

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

SOLICITANTE: XULGADO DO PENAL, Nº 4 - PONTEVEDRA

PROCEDIMIENTO: EJ EJECUTORIAS 140/2023

SITUACIÓN: BELAI – CUNTIS

FECHA: 01/04/2025

ARQUITECTO TÉCNICO: Mª Pilar Tubío Piñeiro, colegiada nº 739 COAT de Pontevedra

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

Mª Pilar Tubío Piñeiro, Arquitecto Técnico, colegiada nº 739 del COAT de Pontevedra,

INFORMO:

Que he sido designada por el XULGADO DO PENAL Nº 4 DE PONTEVEDRA, para realizar un **INFORME DE VALORACIÓN** de los siguientes inmuebles:

1.-**El 50% de la finca rústica nº163 del P.G.C.P de la zona de Piñeiro-Estacas-Cuntis-Pontevedra**, sector tercero, y sita en el lugar de Velay-San Mamed, ayuntamiento de Cuntis, destinada a labradío, con una superficie de 19 áreas y 5 centiáreas, que linda: Norte, camino, Sur, MARIA CAMPOS RIVAS y construcción, Este, camino y construcción y Oeste, MARIA CAMPOS RIVAS.

Figura inscrita en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALDAS DE REIS al TOMO 703, LIBRO 122, FOLIO 119, FINCA Nº14.533, inscripción primera.

2.-**El 50% de las construcciones que existen sobre la finca rústica nº163 el P.G.C.P de la zona de Piñeiro-Estacas-Cuntis- Pontevedra,** sector tercero, y sita en el lugar de Velay-San Mamed, ayuntamiento de Cuntis (casa, piscina, cubierto o alpendre, y demás).

A los efectos del Art. 335.2 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, prometo que en la elaboración del presente informe he dicho la verdad y he actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y, además, conozco las sanciones penales si incumpliera mi deber como perito.

Así mismo declaro no ser cónyuge o pariente por consanguinidad, dentro del cuarto grado civil, de ninguna de las partes; no tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante; no estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad o de contraprestación de interés con alguna de las partes; no creer que exista alguna circunstancia que me haga desmerecer en el concepto profesional y estar perfectamente facultado como profesional competente para la redacción del presente informe.

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

Personada en el lugar, con fecha 26 de marzo de 2025 para realizar la toma de datos, fotografías y realizar las comprobaciones visuales pertinentes, emito el siguiente informe, a los efectos oportunos, en Vigo, a 1 de abril de 2025.

Arquitecto Técnico

(Colegiada nº 739– COAT-PO)

TUBIO PIÑEIRO MARIA DEL PILAR - 76776845Q

Firmado digitalmente por TUBIO PIÑEIRO MARIA DEL PILAR - 76776845Q
Fecha: 2025.04.02 12:24:34 +02'00'

Mª Pilar Tubío Piñeiro

VISADO
CVE: 3030YY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025
VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

INMUEBLE: PARCELA Y EDIFICACIONES EN LG. BELAI - PIÑEIRO, Nº 3B – CONCELLO DE CUNTIS.

1- SOLICITANTE Y FINALIDAD:

El solicitante de la valoración es el XULGADO DO PENAL Nº 4 DE PONTEVEDRA, para el procedimiento 140/2023 de Ejecutorias.

La finalidad de esta valoración no es ninguna de las contempladas en la Orden ECO/805/2003.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE:

2.1.- TIPO DE INMUEBLE:

Parcela sobre la que se ubica una edificación principal de planta sótano, planta baja, planta primera y planta bajo cubierta, destinada a uso residencial. Sobre dicha parcela se ubica también una construcción destinada a porche, una piscina y un cobertizo.

Dispone de tres referencias catastrales, una para la edificación principal, otra para la parcela sobre la que se ubican las restantes edificaciones y una tercera para dichas edificaciones.

La parcela tiene una superficie registral de 1.950,00 m². Las edificaciones no constan en la descripción registral. Tiene frente a vial público por el su frente norte y este.

La edificación principal, adosada por su pared sur, tiene una superficie construida, según medición realizada por mi, de 224,00 m², de los que 28,00 m² corresponden a la planta sótano; 98,00 m² a la planta baja y 98,00 m² a la planta primera. La planta bajo cubierta, destinada a desván, no dispone de altura suficiente para ser habitable, por lo que no se tiene en cuenta su superficie. El acceso a la vivienda se realiza desde la carretera a que da frente por el Este y por la fachada norte, desde la propia parcela. La comunicación entre las distintas plantas se realiza por escaleras interiores.

A efectos de valoración se adopta la superficie comprobada de la vivienda, que es prácticamente coincidente con la superficie catastral. (Sup. catastral: 223,00 m²).

Según datos catastrales, la fecha de construcción de la edificación es el año 1.900, constando una reforma del año 2.010. Se adopta, para la presente valoración y a la vista de los acabados interiores de la edificación, la fecha de reforma indicada por catastro, es decir, 15 años.

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

En el momento de la visita, la vivienda no se encuentra habitada.

Además de la edificación principal, en la parcela se ubican unas construcciones auxiliares: adosadas a la edificación principal por sus fachadas Oeste y Norte, dos edificaciones destinadas a cenador y garaje respectivamente. En la parcela, adosado al lindero oeste, una edificación destinada a cobertizo. Y una piscina, en el lindero Este de la parcela.

2.2.- SITUACIÓN:

El inmueble objeto de la presente valoración está ubicado en Lg. Belai - Piñeiro, nº 3B, Concello de Cuntis, provincia de Pontevedra.



SITUACION EN EL CONCELLO

VISADO
CVE: 3030YY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025
VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra



SITUACIÓN EN EL ENTORNO

VISADO
CVE: 3030YY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025
VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

2.3.- DATOS CATASTRALES:

Referencia Catastral Edificación Principal: E05700500NH32C0001XY

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: E05700500NH32C0001XY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
LG BELAI-PIÑEIRO 3[A]
36677 CUNTIS [PONTEVEDRA]

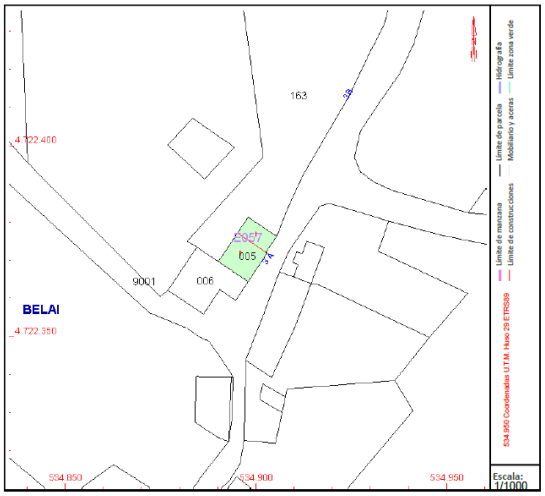
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 223 m2
Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E/00/01	47
ALMACEN	E/00/02	88
VIVIENDA	Y/01/01	88

PARCELA

Superficie gráfica: 130 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Miércoles , 26 de Marzo de 2025

Referencia Catastral Parcela: 36015F502001630000WW

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 36015F502001630000WW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
LG BELAI-PIÑEIRO 3[B] Polígono 502 Parcela 163
SAN MAMEDE DE PIÑEIRO. 36677 CUNTIS [PONTEVEDRA]

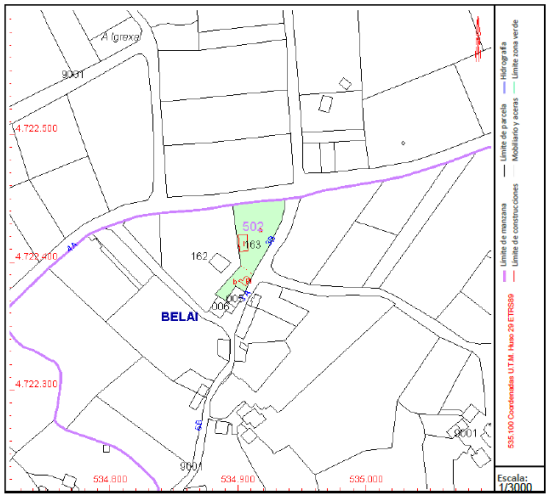
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	C- Labor o Labradío secano	01	1.435
b	V- Viña secano	02	304

PARCELA

Superficie gráfica: 1.858 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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

Miércoles , 26 de Marzo de 2025

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

Referencia Catastral Construcciones Auxiliares: 36015F502001630001EE

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 36015F502001630001EE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
LG BELAI-PIÑEIRO 3[B] Polígono 502 Parcela 163
SAN MAMEDE DE PIÑEIRO. 36677 CUNTIS [PONTEVEDRA]

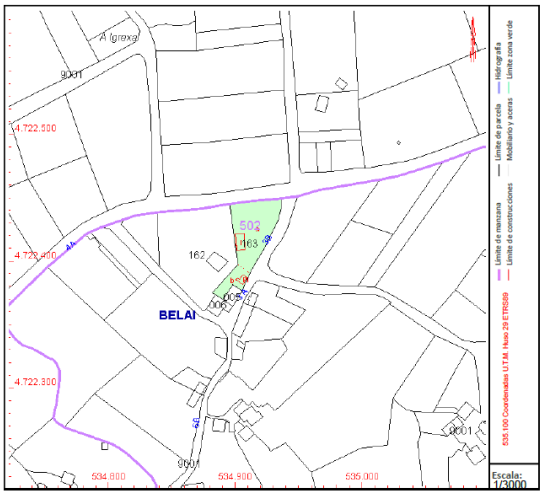
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 119 m2
Año construcción: 1990

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	87
DEPORTIVO	2/00/01	32

PARCELA

Superficie gráfica: 1.858 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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

Miércoles , 26 de Marzo de 2025

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN:

Comprobaciones realizadas:

- ✓ Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular.
- ✓ Comprobación de su estado de construcción o conservación aparente.
- ✓ Comprobación de su estado de ocupación y uso o explotación.
- ✓ Comprobación adecuación al planeamiento urbanístico.
- ✓ Comprobación de la situación coyuntural del mercado local.

Otras comprobaciones:

- ✓ Información catastral.
- ✓ Normativa urbanística.
- ✓ Nota Simple registral.

Documentación utilizada:

- ✓ Documentación catastral.
- ✓ Nota Simple registral.

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

Documentación gráfica incluida en el informe:

- ✓ Plano de emplazamiento.
- ✓ Fichas catastrales.
- ✓ Fotografías.
- ✓ Nota Simple registral.
- ✓ Planos de planta.

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO:

El inmueble está situado en el Concello de Cuntis, en el número 3B del Lg. de Belai-Piñeiro.

Se encuentra en un entorno rural, con un nivel de renta medio, formado por viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, y de uso predominante residencial.

La zona donde se ubica dispone de todas las infraestructuras necesarias, tales como asfaltado de vía principal, red de distribución de agua, red de saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc., que, a simple vista, presentan un estado de conservación bueno.

El acceso a la parcela se realiza por vial asfaltado, por su lindero este.

El entorno se encuentra suficientemente dotado de servicios comerciales, comunicaciones (las comunicaciones en medios de transporte públicos desde el centro de Cuntis son buenas), servicios médicos, zonas escolares y equipamientos. El casco urbano de Cuntis se encuentra a una distancia de unos 4 Km.

5.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

5.1.- PARCELA:

La parcela tiene forma poligonal. Su superficie, según la documentación registral es de 1.950,00 m².

Linda (según datos registrales): Norte, camino; Sur, María Campos Rivas y construcciones; Este, camino y construcción; y Oeste, María Campos Rivas.

Sobre este terreno se sitúa la edificación principal destinada a vivienda, el porche y el garaje, la edificación auxiliar destinada a cobertizo y la piscina.

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

La parcela dispone de las infraestructuras necesarias: pavimentación por vial principal, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y servicio telefónico.

La parcela se encuentra cerrada en todos sus lindes con muro de piedra natural.

5.2.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

La edificación principal se compone de planta sótano, planta baja, planta primera y planta bajo cubierta. Se encuentra adosada a otra construcción por su fachada Sur.

La planta sótano se destina a almacén. La planta baja y la planta primera se destinan a vivienda. La planta bajo cubierta se destina a desván. Para la comunicación entre plantas dispone de escaleras interiores. La superficie total construida es de 224,00 m², de los que 28,00 m² corresponden a la planta sótano; 98,00 m² a la planta baja y 98,00 m² a la planta primera. La planta bajo cubierta no tiene altura suficiente para ser considerada habitable. No se tiene en cuenta a efectos de superficie construida.

La planta baja se distribuye en recibidor, salón-comedor, cocina y 1 baño. La planta primera se distribuye en distribuidor, tres dormitorios, vestidor y 1 baño.

Cerramientos exteriores de piedra granítica, con un espesor medio de 55-60 cm. Estructura de hormigón armado en forjados, apoyados en paredes de carga perimetrales. Interiormente, el cerramiento de piedra es visto en varias estancias, y con cámara de aire, aislamiento y ladrillo hueco doble enlucido y pintado en las restantes. Divisiones interiores de ladrillo hueco doble a tabicón, revestido y pintado en todas las estancias, y alicatado en baños y cocina. Cubierta de teja cerámica curva sobre placas de fibrocemento. Carpintería exterior de aluminio lacado con rotura de puente térmico y doble acristalamiento. Contraventanas de aluminio. Carpintería interior de madera. Solados de baldosa de gres en toda la vivienda. Pavimento de escaleras de granito natural pulido.

La producción de agua caliente sanitaria es con termo eléctrico. La calefacción, con acumuladores eléctricos. Dispone de un fogón de leña en el salón-comedor.

Durante la visita realizada se ha comprobado que el estado de conservación de la edificación es bueno.

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

En el exterior, adosado a la fachada oeste, existe un porche cerrado, destinado a cenador, con una superficie de 45,00 m². Adosado a la fachada norte, se encuentra otro espacio cubierto, destinado a garaje, con una superficie de 42,00 m².

Adosado al linde Oeste de la parcela, se ubica un cobertizo realizado con fábrica de bloque sin revestir, destinada a almacén de aperos agrícolas. Tiene una superficie de 87,00 m².

La superficie de la parcela restante, está dedicada a piscina, de 32,00 m², zonas de paso y jardín.

5.3.- CUADRO DE SUPERFICIES:

EDIFICACIÓN PRINCIPAL		
PLANTA	**USO**	**SUP. CONSTRUIDA**
PLANTA SÓTANO	ALMACÉN	28,00 m²
PLANTA BAJA	VIVIENDA	98,00 m²
PLANTA PRIMERA	VIVIENDA	98,00 m²
PLANTA BAJO CUBIERTA	DESVÁN	-----
	TOTAL EDIF. PRINCIPAL:	**224,00 m²**
EDIFICACIONES AUXILIARES		
	USO	**SUP. CONSTRUIDA**
PORCHE -CENADOR	CENADOR	45,00 m²
PORCHE - GARAJE	GARAJE	42,00 m²
COBERTIZO	ALMACÉN	87,00 m²
PISCINA	PISCINA	32,00 m²
	TOTAL EDIF. AUXILIARES:	**206,00 m²**
	SUP. CONST. TOTAL:	**430,00 m²**

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

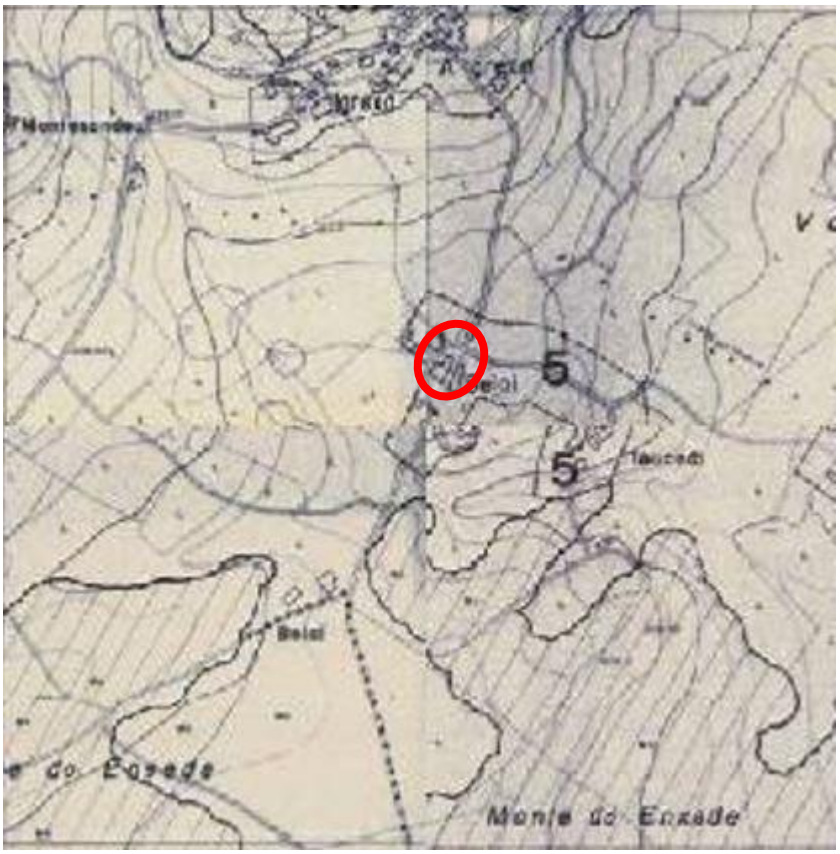
6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.

La parcela se encuentra ordenada según las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Concello de Cuntis, aprobadas en el año 1.990, en el siguiente tipo de suelo.

La parcela procede de una concentración parcelaria, según se describe en la nota simple registral, y es indivisible.

SUELO DE ORDENANZA 5 – SUELO DE NÚCLEO RURAL

SUP. PARCELA: 1.950 ,00 m²



SITUACIÓN DE LA PARCELA EN PLANOS DE ORDENACIÓN DE N.N.S.S. DE CUNTIS

ORDENANZA Nº 5 – NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES.

1. Tipificación y ámbito:

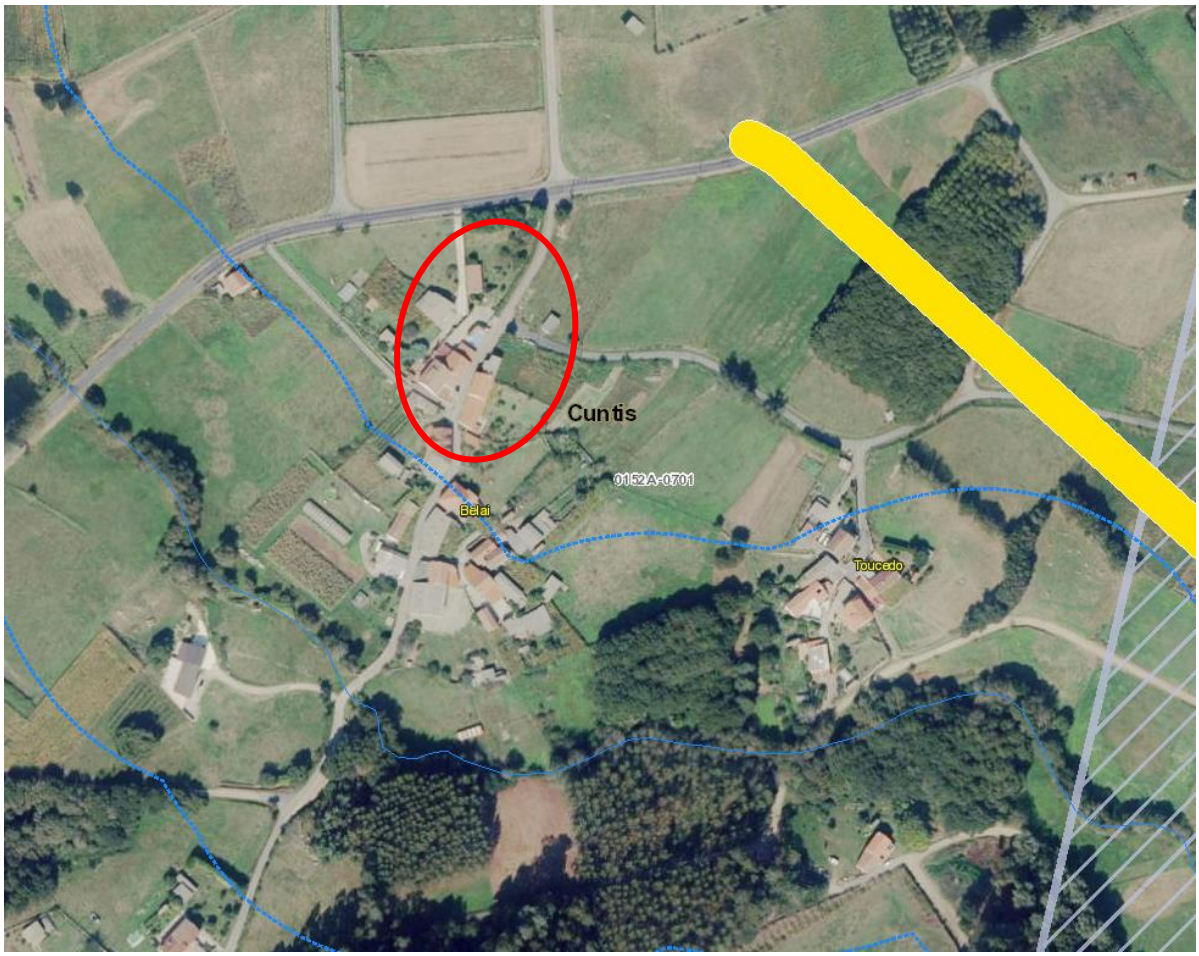
   Edificación unifamiliar aislado o adosada en los núcleos rurales existentes, de carácter tradicional, de baja densidad de edificación, no calificados como suelo urbano.

2. Usos permitidos:
   a) Vivienda
   b) Otros

VISADO
CVE: 3030YY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025
VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

6.1.- PLAN BÁSICO AUTONÓMICO (DECRETO 83/2018 DE LA XUNTA DE GALICIA)

La parcela no tiene ningún tipo de afección en el Plan Básico Autonómico.



UBICACIÓN DE LA PARCELA EN ORTOFOTO DE PLAN BÁSICO AUTONÓMICO

La edificación principal y las edificaciones auxiliares se ajustan a lo establecido en la normativa urbanística de aplicación.

VISADO
CVE: 3030YY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025
VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

7.- ANALISIS DE MERCADO.

No se observan elementos especulativos.

Se informa expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado local al que pertenece el inmueble objeto de valoración, no han experimentado cambios significativos en los últimos dos años.

Se informa que, en base al estudio del mercado local al que pertenece el inmueble objeto de valoración y a la evolución del mismo en los últimos años, es razonablemente probable que el valor de dicho inmueble no varíe en términos nominales en los próximos tres años.

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es bajo con tendencia estable.

La intensidad de la demanda es baja. La expectativa de revalorización es inferior al IPC teniendo en cuenta la situación del mercado en función de la oferta y la demanda previsibles.

7.1.- SONDEO DE MERCADO.

Para la determinación del valor de repercusión del suelo en la zona y el valor medio de mercado, se han tomado muestras de referencia ubicadas dentro del mismo tipo de entorno y en el mismo concello, y ponderadas con un coeficiente de corrección, en función de la superficie y entorno de las mismas.

	SITUACIÓN	SUP. (m²)	SUP. PARC. (m²)	ANTIG (años)	PRECIO (€)	PRECIO/ M² (€/m²)	COEF. CORREC.	VALOR CORREGIDO
1	Lg. Mesego, nº 30 - Cuntis	212,00	6.739,00	25	239.900,00	1.131,60	1,10	1.244,76
2	Campo 9 – Troáns, Cuntis	300,00	1.211,00	11	400.000,00	1.333,33	1,02	1.360,00
3	Fontecova 20 - Cuntis	200,00	3.500,00	>70	190.000,00	950,00	1,29	1.225,50
4	Lg. Calvos 15 - Cuntis	145,00	1.747,00	35	135.000,00	931,03	1,29	1.201,00
5	Lg. As Carballas 2 – Couselo - Cuntis	340,00	1.114,00	35	395.000,00	1.161,76	1,00	1.161,76
6	Vilameán 11, Estacas-Cuntis	259,00	5.310,00	40	250.000,00	965,25	1,21	1.167,95
			VALOR MEDIO					1.226,84 €/m²

⇨ **VALOR MEDIO CORREGIDO: 1.250,00 €/m²**

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

Una vez sondeada la zona y seleccionados los testigos los homogeneizamos, teniendo en cuenta sus características en función de la siguiente tabla:

CARACTERISTICAS	% SOBRE PRECIO BRUTO VENTAS M(-) o P(+)	% SOBRE PRECIO BRUTO VENTAS MM(-) oPP(+)
ENTORNO	± 5	±10
SERV. COMUNES	±5	±10
CONSERVACION	±4	±8
SUPERFICIE	±5	±10
ACABADOS	±3	±6

HOMOGENEIZACION DE TESTIGOS						
	T1	T2	T3	T4	T5	T6
SITUACIÓN	Mesego 30	Campo 9 - Troáns	Fontecova 20 - Cuntis	Lg. Calvos 15 - Cuntis	Lg. As Carballas 2 - Couselo	Lg. Vilameán 11 - Estacas
ENTORNO	I	I	I	I	I	I
SER. COMUNES	I	P	M	PP	P	P
CONSERVACION	P	I	I	PP	I	PP
SUPERFICIE	I	I	I	P	M	I
ACABADOS	P	M	I	PP	I	PP

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

8.- CÁLCULO VALORES TÉCNICOS:

Se calcula el valor del suelo por el método de repercusión de suelo, en función de los inmuebles comparables, y el valor de la edificación principal y de las construcciones auxiliares, por valor de reposición neto.

8.1.- PARCELA CON EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Parcela de 1.950,00 m², con entrada por vial público, edificación principal de 224,00 m² y construcciones auxiliares de 206,00 m².

8.1.1.- VALOR DEL SUELO:

La repercusión del suelo se ha calculado de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F= VM\ (1-b) - \sum Ci$$

VM = valor de mercado a nuevo de la zona.

b = margen de beneficio del promotor.

Ci = Costes de construcción y otros gastos necesarios considerados.

VM = 1.250,00 €/m²

b = 18 %

Ci = 800,00 €/m² (calidad de la vivienda a valorar totalmente terminada)

Total superficie construida vivienda: 224,00 m².

Superficie construida edificaciones auxiliares: 206,00 m²

VS = [1.250,00*(1-0,18)]*(224,00 +103,00) – (800,00*224,00 + 400,00*206,00) = 335.175,00 – (179.200,00+82.400,00) = 356.700,00 -261.600,00 = 95.100,00 €

Superficie parcela: 1.950,00 m²

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: 95.100,00 €/430,00 m² => 221,16 €/m²

VALOR UNITARIO DEL SUELO: 95.100,00 € / 1.950,00 m² = 48,76 €/m²

VALOR DE SUELO: 95.100,00 €

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

8.1.2.- CÁLCULO DEL COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO (CRB)

A.8.1.2.1.- VIVIENDA

Valor construcción (vivienda calidad media):	800,00 €/m²
Sup. computable vivienda:	224,00 m²
COSTE REPOSICIÓN BRUTO VIVIENDA:	**163.200,00 €**

A.8.1.2.2.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Valor construcción:	400,00 €/m²
Sup. computable edif. auxiliares y piscina:	206,00 m²
COSTE REPOSICIÓN BRUTO CONST. AUX.:	**82.400,00 €**

8.1.3.- CÁLCULO DEL COSTE DE REPOSICIÓN NETO (CRN)

A.8.1.3.1- VIVIENDA

Para el cálculo de la Depreciación Física se ha estimado una vida útil para vivienda de 100 años.

Valor construcción (vivienda calidad media):	800,00 €/m²
Coeficiente de depreciación por antigüedad: d= (1-r) ⁿ	d= 0,85
Coste de construcción depreciado: (Cc x d)	680,00 €/m²
Sup. computable:	224,00 m²
COSTE REPOSICIÓN NETO VIVIENDA:	**152.320,00 €**

A.8.1.3.2- CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Para el cálculo de la Depreciación Física se ha estimado una vida útil de 100 años.

Valor construcción:	400,00 €/m²
Coeficiente de depreciación por antigüedad: d= (1-r) ⁿ	d= 0,85
Coste de construcción depreciado: (Cc x d)	340,00 €/m²
Sup. computable:	206,00 m²
COSTE REPOSICIÓN NETO CONST. AUX.:	**70.040,00 €**

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

VALOR DE REPOSICIÓN NETO DE LAS CONSTRUCCIONES (VIVIENDA + EDIF. AUXILIARES): 152.320,00 + 70.040,00 € = 222.360,00 €

VALOR DE SUELO: 95.100,00 €

TOTAL SUELO + CONSTRUCCIONES: 317.460,00 €

9.- VALORACIÓN DEL 50% DE LA PARCELA Y DEL 50"% DE LAS CONSTRUCCIONES:

El valor del 50% de la parcela rústica nº 163 del P.G.C.P. de la zona de Piñeiro – Estacas – Cuntis, Pontevedra, sita en el Lugar de Belai – San Mamed, Cuntis, asciende, a fecha del presente informe, a la cantidad de **CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS. (47.550,00 €.-)**

El valor del 50% de las construcciones que existen sobre la finca rústica nº 163 del P.G.C.P. de la zona de Piñeiro – Estacas – Cuntis, Pontevedra, sita en el Lugar de Belai – San Mamed, Cuntis, asciende, a fecha del presente informe, a la cantidad de **CIENTO ONCE MIL CIENTO OCHENTA EUROS. (111.180,00 €.-)**

Lo que firmo, en Vigo, a 1 de abril de 2025.

ARQUITECTO TÉCNICO

(Colegiada nº 739 – COAT-PO)

TUBIO PIÑEIRO MARIA DEL PILAR - 76776845Q

Firmado digitalmente por TUBIO PIÑEIRO MARIA DEL PILAR - 76776845Q
Fecha: 2025.04.02 12:25:06 +02'00'

Mª PILAR TUBÍO PIÑEIRO

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

10.- FOTOGRAFÍAS:



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA LATERAL y POSTERIOR

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra



PARCELA



PISCINA

VISADO
CVE: 3030YY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025
VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra



PORCHE - PLANTA BAJA





ESCALERAS DE BAJADA A SÓTANO Y SÓTANO

VISADO
CVE: 3030YY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025
VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra



COCINA EN P. BAJA



SALÓN EN PLANTA BAJA

VISADO
CVE: 3030YY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025
VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra




DORMITORIOS P. PRIMERA




BAÑO EN P. PRIMERA Y ESCALERAS DE SUBIDA A P. BAJO CUBIERTA

VISADO
CVE: 3030YY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025
VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

11.- NOTA SIMPLE REGISTRAL:

VISADO
CVE: 3030YY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALDAS DE REIS

SOLICITUD: P39PN01Q
Solicitante: MARIA DEL PIL TUBIO PIÑEIRO con N.I.F. 76.776.845-Q

-- DATOS DE LA FINCA 14533 --

Municipio: CUNTIS
Finca: 14533
CRU: 36001000319326

Referencia Catastral: NO CONSTA
Naturaleza de la finca: Secano

No coordinado con catastro coordinado con catastro
---------- LOCALIZACIÓN ----------

Localización: LUGAR VELAI
Paraje: FINCA Nº 163 CONCENT. PARCEL. SECTOR III
Código Postal: 36670
Superficie: Ha:0 a:19 ca:5

Linderos:
Norte, CAMINO
Sur, MARÍA CAMPOS RIVAS (162) Y CONSTRUCCIONES
Este, CAMINO Y CONSTRUCCIÓN
Oeste, MARÍA CAMPOS RIVAS (162)

---------- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA ----------
FINCA CIENTO SESENTA Y TRES DE LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA DE LA ZONA DE PIÑEIRO-ESTACAS-CUNTIS, SECTOR III) en el término municipal de Cuntis, a labradío, al sitio de VELAI, de DIECINUEVE áreas y CINCO centiáreas, INDIVISIBLE, que linda: Norte, camino; Sur, María Campos Rivas (162) y construcciones; Este, Camino y construcción; y Oeste, María Campos Rivas (162). Esta finca está cruzada por un riego.

-- TITULARES DE LA FINCA --

Nombre del titular:	NIF/CIF	Tomo	Libro	Folio	Alta
REY VERDURA, MARIA TERESA	76.820.661-V	703	122	119	2

100% del PLENO DOMINIO con carácter Privativo. Vecindad: GALLEGA.
Título: Donacion
Según consta en copia de la escritura de Donacion autorizada el veintidós de mayo del año dos mil seis por el Notario de Cuntis, Julio Martinez Gil Pardo de Vera número 255 de su protocolo.

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

CARGAS

Pagadas por autoliquidación la cantidad de 459,00 euros correspondientes a la transmisión de la inscripción 2 de esta finca, queda afectada por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 17/08/2006 al pago de la liquidación complementaria que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

Número 914 del Diario 76 de fecha 15/03/2024, ANOTACIÓN DE EMBARGO del juzgado JUZGADO DE LO PENAL Nº 4.
A las catorce horas y treinta minutos de hoy SE RECIBE POR FAX solicitud de practicar asiento de presentación del mandamiento expedido el día catorce de marzo del año dos mil veinticuatro, por JUZGADO DE LO PENAL Nº 4 de PONTEVEDRA, por el que en el Procedimiento de Ejecución Provisional Responsabilidad Civil 140/2.023, por impago de la responsabilidad civil impuesta a don JOSE MANUEL TARRIO PEREZ, se ordena TOMAR **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO** sobre las siguientes fincas: 50% de la finca RUSTICA NÚMERO 163 DE LA ZONA DE PIÑEIRO-ESTACAS, CUNTIS, finca registral número 14.533, inscrita al folio 119 del libro 122, Tomo 703 del archivo; y el 50% de las construcciones que existen sobre dicha finca.

Clase de Incidencia Consolidado de fecha 15/03/2024
CONSOLIDADO el Asiento adjunto en el día de hoy. Caldas de Reis a 15 de marzo de 2024.

Clase de Incidencia Denegado de fecha 05/04/2024
SE DENIEGA la inscripción solicitada a que se refiere el asiento adjunto por el defecto de: *1. La finca consta inscrita a nombre de persona distinta del ejecutado y 2. no constan los datos personales del acreedor y deudor;* en los términos que más extensamente constan en su nota de calificación. Caldas de Reis.

Clase de Incidencia Retirado de fecha 10/05/2024
Enviado por correo certificado al juzgado en el día de hoy. Caldas de Reis a 10 de mayo de 2024.

Clase de Incidencia Prorrogado de fecha 15/05/2024 con fecha de vencimiento 12/08/2024
Realizada la **última comunicación** a que se refiere la nota de calificación negativa precedente, queda el asiento **PRORROGADO** automáticamente por sesenta días a partir del día de hoy, **caducando el DOCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO**. Caldas de Reis.

VISADO
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025 VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

Caldas de Reis, 31 de marzo de 2025
Antes de la apertura del diario.

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohibe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

VISADO
CVE: 3030YY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es
E25000899 02/04/2025
VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra
Pilar Tubío Piñeiro
colegiada coat-po 739

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CALDAS DE REIS a día treinta y uno de marzo del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 236001289924E7B30

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

VISADO

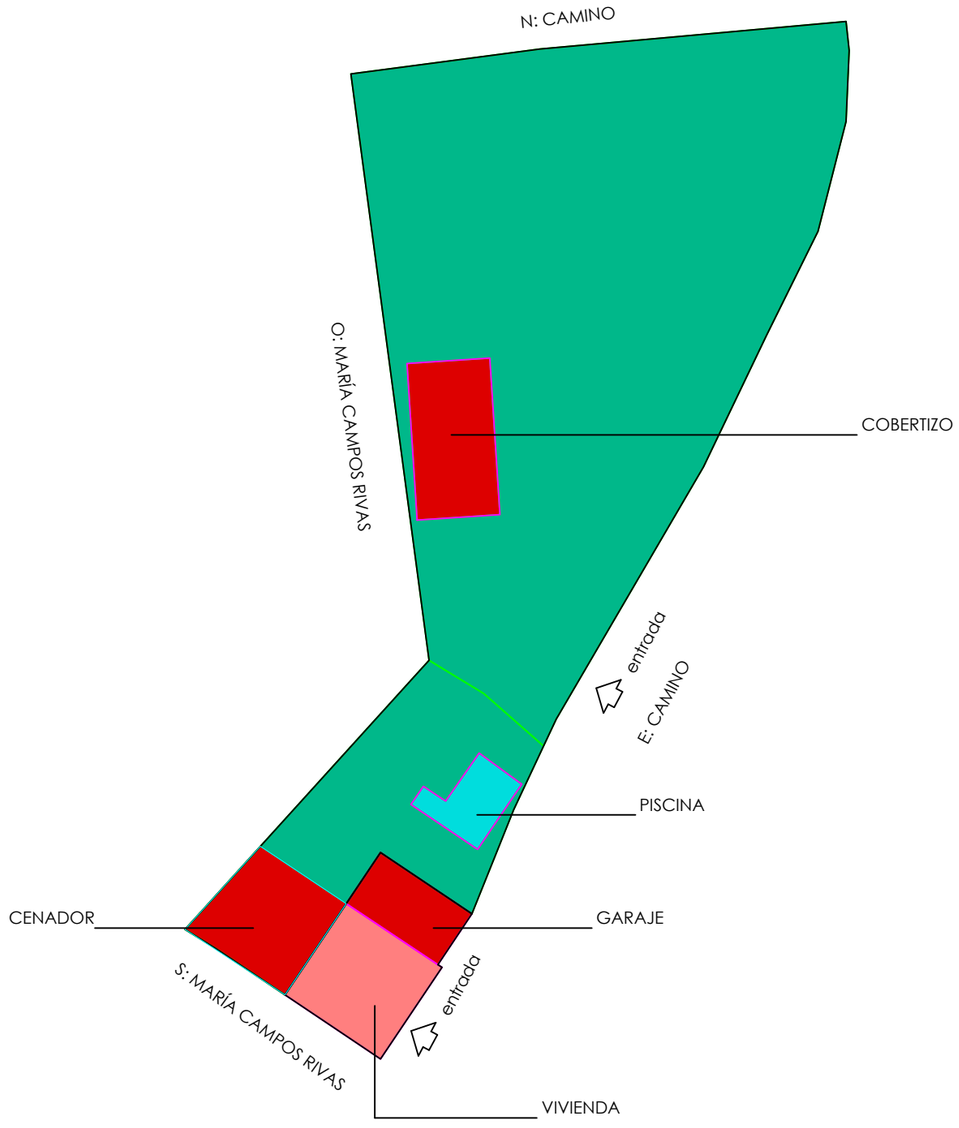
CVE: 3030YY49605 Verificación electrónica www.coatpo.es

E25000899 02/04/2025 VISADO

Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

12.- PLANOS:

VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra
E25000899 02/04/2025
VISADO
CVE: 3030YY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es



Situación: Lg. Belai 3B - Piñeiro, Cuntis (Pontevedra)

Ref. catastral parcela: 36015F502001630000WW
Ref. catastral edificación principal: E05700500NH32C0001XY
Ref. catastral edificaciones aux.: 36015F502001630001EE

VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra
E25000899 02/04/2025
CVE: 3030YYY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es

ARQUITECTO TÉCNICO
PILAR TUBIO PIÑEIRO
TF: 687 926 088
ptubio @ coatpo . e s

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

SITUACIÓN: LG. BELAI, Nº 3B - PIÑEIRO, CUNTIS (PONTEVEDRA)

FECHA: ABRIL 2025

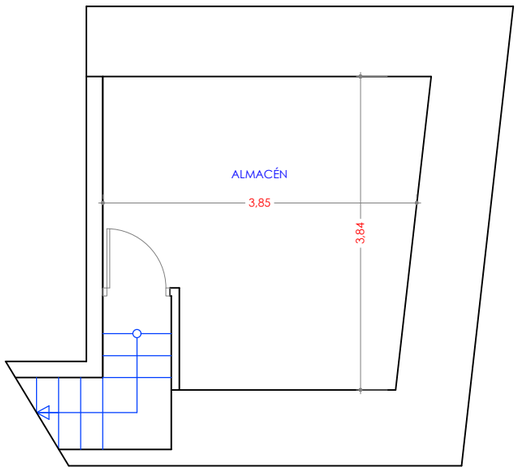
PLANO: EMPLAZAMIENTO - PARCELA Y CONSTRUCCIONES

PETICIONARIO: XULGADO DO PENAL Nº 4 - PONTEVEDRA

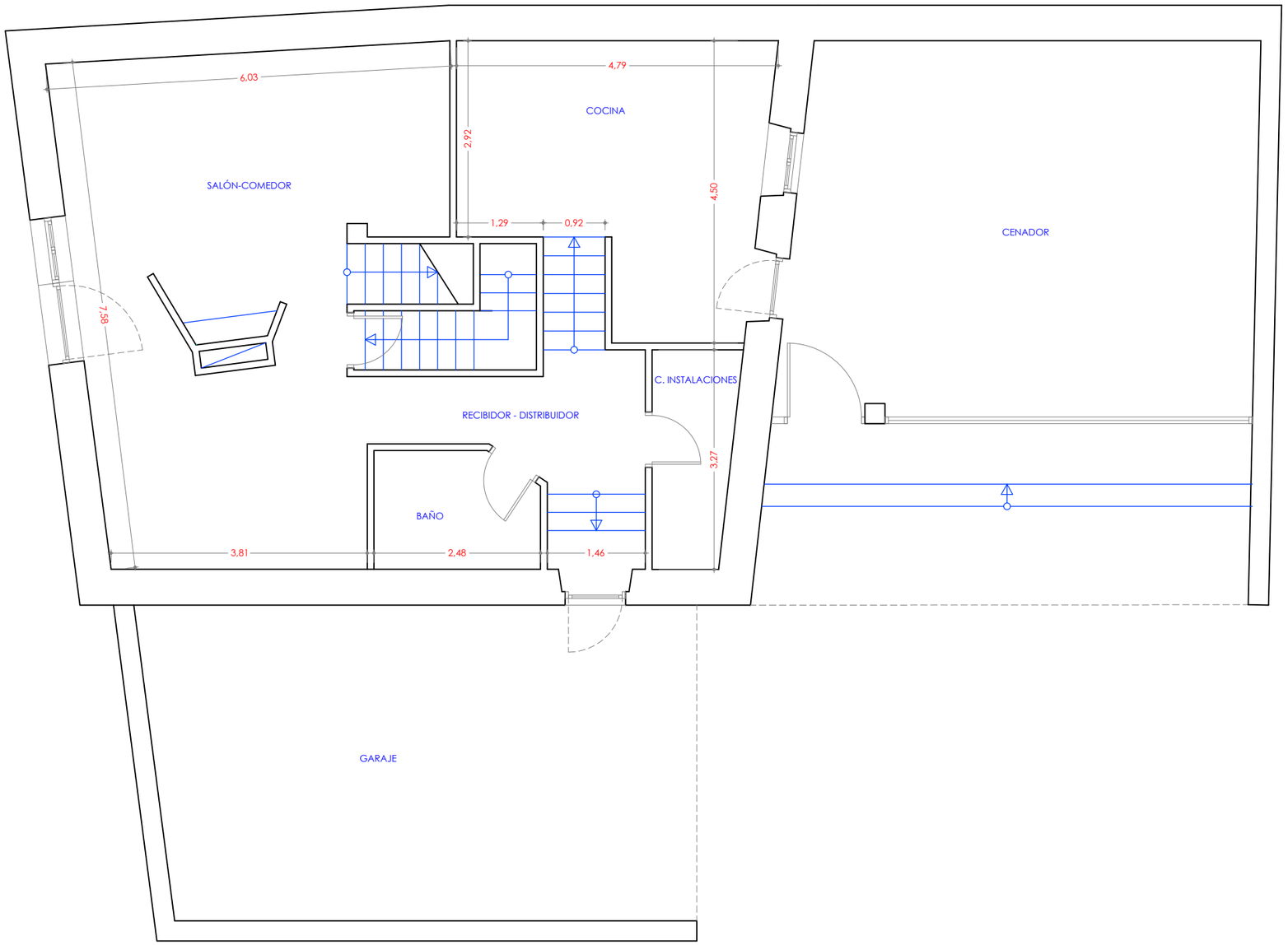
ARQUITECTO TÉCNICO: Mª PILAR TUBÍO PIÑEIRO (Colegiada nº 739-COATPO)

ESCALA: 1:500 (0 0.5 1 2)

PLANO Nº 01



PLANTA SÓTANO



PLANTA BAJA

VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra
E25000899 02/04/2025
CVE: 3030YY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es
VISADO

ARQUITECTO TÉCNICO
PILAR TUBIO PIÑEIRO
TF: 687 926 088
ptubio @ coatpo . e s

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

SITUACIÓN: LG. BELAI, Nº 3B - PIÑEIRO, CUNTIS (PONTEVEDRA)

FECHA: ABRIL 2025

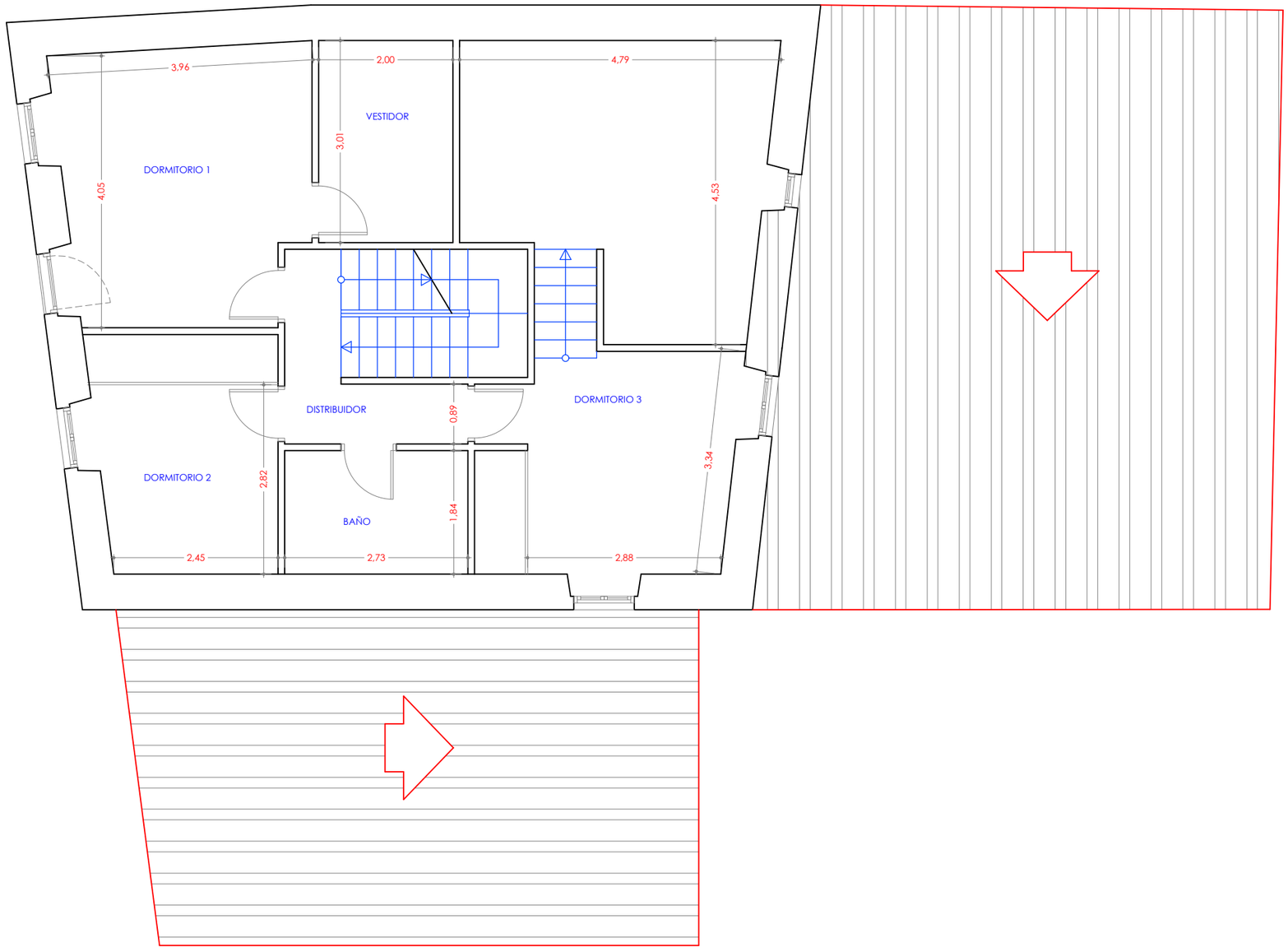
PLANO: PLANTA SÓTANO Y PLANTA BAJA

PETICIONARIO: XULGADO DO PENAL Nº 4 - PONTEVEDRA

ARQUITECTO TÉCNICO: Mª PILAR TUBÍO PIÑEIRO (Colegiada nº 739-COATPO)

ESCALA: 1:75

PLANO Nº 02



PLANTA PRIMERA

ARQUITECTO TÉCNICO

PILAR TUBIO PIÑEIRO
TF: 687 926 088
ptubio @ coatpo . e s

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

SITUACIÓN: LG. BELAI, Nº 3B - PIÑEIRO, CUNTIS (PONTEVEDRA)

FECHA: ABRIL 2025

PLANO: PLANTA PRIMERA

PETICIONARIO: XULGADO DO PENAL Nº 4 - PONTEVEDRA

ARQUITECTO TÉCNICO: Mª PILAR TUBÍO PIÑEIRO (Colegiada nº 739-COATPO)

ESCALA: 1:75 (0 0.5 1 2)

PLANO Nº 03

VISADO
Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra
E25000899 02/04/2025
CVE: 3030YYY49605
Verificación electrónica www.coatpo.es
VISADO