-pericial.

#### 7.2.3.1.- Suelo:

El ámbito de aplicación se restringe al del suelo con componentes de mercado rústico-pecuarios o energético-industriales, que había sido definido en la normativa técnica: suelo cuyo mercado atiende de manera preferente a rendimientos procedentes del sector primario o del energético-industrial. Este tipo de suelo refleja en su valor un importante componente situacional: cercanía a vías de transporte, a núcleos de población, a zonas de costa, etc. El valor unitario en este tipo de suelo se considerará compuesto de un valor de partida asignado a cada unidad territorial (ayuntamiento o comarca) que representa el valor de una finca rústica con unas características agropecuarias básicas, es decir, las de menor productividad que, en general, y dependiendo del grado de urbanización o explotación territorial del ayuntamiento, serán un destino agrológico a monte bajo ubicada en una parroquia o lugar de poco valor estratégico y con acceso por un camino de servidumbre. A este valor unitario se le aplicarán, según el caso concreto, tres factores correctores en función de las tres variables que, como se ha visto, de forma más firme determinan la variabilidad de valor: el cultivo o destino agrológico real o potencial, la localización geográfica o valor relativo de la parroquia/lugar respecto del conjunto y el tipo de vía de acceso que posee la finca. El valor unitario se obtendrá a partir de la siguiente ecuación:

$$\text{Valor unitario} = \text{Valor básico} \times \text{IC}^{\text{EC}} \times \text{I}^{\text{EP}} \times \text{I}^{\text{AEA}}$$

En la que:

- Valor básico es el valor de partida fijo para cada ayuntamiento o comarca.
- IC, IP e IA son los índices de cultivo, parroquia y acceso respectivamente (factores variables de la ecuación regresión).



– EC, EP y EA son los exponentes de cultivo, parroquia y acceso respectivamente (factores fijos para cada ayuntamiento de la ecuación regresión).

## **7.2.4.-SINGULARIZACIÓN.**

Tomando los datos actualizados de la RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2017 por la que se actualizan los anexos de la Orden de 28 de diciembre de 2015 por la que se regulan los medios de comprobación del valor de los bienes inmuebles a utilizar, de los previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como la normativa técnica general. (DOG Núm. 82. Viernes, 28 de abril de 2017)

### **7.2.4.1.- Suelo**

- Valor básico= 0,65 (DOG Núm. 82/2017 Pág. 19886)
- IC = 6.00 (Suelo Rústico edificado) (DOG Núm. 82/2017 Pág. 19895)
- IP = 2,30 (O Pindo) (DOG Núm. 82/2017 Pág. 19997)
- IA = 2,80 (CG Carretera autonómica) (DOG Núm. 82/2017 Pág. 20736)
- EC = 1.03 (DOG Núm. 82/2017 Pág. 19886)
- EP = 1.49 (DOG Núm. 82/2017 Pág. 19886)
- EA = 1.03 (DOG Núm. 82/2017 Pág. 19886)

$$\text{Valor unitario} = \text{Valor básico} \times \text{IC}^{\text{EC}} \times \text{I}^{\text{EP}} \times \text{IA}^{\text{EA}}$$

$$\text{Valor unitario} = 0.64 \times 6^{1.03} \times 2.30^{1.49} \times 2.80^{1.03} = 40,47 \text{ €/m}^2$$

Valor parcial suelo edificado:

SITUACIÓN	USO	SUPERFICIE	VALOR	TOTAL
Planta Baja	Oficina	290,00	40,47 €/m <sup>2</sup>	11.736,30 €
			<b>TOTAL</b>	<b>11.736,30 €</b>

### **7.2.4.2.- Construcción**

En cuanto al valor de lo construido, y según los datos del Anexo IV de la RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2017, corresponde para uso dominante residencial en la zona donde se ubica el bien de (DOG Núm. 82/2017 Pág. 19886):

$$\mathbf{V_{cons} = 650,00 \text{ €/m}^2.}$$



#### 7.2.4.2.1.- Valor de Coeficiente de Uso

En aplicación del artículo 12, Norma 4 de la Orden del 28 de diciembre de 2015, en función de los usos de la edificación son de aplicación los siguientes coeficientes:

$$C_{\text{coef Uso Oficinas}} = 0.75$$

#### 7.2.4.2.2.- Valor de Coeficiente de Antigüedad.

Aplicando el artículo 12, Norma 4 de la Orden del 28 de diciembre de 2015, en cuanto a antigüedad catastral, 73 años, con un ratio anual del 2%:

$$D = (1-r)^n = (1-0.02)^{73} = \mathbf{0,229. Tomamos 0.3}$$

#### 7.2.4.2.3.- Valor de Coeficiente de Calidad Constructiva.

Realizada la correspondiente visita de inspección, dado que las características, se comprueba el estado exterior del inmueble, y que el local se encuentra bastante degradado, con presencia de superficies muy deterioradas y humedades en muchos puntos de la misma.

Asimismo, aunque parte de las instalaciones se encuentran en uso continuado, esto sólo se circunscribe a menos de un tercio de la edificación, ed decir, sólo tiene un uso continuado las oficinas de la Cofradía de Pescadores, que no llegan a ocupar un tercio del total de la superficie.

Se muestran muchísimas carencias por toda la edificación, especialmente en lo referido a instalaciones, protección contra la humedad y aislamiento térmico (ventanas, cubierta, etc.).

Como norma general las instalaciones son deficitarias y el aislamiento inexistente, que hace casi imposible el uso de las instalaciones en períodos de invierno.

Las siguientes fotografías muestra el estado en que se encuentra la edificación:





Foto 1 Fachadas Sur y Oeste.



Foto 2 Interior Aula.



Foto 3 y 4.- Interior y exterior de las ventanas del aula.

Digital signed by:  
Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia  
Date: 01/06/2018 11:44:34  
Location: Santiago de Compostela

COAG 393AA5F8  
confirmar en la web del COAG www.coag.es/ve  
Fecha: 01/06/2018

visado 180335612  
confirmar en la web del COAG  
11:44:34



Foto 5.- Fachada Oeste.

En función de la calidad constructiva, y tomando como referencia que el valor unitario corresponde a la calidad media de edificios nuevos de viviendas protegidas se considera un **coeficiente de calidad constructiva de 0,50**.

### Valor de Construcción

Valor cons. =  $V_{\text{cons}} \times \text{Coef Uso} \times \text{Coef Antigüedad} \times \text{Coef Calidad Constructiva}$

Valor cons. Bajo Comercial =  $650,00 \times 0,75 \times 0,3 \times 0,50 = \mathbf{73,13 \text{ €/m}^2}$

Quedando la valoración reflejada en el siguiente cuadro resumen:

SITUACIÓN	USO	SUPERFICIE	VALOR	TOTAL
Planta Baja	Oficina	290,00	73,13 €/m <sup>2</sup>	21.207,70 €
			<b>TOTAL</b>	<b>21.207,70 €</b>

### 7.2.4.3.- Resultado de la tasación.

SITUACIÓN	VALOR
Repercusión Suelo	<b>11.736,30 €</b>
Construcción	<b>21.207,70 €</b>
Valor Total.	<b>32.944,00 €</b>

Resultando un valor total comprobado del bien analizado de **Treinta y Dos Mil Nueve cientos Cuarenta y Cuatro Euros (32.944,00 €)**



### **7.3.-POR PRECIO TERRENOS CONTIGUOS**

No ha sido posible la obtención de los valores de adquisición de terrenos contiguos a las zonas de servidumbre ya que:

1.- No existe ningún otro edificio de uso oficinas y aulas que haya entrado en mercado inmobiliario.

Todos los bienes que puedan asimilarse al uso de la edificación analizada, como el colegio que se encuentra en las cercanías, se tratan de edificios públicos, que no entran en mercado para su compraventa.

Toda vez que sólo sería posible la toma de testigos en edificaciones que, o bien por desafectación o bien por concesión, cambiaran el carácter de públicas a privadas, no se ha encontrado ningún dato de estas posibilidades.

2.- Todos los testigos posibles se refieren a uso vivienda, comercial, hostelero y industrial (talleres, etc.), y ninguno de ellos se podría asimilar al de oficina-formación.

Por lo tanto, y según lo establecido en el Art 181 del Real Decreto 876/2014, y **no existir un aprovechamiento similar**, y al no conocer el que suscribe las concesiones otorgadas en el dominio público marítimo terrestre en este término municipal, **correspondería a la Administración** de las concesiones referidas, el cálculo de la **media de los valores utilizados para la determinación de los cánones devengados**.

### **8.-RESUMEN**

En la siguiente tabla; y pendiente de la determinación de la media de los valores utilizados para la determinación de los cánones devengados en el resto de las concesiones otorgadas en el dominio público marítimo terrestre en el término municipal de Carnota; se obtiene:

Por valor catastral (1)	<b>35.800,50 €</b>
Comprobado por la Administración (2)	<b>32.944,00 €</b>

(1)Ajustado a la superficie efectivamente determinada por medición de la realidad existente.

(2)Siguiendo en procedimiento de la ATRIGA para la determinación de la Base Imponible a efectos de ITP, AJD y Sucesiones.



Resultando, por tanto, la **base de la cuantía del canon** de la edificación actualmente ocupada por la Cofradía de Pescadores O Pindo, y de la que se encuentra toda la superficie de la misma (290,00 m<sup>2</sup>) en zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, en **35.800,50 €**.

En Cee, a 20 de Mayo de 2018.

Manuel Ángel Marcote Escariz  
Arquitecto.  
Col.: 2.469 COAG

Digital signed by:  
Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia  
Date: 01.06.2018 11:44:34  
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD19393AA45F8  
La validez de esta firma digital se comprueba en la zona de verificación de la web del COAG [www.coag.es/ve](http://www.coag.es/ve)  
Fecha: 01.06.2018



visado  
confirmado en certificado anexo  
1803096.2  
01.06.2018  
11:44:34



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 001000300MH84H0001JQ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** LG PINDO 15296 CARNOTA [A CORUÑA]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Oficinas

**Superficie construida:** 286 m<sup>2</sup>

**Año construcción:** 1945

<b>Valor catastral [ 2018 ]:</b>	<b>40.051,44 €</b>
<b>Valor catastral suelo:</b>	12.870,00 €
<b>Valor catastral construcción:</b>	27.181,44 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
COFRADIA DE PESCADORES DE EL PINDO	G15038524	100,00% de propiedad	CR MUROS CEE 15293 CARNOTA [A CORUÑA]

### Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
E/00/01	OFICINA	286			

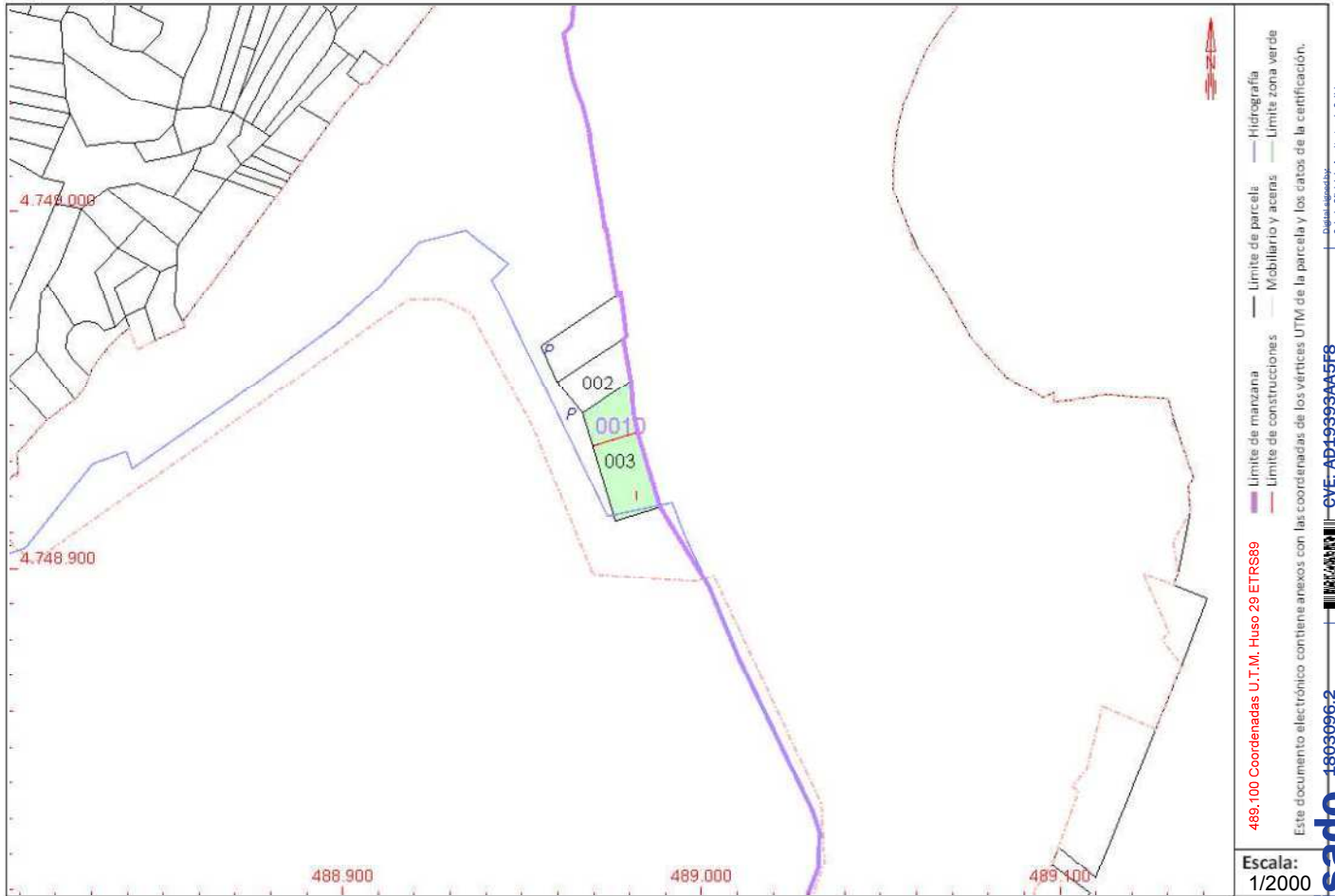
### Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>
0	E- Pastos	00	167				

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 453 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

**Solicitante:** NOTARIA 1 DE CORCUBIÓN [A Coruña]

**Finalidad:** NOTARIA

**Fecha de emisión:** 24/05/2018





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 001000300MH84H0001JQ

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 001000200MH84H0001IQ

Localización: LG PINDO  
CARNOTA [A CORUÑA]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MORADO LAMELA MARIA DE LAS MERCEDES	76471191D	LG O PINDO 15293 CARNOTA [A CORUÑA]

Digital signed by:  
Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia  
Date: 01.06.2018 11:44:34  
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD19393AA45F8  
La zona de verificación de la web del COAG [www.coag.es/ve](http://www.coag.es/ve)  
Fecha: 01.06.2018



1803096.2  
01.06.2018  
11:44:34

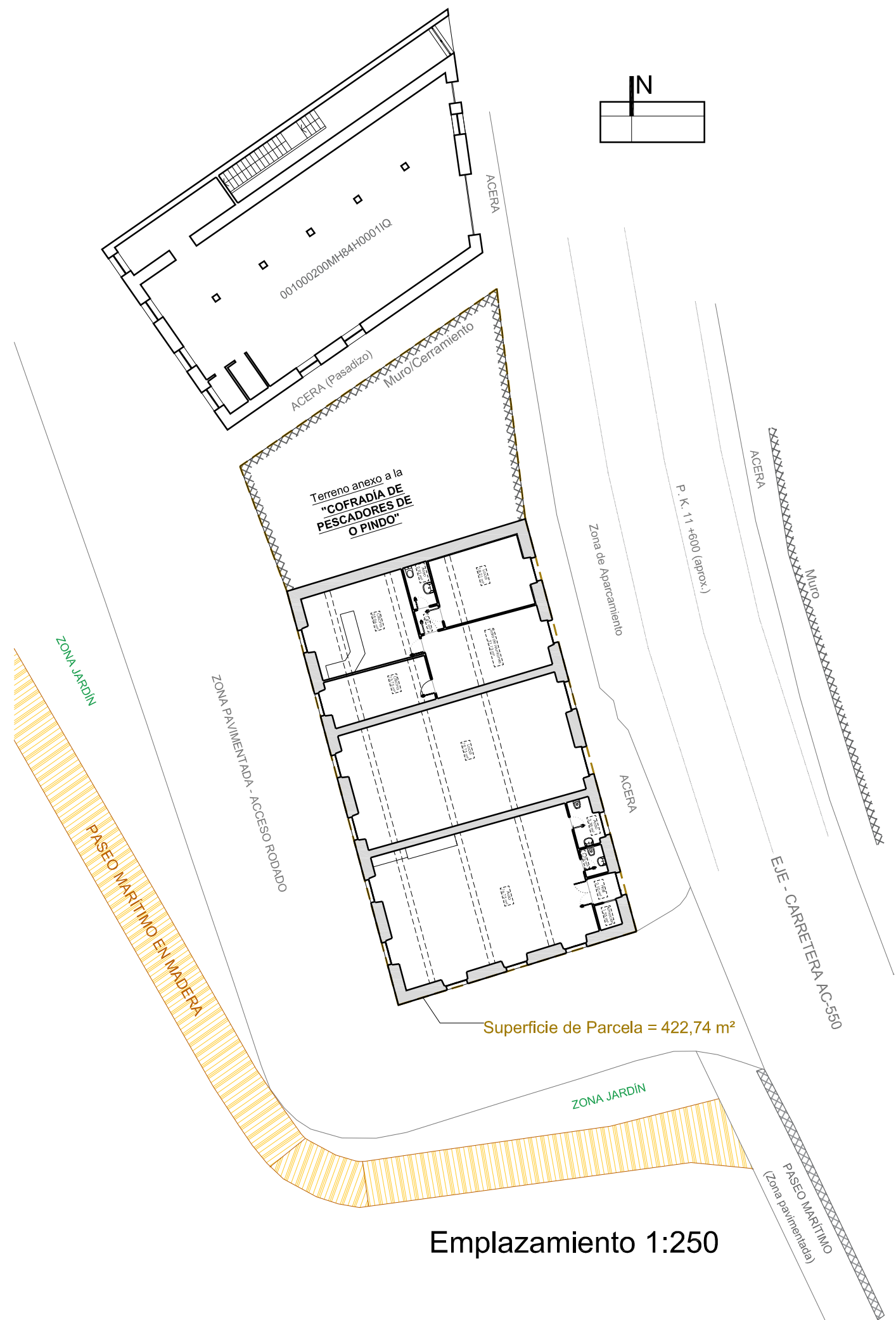
visado  
confirmado en certificado anexo



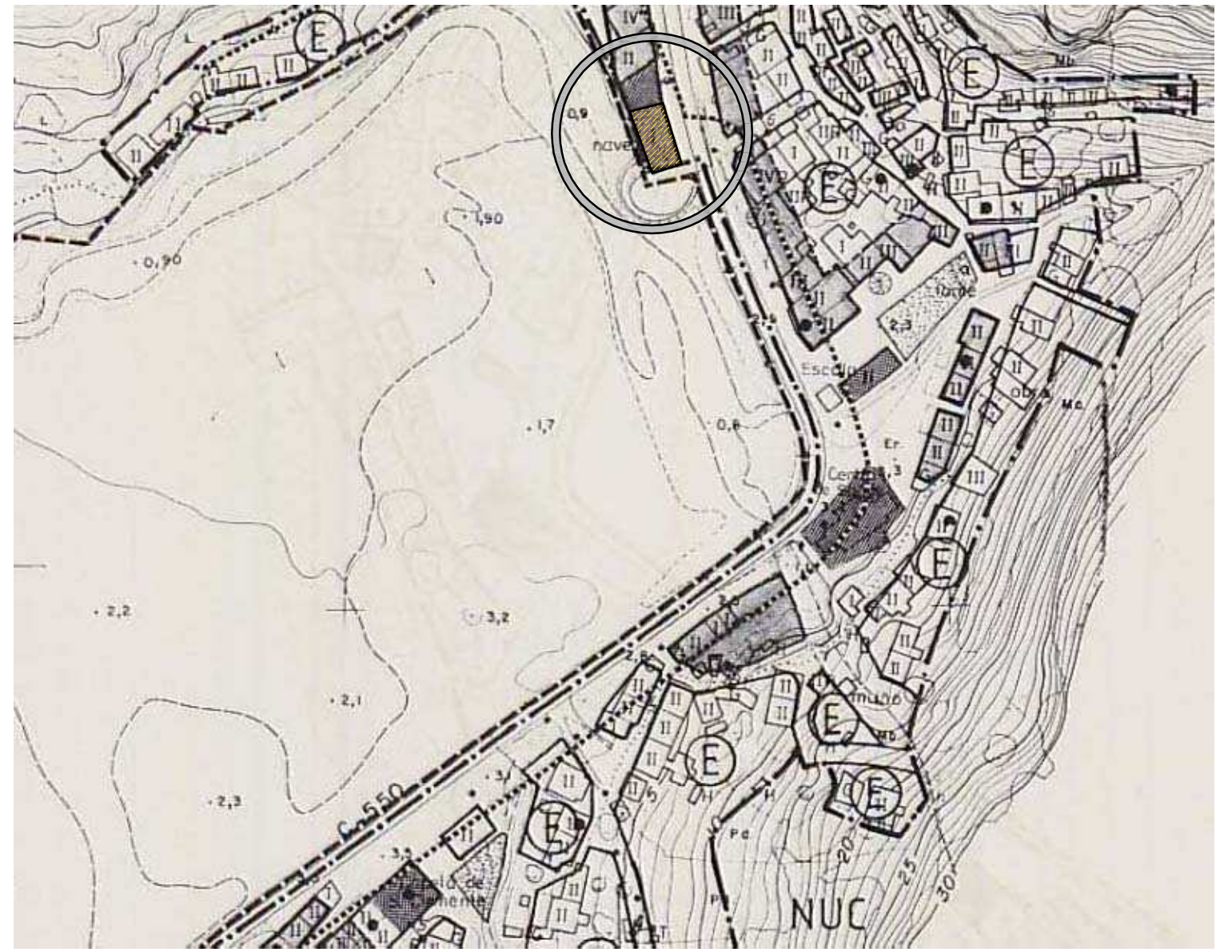
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 7YFW3N7K56CD00W3 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/05/2018



# PLANOS



Emplazamiento 1:250



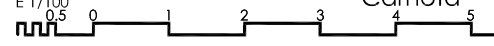
Situación 1:2000  
sobre Planeamiento Urbanístico de Carnota

INFORME DESCRIPTIVO Y DE VALORACIÓN

SOLICITANTE:  
Cofradía de Pescadores O Pindo  
CIF.: G-1 5.038.524  
E 1/100

SITUACIÓN:  
O Pindo  
Carnota

PLANO  
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO



MANU ANG MARCOT  
SCARIZ  
ARQUITECTO

CTOCA 2469

V-2018

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA

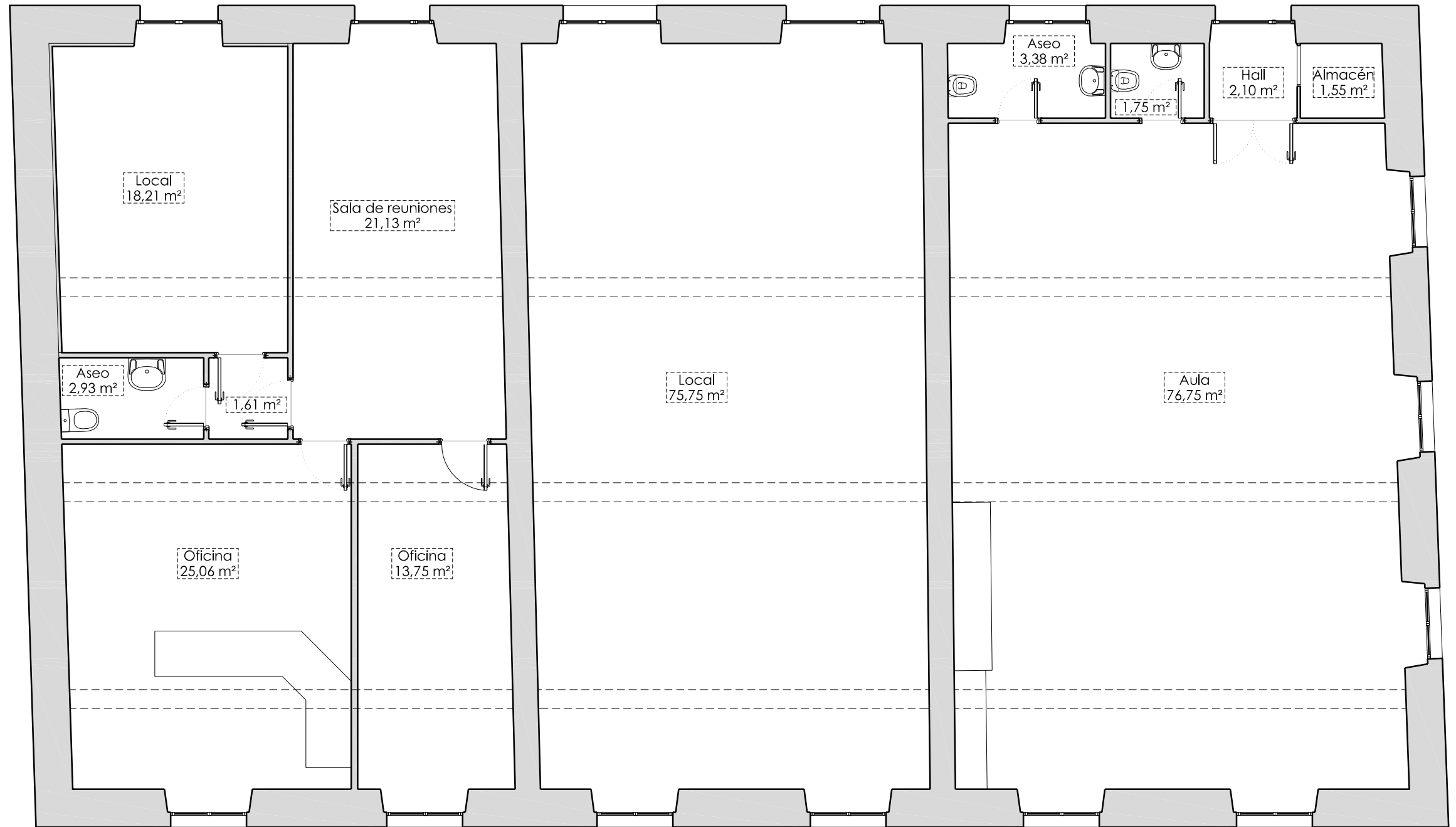
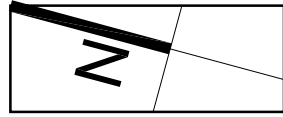
Digitally signed by: Arquitectos de Galicia  
Date: 01.06.2018 11:44:34  
Reason: Firmado conforme ao certificado anexo  
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD19393AA5F8  
La validez de este documento se puede comprobar en la web del COAG [www.coag.gal/cve](http://www.coag.gal/cve)  
Fecha: 01.06.2018



visado  
1803096.2  
01.06.2018  
11:44:34  
conforme ao certificado anexo

a01



Superficies Planta Baja		
Local	S. Útil (m²)	
Local	18,21	
Sala de reuniones	21,13	
Aseo	2,93	
Hall	1,61	
Oficina	25,06	
Oficina	13,75	
Local	75,75	
Aseo	3,38	
Aseo	1,75	
Hall	2,10	
Almacén	1,55	
Aula	76,75	S. Const. (m²)
<b>Total Planta</b>	<b>243,97</b>	<b>290,00</b>

Planta

Digital signed by: Arquitectos de Galicia  
 Date: 01.06.2018 11:44:34  
 Reason: Firmado conforme ao certificado anexo  
 Location: Santiago de Compostela

CVE: AD19393AA5F8  
 La validez de este documento se puede comprobar en la web del CGA en www.cga.gal/cve  
 Fecha: 01.06.2018



**visado**  

 conforme ao certificado anexo  
 1803096.2  
 01.06.2018  
 11:44:34

Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia  
 CBAG

### INFORME DESCRIPTIVO Y DE VALORACIÓN

SOLICITANTE:  
 Cofradía de Pescadores O Pindo  
 CIF.: G-15.038.524  
 E 1/75

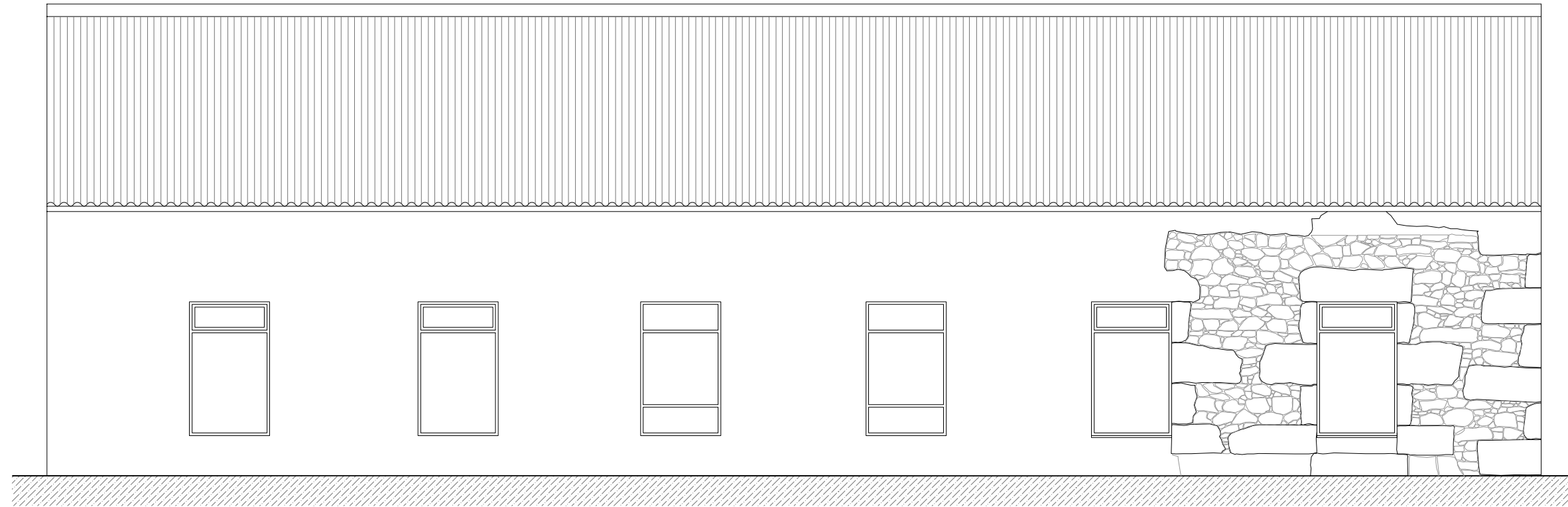
SITUACIÓN:  
 O Pindo  
 Carnota

PLANO

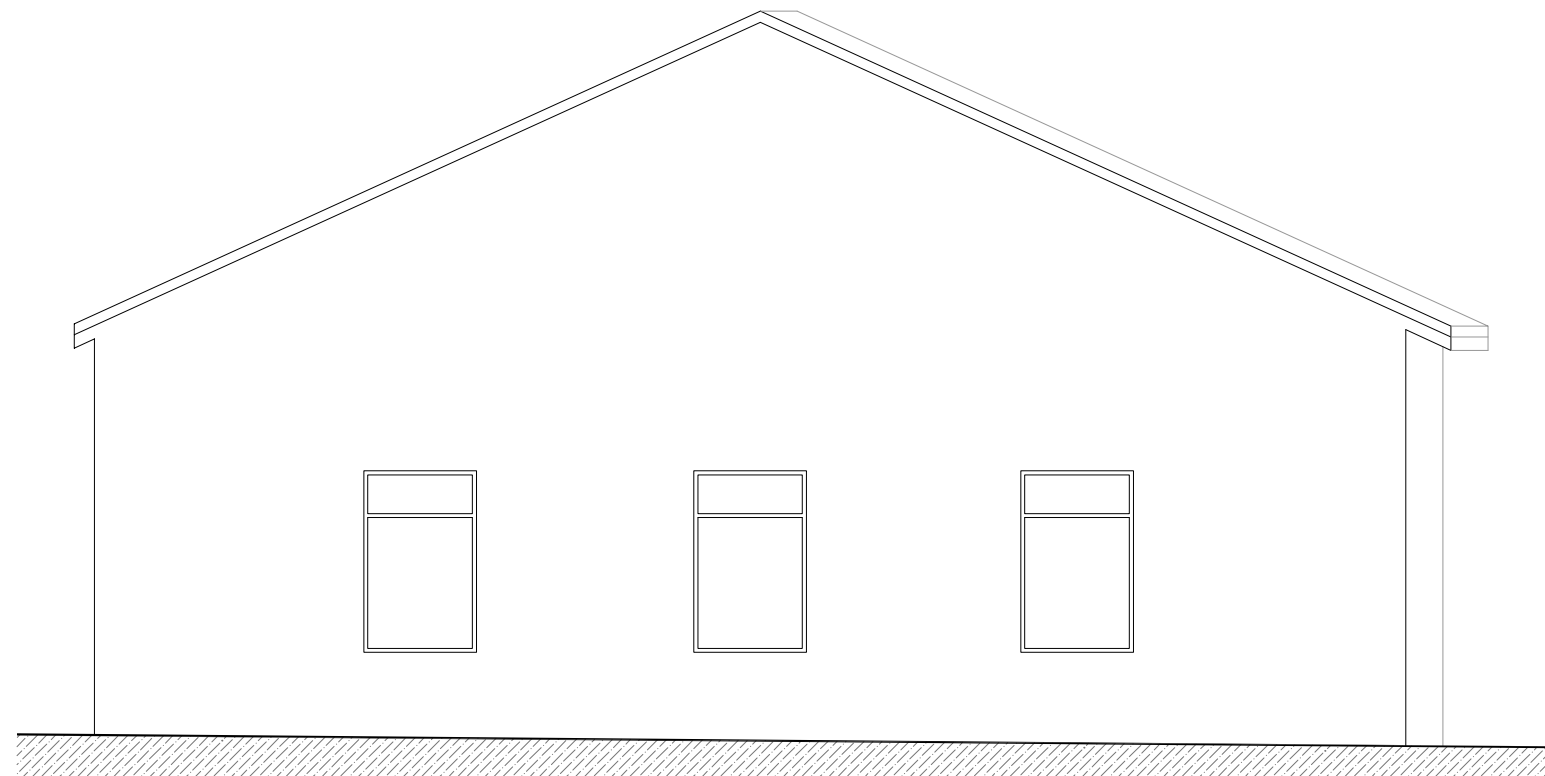
PLANTA



MANU  
 ANG  
 MARCOT  
 ARQUITECTOS  
 SCARIZ  
 CTOCA 2.169  
**a02**  
 V-2018



Alzado Oeste



Alzado Sur

INFORME DESCRIPTIVO Y DE VALORACIÓN

SOLICITANTE:  
Cofradía de Pescadores O Pindo  
CIF.: G-15.038.524  
E 1/75

SITUACIÓN:  
O Pindo  
Carnota

PLANO

ALZADOS



MANU  
ANG  
MARCOT  
ARQUIT  
SCARIZ  
CTOCA  
a03  
V-2018  
2.169

Digital signed by: **Arquitectos de Galicia**  
Date: 01.06.2018 11:44:34  
Reason: Firmado conforme ao certificado anexo  
Location: Santiago de Compostela

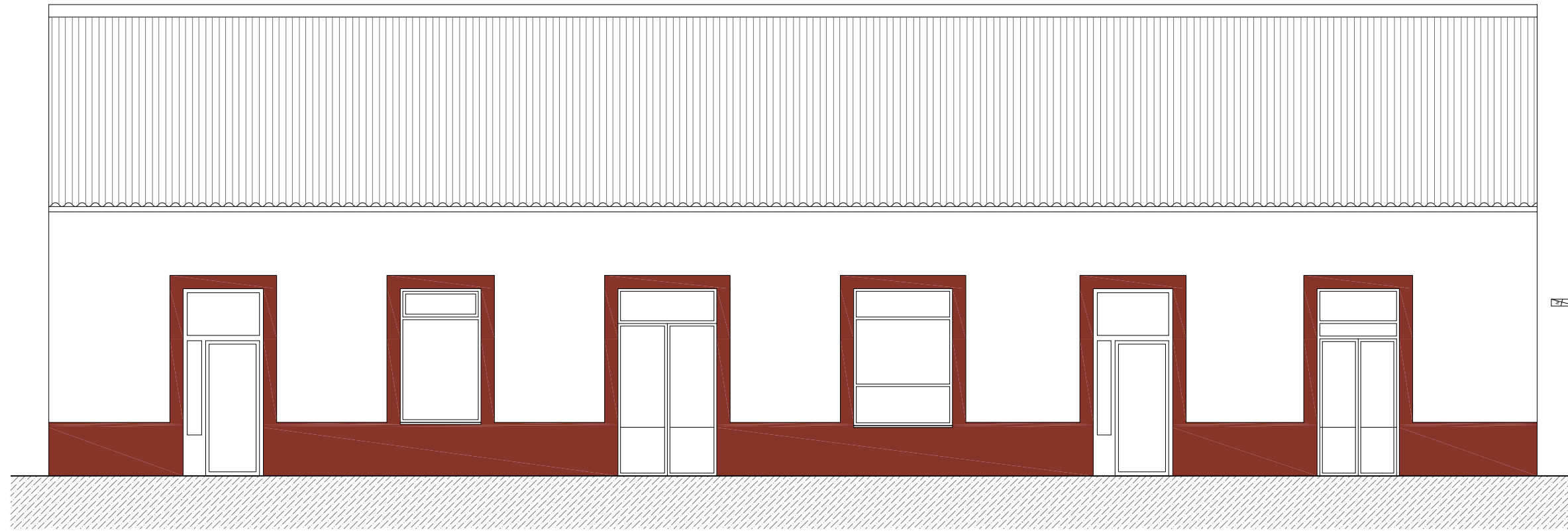
CVE: AD19393AA5F8  
La validez de este documento se puede comprobar en la web del CGA en [www.cga.es](http://www.cga.es)  
Fecha: 01.06.2018



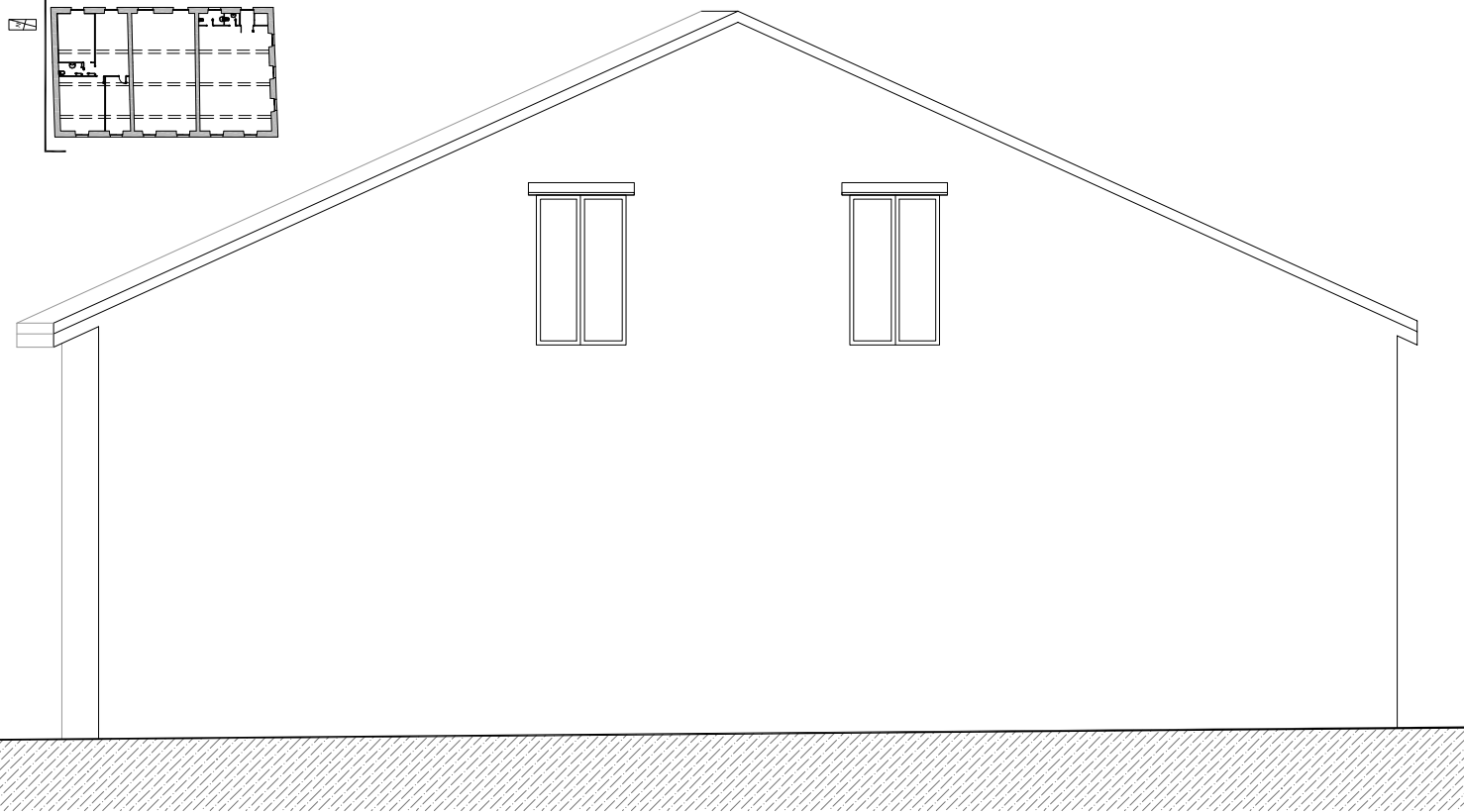
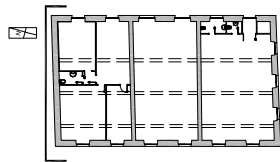
1803096.2  
01.06.2018  
11:44:34

**visado**  
conforme ao certificado anexo

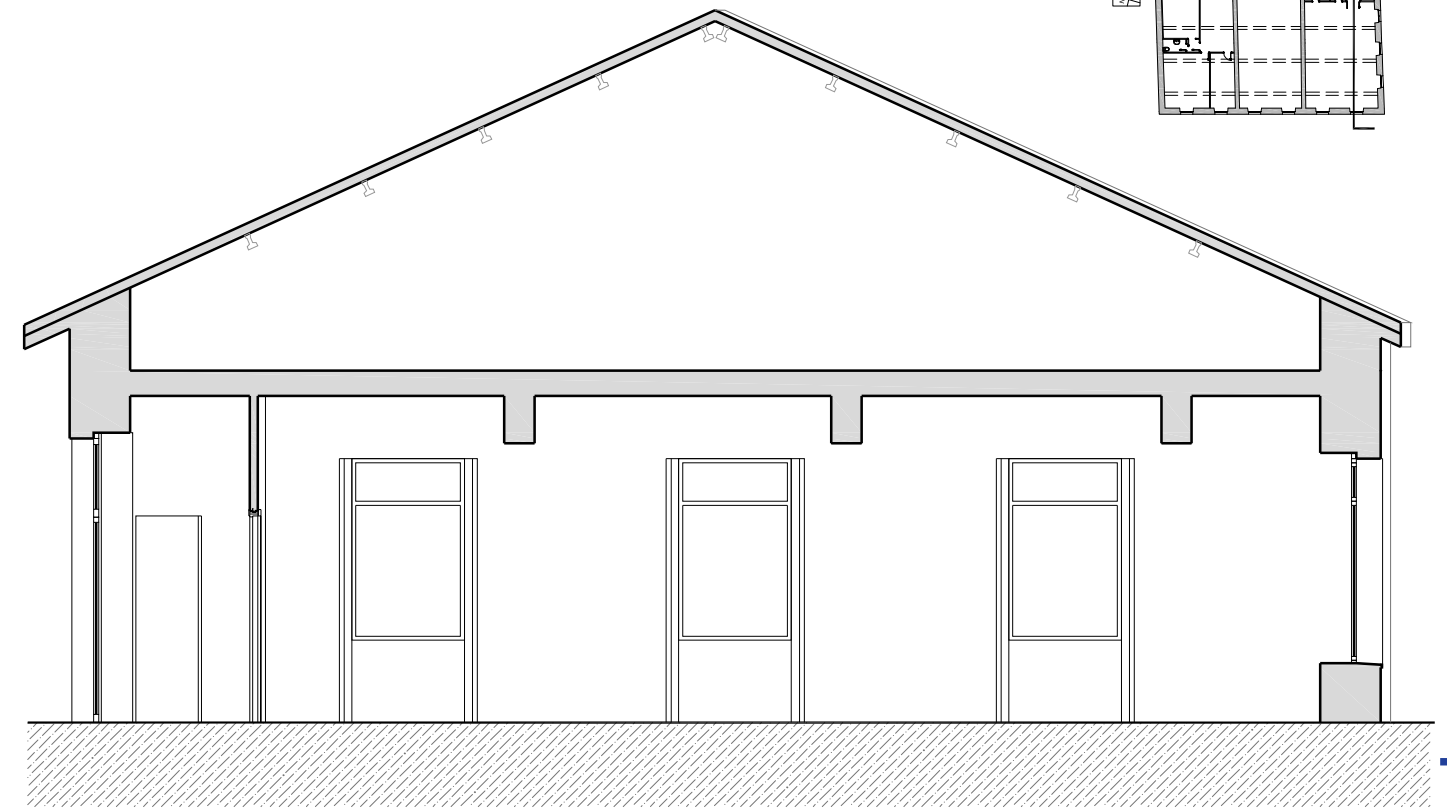
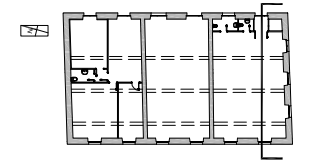
Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia  
CGA



Alzado Este



Alzado Norte



Sección

Digitally signed by: Arquitectos de Galicia  
 Date: 01.06.2018 11:44:34  
 Reason: Firmado conforme ao certificado anexo  
 Location: Santiago de Compostela

CVE: AD19393AA5F8  
 La validez de este documento se puede comprobar en la web del CCOA: www.ccoa.gal  
 Fecha: 01.06.2018



1803096.2  
 01.06.2018  
 11:44:34

visado  
 conforme ao certificado anexo

Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia  
 CBOAG

INFORME DESCRIPTIVO Y DE VALORACIÓN

SOLICITANTE:  
 Cofradía de Pescadores O Pindo  
 CIF.: G-15.038.524  
 E 1/75

SITUACIÓN:  
 O Pindo  
 Carnota

PLANO

ALZADOS Y SECCIÓN



MANU  
 ANG  
 MARCOT  
 ARQUIT

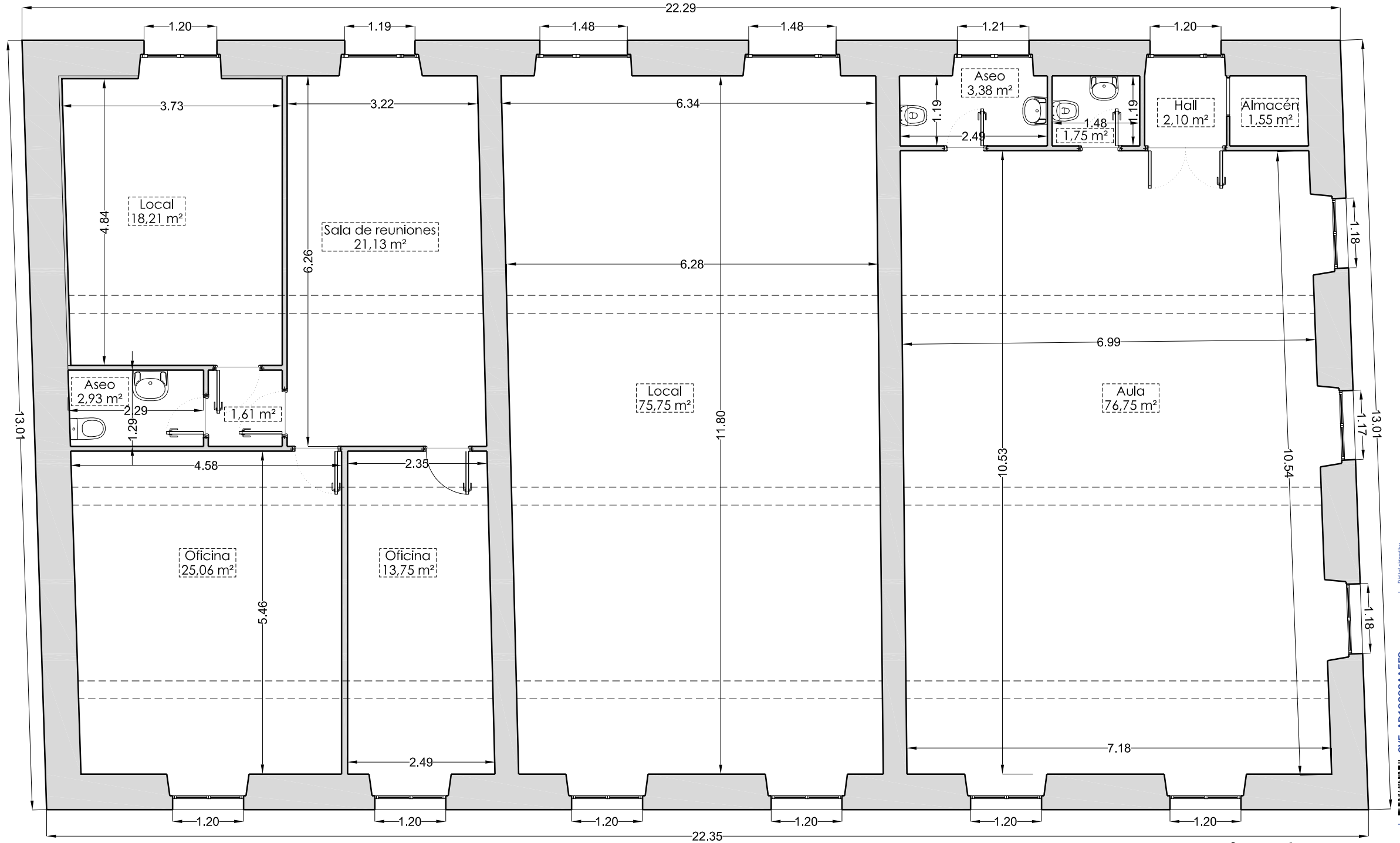
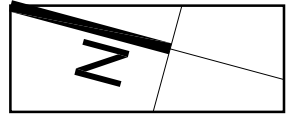
MANU  
 ANG  
 MARCOT  
 ARQUIT

a04

V-2018

CTOCA: 2.169





Superficies Planta Baja		
Local	S. Útil (m <sup>2</sup> )	
Local	18,21	
Sala de reuniones	21,13	
Aseo	2,93	
Hall	1,61	
Oficina	25,06	
Oficina	13,75	
Local	75,75	
Aseo	3,38	
Aseo	1,75	
Hall	2,10	
Almacén	1,55	
Aula	76,75	S. Const. (m <sup>2</sup> )
<b>Total Planta</b>	<b>243,97</b>	<b>290,00</b>

Planta

Digitally signed by: Arquitectos de Galicia  
 Date: 01.06.2018 11:44:34  
 Reason: Firmado conforme ao certificado anexo  
 Location: Santiago de Compostela

CVE: AD19393AA5F8  
 La validez de este documento se puede comprobar en la web del COA de Galicia www.coa.galicia.es  
 Fecha: 01.06.2018



visado 1803096.2  
 01.06.2018 11:44:34  
 conforme ao certificado anexo

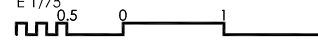
visado Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia  
 Nº 1803096.2  
 01.06.2018 11:44:34

INFORME DESCRIPTIVO Y DE VALORACIÓN

SOLICITANTE: Colradía de Pescadores O Pindo  
 CIF.: G-15.038.524  
 E 1/75

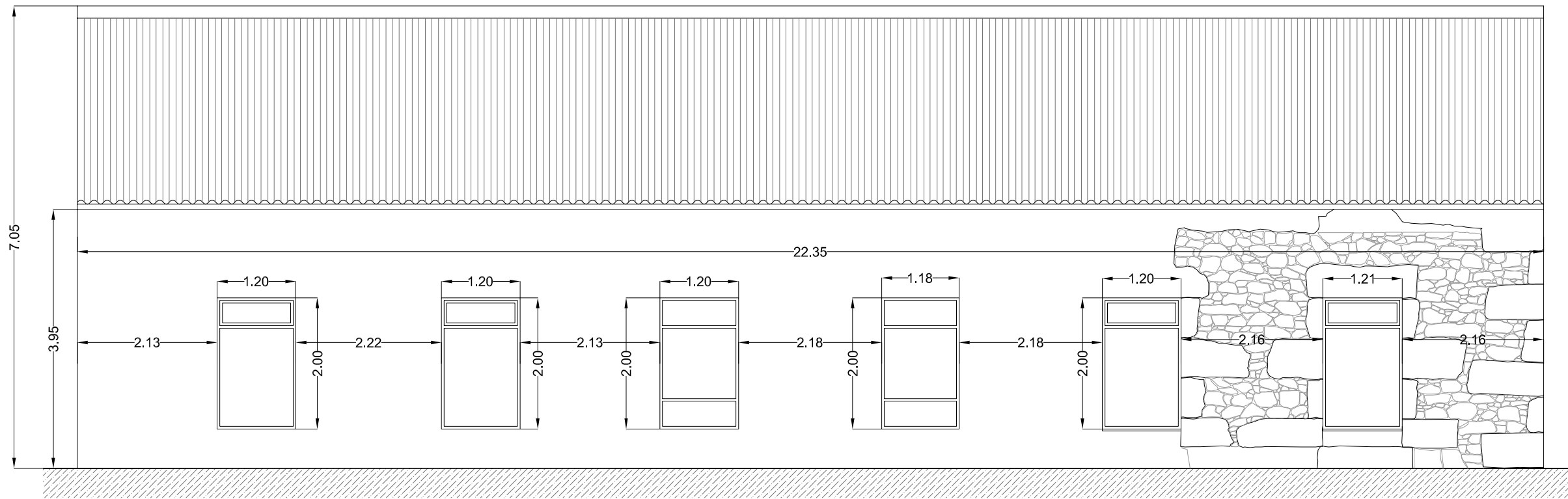
SITUACIÓN: O Pindo Carnota

PLANO: PLANTA ACOTADA

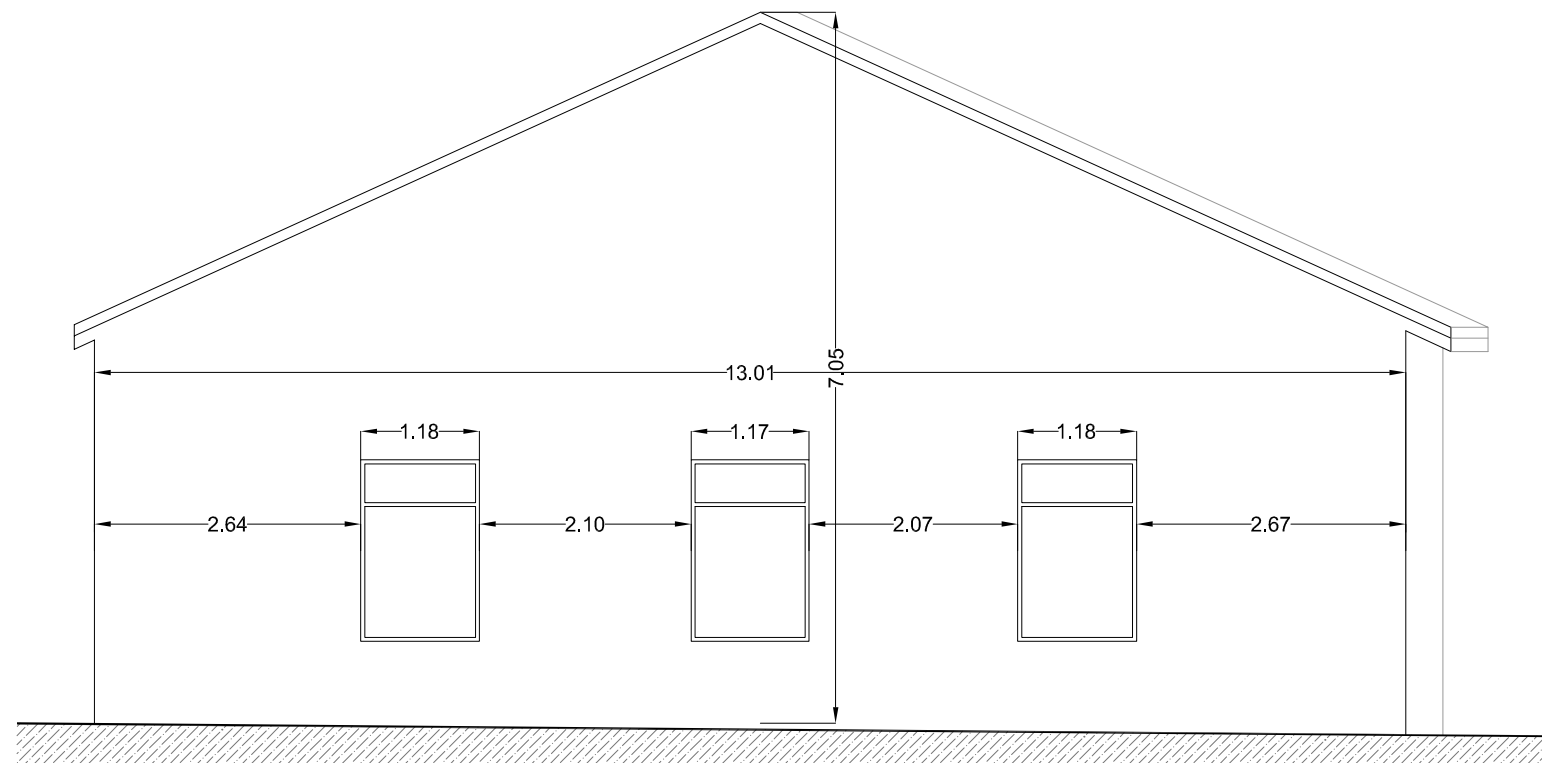


MANU ANG MARCOT  
 SCARIZ  
 ARQUITECTO

a05 V-2018  
 CTOCA 2.169



Alzado Oeste



Alzado Sur

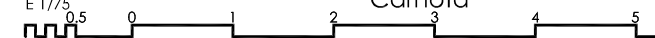
INFORME DESCRIPTIVO Y DE VALORACIÓN

SOLICITANTE:  
Cofradía de Pescadores O Pindo  
CIF.: G-15.038.524  
E 1/75

SITUACIÓN:  
O Pindo  
Carnota

PLANO

ALZADOS ACOTADOS



MANU  
ANG  
MARCOT  
ARQUIT  
SCARIZ  
CTOCA  
a06  
V-2018  
2.169

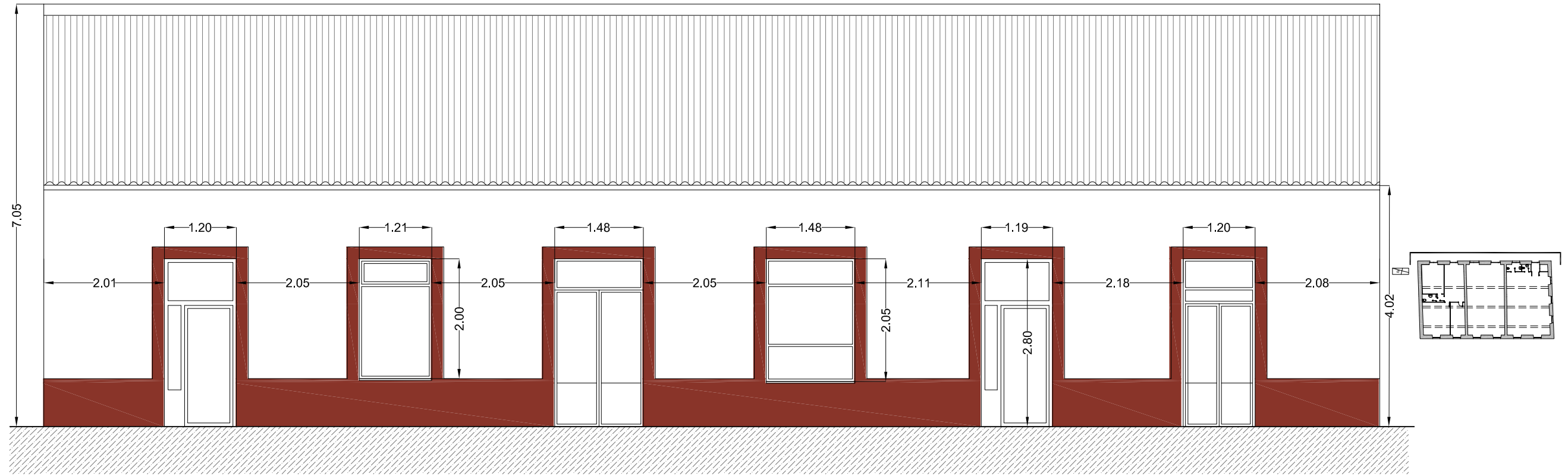
Digitally signed by: Arquitectos de Galicia  
Date: 01.06.2018 11:44:34  
Reason: Firmado conforme ao certificado anexo  
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD19393AA5F8  
La validez de este documento se puede comprobar en la web del CCOA: www.ccoa.gal  
Fecha: 01.06.2018

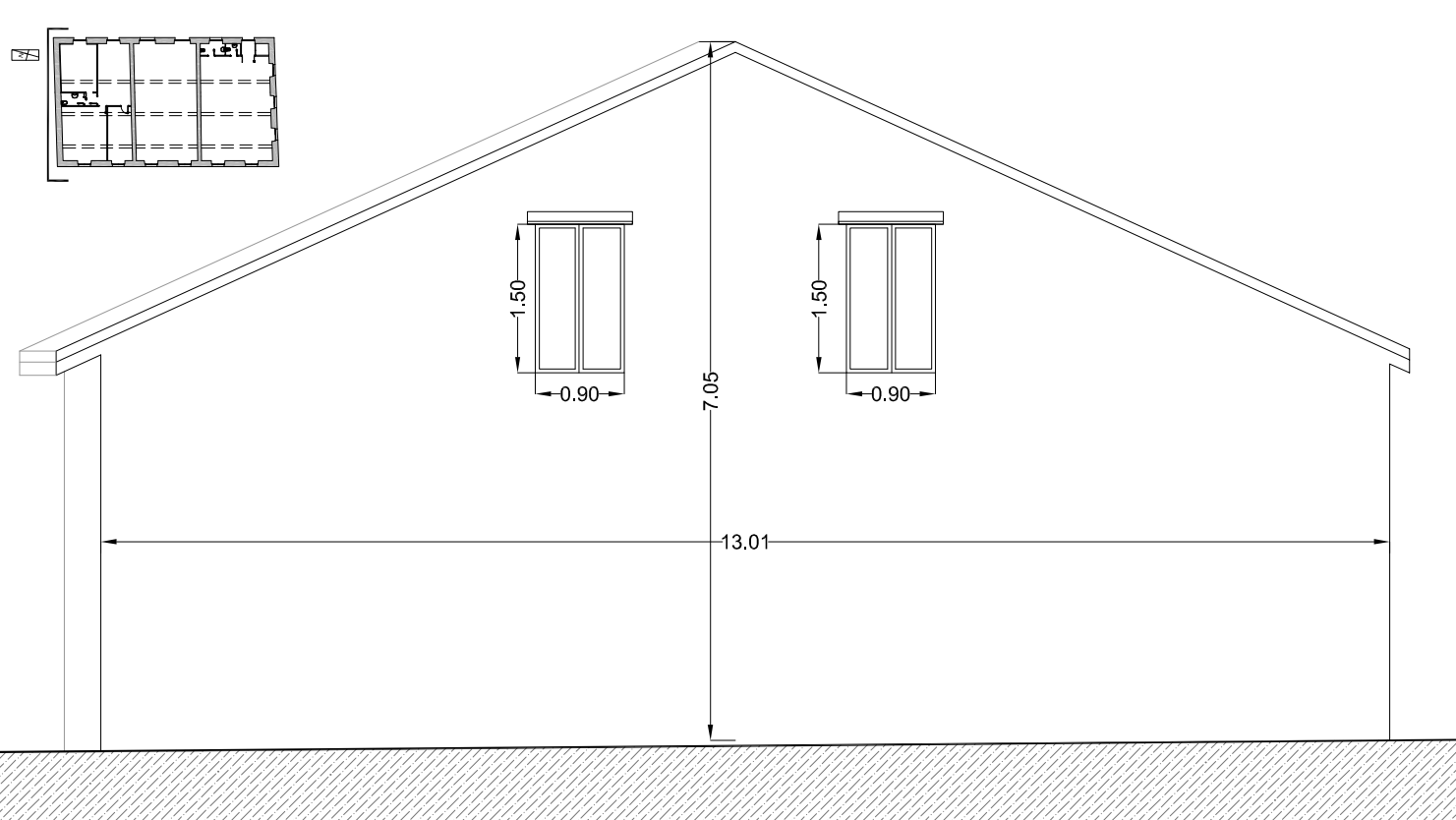


visado 1803096.2  
01.06.2018  
11:44:34  
conforme ao certificado anexo

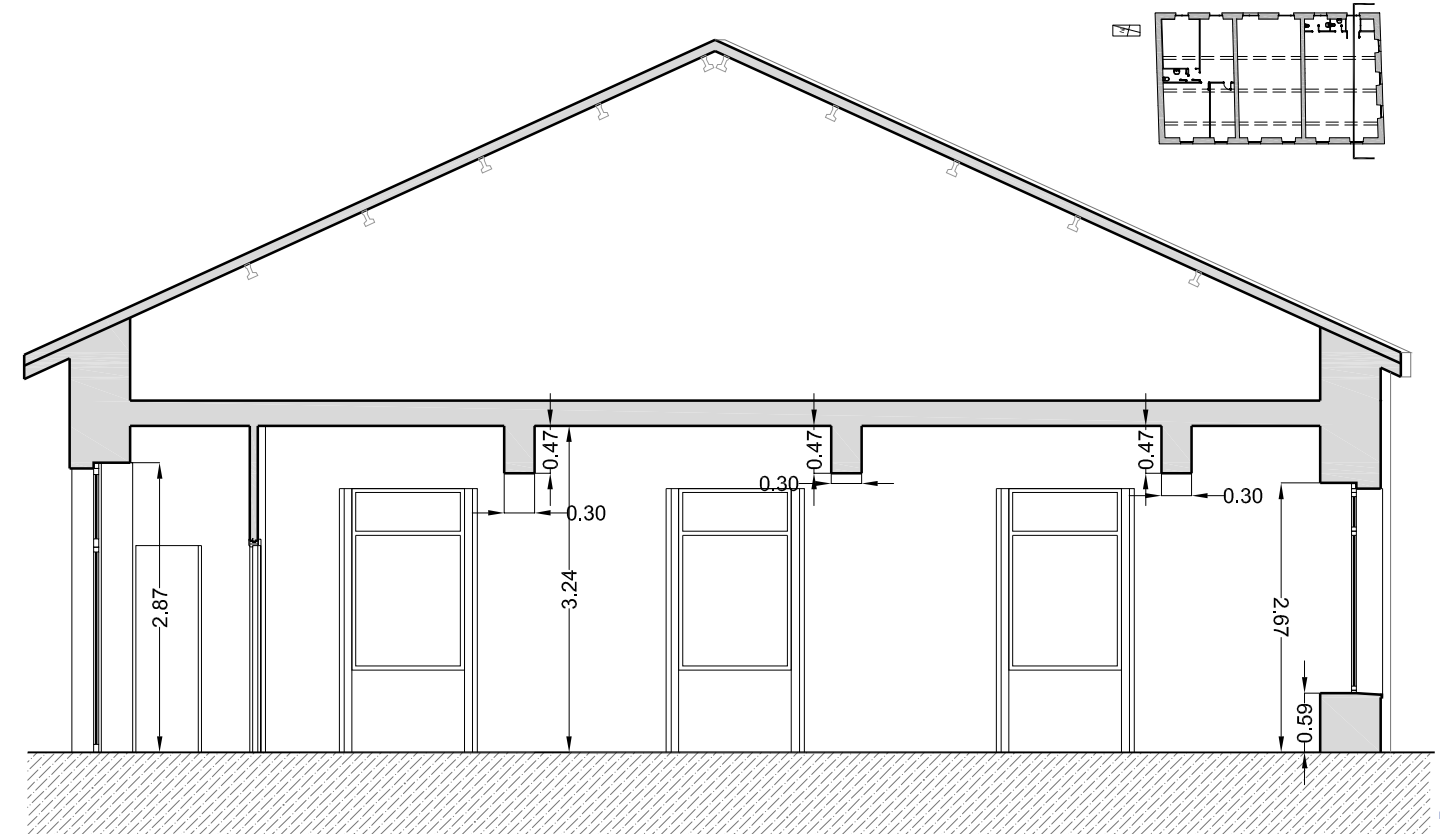
Coloquio Oficial de  
Arquitectos de Galicia  
CBAG



Alzado Este



Alzado Norte



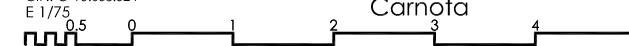
Sección Transversal

INFORME DESCRIPTIVO Y DE VALORACIÓN

SOLICITANTE:  
Cofradía de Pescadores O Pindo  
CIF.: G-15.038.524  
E 1/75

SITUACIÓN:  
O Pindo  
Carnota

PLANO ALZADOS Y SECCIÓN  
ACOTADOS



MANU  
ANG  
MARCOT  
ARQUIT  
a07  
V-2018  
SCARIZ  
CTOCA: 2.169

Digital signed by: Arquitectos de Galicia  
Date: 01.06.2018 11:44:34  
Reason: Terminado conforme ao certificado anexo  
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD19393AA5F8  
La validez de este documento se puede comprobar en la web del CCOA: www.ccoa.gal  
Fecha: 01.06.2018



visado 1803096.2  
01.06.2018 11:44:34  
conforme ao certificado anexo

Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia  
COAG