



ANEXO I:

**FINCA, INSTALACIÓNS E EDIFICACIÓNS QUE SE VAN A POÑER A DISPOSICIÓ
DA CONCESIONARIA DO CENTRO DE RECRÍA GAYOSO-CASTRO DA
DEPUTACIÓN PROVINCIAL DE LUGO.**

1.- DESCRICIÓN DA FINCA E PARCELAS DO CENTRO DE RECRÍA.-

As edificacións e instalación necesarias para o funcionamento do Centro de recría da Deputación de Lugo “Gayoso-Castro” están comprendidas nunha finca sita ao carón do núcleo de Castro de Ribeiras de Lea, nas parroquias de Santiago de Duarría e San Pedro de Triabá no termo municipal de Castro de Rei cuxa superficie medida é de 1.827.064,95 m² (182,7 Ha).

Dentro da finca defínense dúas zonas, a zona A de 1.822.410,19 m² que será de uso para a concesionaria da xestión e explotación do centro de recría e a zona B de 4.654,76 m² cuxa superficie será de uso compartido entre a concesionaria e a Deputación de Lugo. Nos planos do presente Anexo pode observarse a definición, perímetro, lindeiros e superficie da finca así como das zonas A e B da mesma.

A zona A da finca será cedida para o seu uso por parte da entidade concesionaria incluído as instalacións e edificacións presentes na mesma.

A zona B da finca terá un uso compartido entre a Deputación de Lugo e a entidade concesionaria nos termos que así se determine no prego de cláusulas administrativas.

A finca está conformada polas seguintes parcelas catastrais na dimensión e lindeiros que figuran nos planos do presente Anexo:

Parcela 31 do polígono 221 de Castro de Rei, referencia catastral 27010A221000310000PO destinada a prados e praderías.

Parcela 9000 do Polígono 221, referencia catastral 27010A22109000 destinada a prados e praderías con algunhas frondosas.



Parte da parcela 40 do polígono 221, referencia catastral 27010A221000400000PJ, destinada maiormente a prados e praderías, cunha pequena zona de árbores frondosas.

Parte da parcela 41 do polígono 221, referencia catastral 27010A221000410000PE. A parcela está destinada maiormente a prados e praderías, con algunhas zonas de pinos, árbores frondosas e matogueira. Nesta parcela están incluídas as zonas pavimentadas das instalacións do centro de recría e contén a maior parte das edificacións e os camiños de circulación e acceso ás distintas zonas da mesma construídos en zahorra, que se encontran en bo estado de conservación.

Parcela 9003 do polígono 221, referencia catastral 27010A221090030000PZ, correspondente a unha vía de comunicación de uso público pertencente á Deputación de Lugo con parte pavimentada en rego asfáltico e parte en zahorra, ámbalas dúas en bo estado de conservación.

Parcela 9200 do polígono 221, referencia catastral 27010A221092000000PW, correspondente ao curso de auga denominado Río dos Corvos.

2.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DA FINCA.-

O municipio de Castro de Rei non ten aprobada unha figura de Planeamento Xeral, o día 17 de marzo de 2016 aprobose provisionalmente o Plan Xeral de Ordenación Municipal que aínda está en tramitación para ser aprobado definitivamente. Polo tanto é de aplicación a nivel urbanístico na finca do centro de recría as Normas Subsidiarias de planeamento Provincial de Lugo publicadas mediante a *Orde 14/5/1991 de 14 de maio de Normas complementarias e subsidiarias de planeamento de A Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra* e a *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*.

A totalidade da superficie da finca do centro de recría está clasificada como Solo Rústico.

3.- CRITERIOS TÉCNICOS EMPREGADOS NA VALORACIÓN DA FINCA.-

A valoración da finca rústica do centro de recría realízase segundo a *ORDE do 29 de decembro de 2014 pola que se desenvolve o medio de comprobación de valores de*



prezos medios de mercado aplicable a determinados inmuebles rústicos e urbanos situados na Comunidade Autónoma de Galicia, e se aproban os prezos medios no mercado aplicables no exercicio 2015.

A valoración da finca segundo a Orde citada entraría correctamente dentro dos cometidos do *Artigo 1. Obxecto da orde* respecto ao valor de prezos medios no mercado e a ser unha valoración totalmente obxectiva utilizada pola Consellería de Facenda no ámbito dos impostos sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, e sobre sucesións e doazóns.

A finca entra dentro do ámbito de aplicación de bens inmuebles de natureza rústica situados no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia, que con 1.827.064,95 m² de superficie é maior aos 100.000 m² do *Artigo 2. Ámbito de aplicación, punto 2* da Orde.

Para a determinación do valor da finca aplícanse os prezos medios no mercado recollidos no Anexo II da Orde, de acordo coas instrucións para a súa aplicación recollidas no Anexo I.

Na valoración da finca non se ten en conta o valor da madeira das árbores frondosas e piñeiros presentes en determinadas zonas da mesma posto que non forman parte do proceso produtivo da explotación do centro de recría.

Para o cálculo do valor da finca utilízase a ferramenta de aplicación da *Orde do 29 de decembro de 2014* disposta pola oficina virtual tributaria da Consellería de Facenda que subministra o valor real dun ben inmovible seguindo os parámetros comentados na Orde. Calculouse o valor unitario por m² para a parcela máxima de 100.000 m² que permite a aplicación segundo a súa clasificación urbanística actual de Solo Rústico, que implica o seu uso e rendemento futuro.

O valor da parcela de 100.000 m² detállase na ficha de valoracións segundo a Consellería de Facenda cunha valoración de 249.872 € e un valor unitario por m² de aproximadamente 2,50 €.



4.- VALORACIÓN DA FINCA.-

O valor total da zona A da finca obtense de multiplicar o valor unitario de 2,50 €/ m² pola superficie total da zona A da finca de uso pola concesionaria resultando un valor total polos 1.822.410,19 m² de 4.556.025,47 €.

O valor total da zona A da finca do centro de recría da Deputación de Lugo Gayoso Castro é de **4.556.025,47 €**.

5.- DESCRIPCIÓN DAS INSTALACIÓNS E EDIFICACIÓNS.-

A finca do centro de recría presenta 38 edificacións coas súas respectivas instalacións tal e como se detalla nos planos adxuntos ao presente Anexo.

As instalacións e edificacións poden englobarse en 3 grupos construtivos:

1. Edificacións e instalacións existentes na Granxa Gayoso-Castro antes dos proxectos de construción do centro de recría e da planta de biogás e que non se reformaron.
2. Edificacións e instalacións existentes na Granxa Gayoso-Castro antes dos proxectos de construción do centro de recría e da planta de biogás que se reformaron para adecualas á futura actividade do centro.
3. Edificacións e instalacións non existentes na Granxa Gayoso-Castro antes dos proxectos de construción do centro de recría e da planta de biogás que constitúen obra nova.

Na seguinte táboa detállanse as características principais das edificacións así como a súa clasificación no grupo correspondente:

Nº CONSTRUCCIÓN	INSTALACIÓN / EDIFICACIÓN	GRUPO CONSTRUTIVO	ACTUACIÓN FINAL	SUPERFICE (m ²)	ESTADO
01	Lazareto e área de intervención cirúrxica	2	Reformada	173,65	Bo estado
02	Almacén e taller de maquinaria agrícola	2	Reformada	204,20	Bo estado



Nº CONSTRUCCIÓN	INSTALACIÓN / EDIFICACIÓN	GRUPO CONSTRUTIVO	ACTUACIÓN FINAL	SUPERFICE (m ²)	ESTADO
03	Almacén de herba	2	Reformada	587,00	Bo estado
04	Garaxe do parque de maquinaria agrícola	2	Reformada	594,50	Bo estado
05	Edificio de control	2	Reformada	224,00	Bo estado
06	Nave área exame previo (recepción de becerras) e área de lavado de casetas	2	Reformada	865,90	Bo estado
07	Nave para aloxamento de casetas individuais de becerras	2	Reformada	944,60	Bo estado
08	Vestiaros, almacéns, aseo, caldeiras e pequeno local de lecer	2	Reformada	401,85	Bo estado
09	Nave de recría, transición	3	Obra nova	1696,75	Bo estado
10	Nave de recría, transición	3	Obra nova	1696,75	Bo estado
11	Nave de recría, transición	3	Obra nova	1696,75	Bo estado
12	Nave de recría, xestación	3	Obra nova	1696,75	Bo estado
13	Nave de recría, xestación	3	Obra nova	1696,75	Bo estado
14	Nave de recría, xestación	3	Obra nova	1361,95	Bo estado
15	Nave de recría, xestación	3	Obra nova	1361,95	Bo estado
16	Nave de recría, xestación	3	Obra nova	2018,15	Bo estado
17	Nave de recría, xestación	3	Obra nova	2018,15	Bo estado
18	Nave de recría, xestación	3	Obra nova	2018,15	Bo estado
19	Nave de recría, cubrición	3	Obra nova	2018,15	Bo estado
20	Nave de recría, transición/cubrición	3	Obra nova	2018,15	Bo estado
21	Nave de recría, transición	3	Obra nova	2018,15	Bo estado
22	Silos de forraxe (3)	3	Obra nova	586,00	Bo estado
23	Silos de forraxe (3)	3	Obra nova	586,00	Bo estado
24	Silos de forraxe (3)	3	Obra nova	586,00	Bo estado



Nº CONSTRUCCIÓN	INSTALACIÓN / EDIFICACIÓN	GRUPO CONSTRUTIVO	ACTUACIÓN FINAL	SUPERFICE (m ²)	ESTADO
25	Silos de forraxe (3)	3	Obra nova	586,00	Bo estado
26	Dixestor de metano	3	Obra nova	255,00	Bo estado
27	Dixestor de metano	3	Obra nova	255,00	Bo estado
28	Esterqueiras	3	Obra nova	1053,00	Bo estado
29	Balsa de dixestato	3	Obra nova	1300,50	Bo estado
30	Nave	1	Existente	113,00	Bo estado
31	Nave	1	Existente	102,00	Bo estado
32	Vivenda e oficinas	1	Existente	173,00	Bo estado
33	Oficinas	1	Existente	59,40	Bo estado
34	Edificio principal de oficinas	1	Existente	193,03	Bo estado
35	Rodiluvio	3	Obra nova	59,78	Bo estado
36	Rodiluvio	3	Obra nova	59,78	Bo estado
37	Silos de concentrado (10)	3	Instalación nova	-	Bo estado
38	Silos concentrado adxacentes segunda fase de lactancia (5)	3	Instalación nova	-	Bo estado

A Deputación de Lugo resérvase o uso exclusivo da planta baixa do edificio de oficinas nº 34 detallado no presente Anexo e planos do mesmo. A concesionaria utilizará a planta primeira do edificio que ten unha superficie de 193,03 m².

6.- VALORACIÓN DAS INSTALACIÓNS E EDIFICACIÓNS.-

Segundo o grupo construtivo a valoración das instalacións e edificacións realízase da seguinte forma:

1. A valoración aplicada é a valoración catastral das edificacións.
2. A valoración aplicada é a valoración catastral das edificacións existentes máis a valoración que corresponde pola reforma realizada segundo os proxectos de



construción do centro de recría e da planta de biogás seguindo o *Artigo 18.2 do Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.*

3. A valoración aplicada é a correspondente á construción do centro de recría e da planta de biogás seguindo o *Artigo 18.2 do Real Decreto 1492/2011.*

Como a reforma das edificacións existentes e a construción de novas segundo os proxectos de construción do centro de recría e da planta de biogás é actual e moitas instalacións e construcións están por estrear utilízase segundo o *Artigo 18.2 do Real Decreto 1492/2011* o valor das mesmas como o valor de reposición bruto en euros. O valor de reposición é o resultado de sumar ao valor catastral (asimilado como valor de mercado no caso de edificacións existentes antes da execución dos proxectos) os elementos que integran os custes de execución material da obra, os gastos xerais e o beneficio industrial do construtor, o importe dos tributos que gravan a construción, os honorarios profesionais por proxectos e dirección de obras e outros gastos necesarios para construír unha edificación, construción ou instalacións de similares características utilizando tecnoloxía e materiais de construción actuais. Posto que é moi difícil desagregar que parte da execución dos proxectos de construción do centro de recría e da planta de biogás corresponde a cada edificación realizouse un cálculo xeral do valor de reposición que é aplicable ao total das edificacións do grupo 2 e 3.

O valor de reposición das instalacións e edificacións do grupo 2 e 3 é de 9.692.479,80 €.

O valor catastral das instalacións e edificacións dos grupos 1 e 2 é de 171.295,10 €.

O valor total das instalacións e edificacións é de **9.863.774,90 €**.

Na seguinte táboa detállanse a aplicación das valoracións das instalacións e edificacións:

Nº CONSTRUCCIÓN	INSTALACIÓN / EDIFICACIÓN	GRUPO CONSTRUTIVO	SUPERFICE (m ²)	VALORACIÓN CATASTRAL	VALORACIÓN PROXECTOS
01	Lazareto e área de intervención cirúrxica	2	173,65	7.149,05	SI
02	Almacén e taller de maquinaria agrícola	2	204,20	8.406,78	SI
03	Almacén de herba	2	587,00	9.666,56	SI



Nº CONSTRUCCIÓN	INSTALACIÓN / EDIFICACIÓN	GRUPO CONSTRUTIVO	SUPERFICE (m ²)	VALORACIÓN CATASTRAL	VALORACIÓN PROXECTOS
04	Garaxe do parque de maquinaria agrícola	2	594,50	9.790,07	SI
05	Edificio de control	2	224,00	9.221,93	SI
06	Nave área exame previo (recepción de beceras) e área de lavado de casetas	2	865,90	14.259,41	SI
07	Nave para aloxamento de casetas individuais de beceras	2	944,60	15.555,42	SI
08	Vestiaros, almacéns, aseo, caldeiras e pequeno local de lecer	2	401,85	41.359,74	SI
09	Nave de recría, transición	3	1696,75	-	SI
10	Nave de recría, transición	3	1696,75	-	SI
11	Nave de recría, transición	3	1696,75	-	SI
12	Nave de recría, xestación	3	1696,75	-	SI
13	Nave de recría, xestación	3	1696,75	-	SI
14	Nave de recría, xestación	3	1361,95	-	SI
15	Nave de recría, xestación	3	1361,95	-	SI
16	Nave de recría, xestación	3	2018,15	-	SI
17	Nave de recría, xestación	3	2018,15	-	SI
18	Nave de recría, xestación	3	2018,15	-	SI
19	Nave de recría, cubrición	3	2018,15	-	SI
20	Nave de recría, transición/cubrición	3	2018,15	-	SI
21	Nave de recría, transición	3	2018,15	-	SI
22	Silos de forraxe (3)	3	586,00	-	SI
23	Silos de forraxe (3)	3	586,00	-	SI
24	Silos de forraxe (3)	3	586,00	-	SI
25	Silos de forraxe (3)	3	586,00	-	SI
26	Dixestor de metano	3	255,00	-	SI
27	Dixestor de metano	3	255,00	-	SI
28	Esterqueiras	3	1053,00	-	SI
29	Balsa de dixestato	3	1300,50	-	SI
30	Nave	1	113,00	4.652,13	NON
31	Nave	1	102,00	4.199,27	NON
32	Vivenda e oficinas	1	173,00	16.059,14	NON
33	Oficinas	1	59,40	7.288,95	NON
34	Edificio principal de oficinas	1	193,03	23.686,65	NON
35	Rodiluvio	3	59,78	-	SI
36	Rodiluvio	3	59,78	-	SI
37	Silos de concentrado (10)	3	-	-	SI
38	Silos concentrado adxacentes segunda fase de lactancia (5)	3	-	-	SI



Nº CONSTRUCCIÓN	INSTALACIÓN / EDIFICACIÓN	GRUPO CONSTRUCTIVO	SUPERFICE (m ²)	VALORACIÓN CATASTRAL	VALORACIÓN PROXECTOS
TOTAL VALORACIÓN CATASTRAL				171.295,10 €	
TOTAL VALORACIÓN PROXECTOS					9.692.479,80 €
TOTAL VALORACIÓN INSTALACIONES E EDIFICACIONES					9.863.774,90 €

A 28 de novembro de 2016

Asdo.: Juan José Fernández Granda.
Enxeñeiro T. Agrícola

Asdo.: Jaime Caldeiro Pérez
Enxeñeiro T. Agrícola