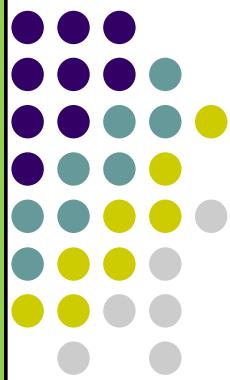


VALORACION DE UN LOCAL Y SU CESION POR UN PLAZO DE 10 AÑOS



SOLICITANTE:
DIPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA.
UBICACION:
**RUA PADRE AMOEDO CARBALLO 3,
PONTEVEDRA (36.002).**
FECHA:
SEPTIEMBRE DE 2.025.

MANUEL NOVAS MEDIN
Aparejador—Arquitecto Técnico
C/ Antonio Palacios 36, Entresuelo Oficina 3
36.400 Porriño—Pontevedra Tlf: 986 33 06 34

D. Manuel Novás Medín, Aparejador Arquitecto Técnico, colegiado en el Colegio Oficial de Aparejadores de Pontevedra, Subdelegación de Vigo, con el numero VR-039, con D.N.I. 32.322.753-W, con domicilio en la calle Antonio Palacios 36, tiene a bien emitir el siguiente:

VALORACION:

PROMESA DE OBJETIVIDAD:

Acepto el encargo tal y como establece el Art. 335 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, manifiesto que prometo decir la verdad y actuar con la mayor objetividad posible, tomando en consideración, tanto lo que pueda favorecer como lo que pueda ser susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, conociendo las sanciones penales en las que podría incurrir, si incumpliese mi deber como perito.

DECLARACION DE INCOMPATIBILIDAD

- 1º. No soy cónyuge, o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil, de ninguna de las partes, ni de los técnicos que forman parte de la Administración.
- 2º. No tengo interés directo o indirecto en este asunto, ni en otro semejante.
- 3º. No estoy, ni estuve, en situación de dependencia o de comunidad, o contraposición de intereses con ninguna de las partes.
- 4º. No tengo amistad íntima, o enemistad, con ninguna de las partes, ni con los técnicos que forman parte de la Administración.

MÉTODOS DE VALORACION:

Como norma general, y salvo alguna excepción, se partirá en todas la valoraciones, de los establecido en la orden ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles, modificada por la ORDEN EHA/3.011/2.007, de 4 de octubre, de la legislación hipotecaria, así como lo establecido en la Orden de 28 de diciembre de 2.015 de la Xunta de Galicia, 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 58/2.003, de 17 de diciembre, general tributaria en el ámbito de los impuestos de sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

“Dado que la presente valoración no es para ninguna de las finalidades recogidas en la orden ECO/805/2.003, no está obligada a su cumplimiento, por ello la tasación no se ha realizado de acuerdo a las disposiciones contenidas en dicha orden.”

A.- SOLICITANTE DE LA VALORACION Y FINALIDAD DE LA MISMA:

SOLICITANTE: DIPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA.

TECNICO TASADOR: D. MANUEL NOVAS MEDIN.

FINALIDAD Y OBJETO: VALORACION DEL DERECHO DE CESION POR UN PERIODO DE 10 AÑOS (5+5) DEL LOCAL ANEXO, UBICADO EN LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SARMIENTO, DEDICADO A CAFETERIA Y RESTAURANTE.

El técnico que suscribe, fue requerido recientemente por Dña. Cruz Farto Justo, poseedora del D.N.I. 44.080.166-E, en calidad de Jefa de Gestión del Museo de Pontevedra, con la finalidad de obtener el valor de unas instalaciones, ubicadas en planta baja, destinadas a local para cafetería y restaurante, en concesión por 10 años (5+5).

B.- ADVERTENCIAS GENERALES:

Se advierte que esta tasación, es válida únicamente para la finalidad para la cual se realiza, y que el valor de tasación podría variar en el caso de realizarse para cualquiera de las finalidades que se contemplan en la Orden ECO/805/2.003, sobre valoración de inmuebles, modificada por la ORDEN EHA/3.011/2.007.

Se valora en el presente informe, a petición de la solicitante, el derecho de uso de cesión por un periodo de 10 años (5+5), del local anteriormente mencionado, mediante convenio entre la propiedad, El Museo de Pontevedra, y el adjudicatario de la concesión.

Se advierte de que no se ha dispuesto de documentos contables de los tres últimos ejercicios. Se trata de una actividad con ánimo de lucro. No obstante se realizan los cálculos del derecho de cesión, en función de la actualización de rentas obtenidas de los ratios medios del sector.

Se advierte que la referencia catastral del inmueble valorado se corresponde con la totalidad de las instalaciones del Museo de Pontevedra.

C.- ANTECEDENTES:

Se pretende la valoración de un local en planta baja, ubicado en el edificio sarmiento del Museo de Pontevedra, cuya finalidad sería obtener el valor de la cesión por el tiempo que se dirá, al adjudicatario de la concesión.

El técnico que suscribe, visitó las instalaciones en Agosto de 2.025, acompañado por Dña Antia Parcero Rodal, responsable de mantenimiento, para verificar “in situ” el



estado de conservación y calidad del local, y una vez obtenida su valoración de coste actual, poder calcular los valores de cesión.

El local ocupa parte de la planta baja del Edificio Sarmiento, teniendo fachada al espacio publico que separa del Edificio Castelao.

INVENTARIO PATRIMONIAL:

Numero de Activo 1-25-E-1

Numero de Activo Antiguo 1.1000076

Fecha inventario: 12 de octubre de 1.903

MUSEO PROVINCIAL – EDIFI'CIO SARMIENTO

DESCRIPCION: Museo Provincial – Edificio Sarmiento. Edificio de Piedra de tres plantas adosado a la Iglesia de San Bartolome.

REF. CATASTRAL: 9581402NG2998S0001YL

TITULO DE DOMINIO: Plena Posesion.

DESTINO: Museo y Archivo Provincial, Antiguamente Convento.

REGISTRO: Registro Provincial de Pontevedra, Tomo 555, Libro 211, Folio 183, Fina 17.806, Inscripcion 1^a.

CATALOGACION: Nº54-2 CATALOGO Conjunto Historico – Nivel Proteccion Monumental.

SUPERFICIE DEL TITULO:

Construida 3.970 m², registro 1.859 m².

VALOR CATASTRAL: 494.200,10 €, Construccion 1.993.724,21

LIMITES:

Norte: Calle Sarmiento.

Sur: Edificio del Antiguo Hogar Provincial.

Este: Rua Padre Amoedo Carballo y Archivo Historico Provincial.

Oeste: Iglesia de San Bartolome

DERECHOS REALES EN CONTRA: No tiene.

DERECHOS REALES A FAVOR: La fachada Norte, goza de luces y vistas.

CALIFICACION: Suelo Urbano de Equipamiento en Casco Historico.



DATOS DE ESCRITURA.

TRANSCRIPCION LITERAL DE LO REFLEJADO EN LA NOTA SIMPLE DEL REGISTRO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA emitida al amparo del artº332.5 del R.H.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PONTEVEDRA Nº 1

NOMBRE DEL SOLICITANTE:DIPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA

INTERES: El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

DESCRIPCION DE LA FINCA

NÚMERO DE FINCA: FINCA NÚMERO 17806 DE PONTEVEDRA

CRU: 36014000125583

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: Urbana; Edificación antigua del Hogar Provincial situada en las calles de Sarmiento, Cobián Roffignac y Arcos de San Bartolomé, dividido en salas de trabajo, comedores, recreos e inclusa u Hogar Cuna Provincial, con una servidumbre de entrada que da acceso a la Iglesia de San Bartolomé por la antigua habitación clausura de las Hijas de la Caridad y que comunica con el coro de dicha Iglesia, su extensión superficial es de mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados y cuya edificación data del siglo XVIII con paredes de mampostería, cubierta de madera con teja curva y escalera de granito de traza monumental. Linda al Norte, con patios y otras edificaciones anejas al citado Hogar Provincial; al Sur, con la calle de Sarmiento; el Este, con la calle de Cobián Roffignac y al Oeste con la Iglesia de San Bartolomé y la calle de Arcos de dicha Iglesia por la cual comunican por un semisótano anejo a la Iglesia.

REFERENCIA CATASTRAL: 9581402NG2998S0001YL

Según todo lo anteriormente expuesto, y después de la visita a la propiedad y correspondientes comprobaciones, el técnico que suscribe, tiene a bien emitir la siguiente:



1.- IDENTIFICACION Y LOCALIZACION

LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SARMIENTO

Situación del inmueble: RUA PADRE AMOEDO CARBALLO 3, PONTEVEDRA (36.002).

Documentos utilizados:

Nota simple de Registro.

En Doc. Reg. Catastro. Comprobada Adoptada

Superficies de la unidad registral:

TERRENO: 1.859,00 m². 1.764,00 m². 1.764,00 m². 1.764,00 m².

REF. CATASTRAL: 9581402NG2998S0001YL

En la escritura aportada, figura una superficie total de terreno de 1.764,00 m², que se corresponden con la totalidad de la superficie existente en todo el edificio. Dado que únicamente se pretende la valoración de la parte cedida al adjudicatario de la concesión, únicamente se tendrá en cuenta la superficie de terreno ocupada por este, que asciende a 468,48 m².

Además de lo anterior, y quedando fuera de la presente valoración, el local posee por su fachada norte, una zona destinada a terraza, de unos 70 m². Por su fachada oeste, y dando contra el patio interior, se encuentra la sala Miliarios, por la cual posee una servidumbre de paso solo en caso de emergencia.

2.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION.

RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota simple.

Plano de situación.

Plano del inmueble.

Plano de calificación o clasificación según planeamiento vigente.

Plano catastral.

Cedula urbanística.

Ordenanza.



RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular.
Servidumbres visibles.
Linderos.
Descripción.
Superficies.
Situación de ocupación del inmueble.
Régimen de protección pública.
Situación urbanística

3.- DESCRIPCION Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACION.

3.1.- DESCRIPCION: LOCAL DESTINADO A CAFETERIA Y RESTAURANTE

Jardines: SI.

Aparcamientos al aire libre: SI.

Aparcamiento en edificio: NO.

Descripción de los elementos.

La edificación a valorar, se trata de un local en planta baja, que consta de una serie de dependencias, todas ellas sobre rasante.

La distribución es como sigue:

PLANTA BAJA: Destinada a restaurante y cafetería, con varias dependencias, posee una superficie total construida de 468,48 m².

Todo ello, arroja una superficie total construida de 468,48 m²

Además de lo anterior, y quedando fuera de la presente valoración, el local posee por su fachada norte, una zona destinada a terraza, de unos 70 m². Por su fachada oeste, y dando contra el patio interior, se encuentra la sala Miliarios, por la cual posee una servidumbre de paso.



3.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES:

Escritura registrada.

En Doc. Reg. Catastro. Comprobada Adoptada
Superficies de la unidad registral:

TERRENO: 1.859,00 m². 1.764,00 m². 1.764,00 m². 1.764,00 m².

REF. CATASTRAL: 9581402NG2998S0001YL

En la escritura aportada, figura una superficie total de terreno de 1.764,00 m², que se corresponden con la totalidad de la superficie existente en todo el edificio. Dado que únicamente se pretende la valoración de la parte cedida al adjudicatario de la concesión, únicamente se tendrá en cuenta la superficie de terreno ocupada por este, que asciende a 468,48 m².

Además de lo anterior, y quedando fuera de la presente valoración, el local posee por su fachada norte, una zona destinada a terraza, de unos 70 m². Por su fachada oeste, y dando contra el patio interior, se encuentra la sala Miliarios, por la cual posee una servidumbre de paso solo en caso de emergencia.

Superficie utilizada para valorar: Construida.

	SUPERFICIE UTIL (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
PLANTA BAJA	309,89	468,48
TERRAZA	70,00	70,00
Superficie total:	379,89 m².	468,48 m².

3.3.- CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

- Cimentación:** Zanja Corrida y muros.
Estructura: Hormigón armado.
Sobrecarga: Normal.
Cubierta: Cubierta de teja cerámica roja.
Cerramientos exteriores: Piedra.
Espesor de cerramientos ext.: 65 cm.
Aislamiento: Cámara de aire.
Carpintería exterior: Madera.
Acristalamiento: Sencillo.



ACABADOS INTERIORES:

BLOQUE A, planta baja

Pavimentos. Paredes.

Techos.

Pasillos:	Madera.	Enfoscado y piedra.	Enfoscado pintado y piedra.
Baños:	Gres.	Alicatado.	Enfoscado pintado.
Cocinas:	Hormigon pulido.	Piedra.	Enfoscado pintado.

3.4.- SITUACION ACTUAL.

Estado del inmueble: TERMINADO.

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

3.5.- ANTIGÜEDAD.

Antigüedad aproximada: Rehabilitado hace 10 años.

Estado de conservación del inmueble: Buena.

4.- DESCRIPCION URBANISTICA.

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del planeamiento.
- Comprobación realizada sobre los documentos urbanísticos aportados.

El plan vigente en el Ayuntamiento de Pontevedra, data del año 1.989.

En la actualidad, la edificación que nos ocupa, se encuentra en Suelo Urbano, clasificado como Conjunto Historico – Nivel de Proteccion Monumental. Su clasificación urbanística, aparece reflejada en la ficha 5-54-02, PEPRICA PONTEVEDRA, protegido de acuerdo a Conjunto Historico-Artístico, y actualmente su uso se destina a Museo.



5.- REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION.

REGIMEN DE OCUPACION:

- El inmueble se encuentra ocupado en su totalidad.

6.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TECNICOS.

6.1 - VALORACION EN SU ESTADO ACTUAL

Superficie utilizada para valorar: Construida.

	SUPERFICIE UTIL (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
PLANTA BAJA	309,89	468,48
TERRAZA	70,00	70,00
Superficie total:	379,89 m ² .	468,48 m ² .

CALCULO DEL VALOR POR EL METODO DEL VALOR DE REPOSICION

METODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- METODO DEL VALOR DE REPOSICION

Dada la singularidad del edificio que nos ocupa, ya que se trata de una edificación de uso residencial, y no es habitual que este tipo de inmuebles vinculados este en el mercado, se opta por utilizar el método del valor por reposición, al no existir inmuebles en venta, o ya vendidos, con los que poder hacer una comparación para obtener un valor medio ponderado.

CALCULO DE LOS COSTES DE REPOSICION Y VALORES UNITARIOS

	SUP (m ²)	REP (SUELO) EUROS/m ²	C. CONST EUROS/m ² CONST	DEP. %	CRNU.U. EUROS/m ² CONST	VM UNITARIO EUROS/m ² CONST	VM. TOTAL EUROS/m ² CONST
BAJA	468,48	400,00	1.000,00	30	1.127,04	1.127,04	421.632,00
TERRAZA	70,00	400,00	100,00	30	484,00	484,00	33.880,00

REP.(SUELO) -> REPERCISION DEL SUELO CRN.U. -> COSTE DE REPOSICION NETO UNITARIO
C.CONST.-> COSTE DE CONSTRUCCION UNITARIO. VM. UNITARIO-> VALOR DE MERCADO UNITARIO.
DEP.-> COEFICIENTE DE DEPRECIACION. VM.TOTAL.-> VALOR DE MERCADO TOTAL
COEFICIENTE DE MERCADO (K) = 1,000

El coeficiente de mercado K=1.00, es resultado actual de la situación comercial imperante. Hace años se aplicaba un coeficiente de 1.30, pero actualmente aplicar más de 1,00 sería temerario.



VALOR DE MERCADO ACTUAL	527.995,20 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS: 20% COEFICIENTE DE CORRECCION PARA EL C.C.:1,00000	
NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACION.	
VALOR DEL SUELO:	187.392,00 EUROS.
COSTE DE CONSTRUCCION (nuevo):	405.480,00 EUROS.
OTROS GASTOS NECESARIOS (nuevo):	81.096,00 EUROS.
COSTE DE REPOSICION EDIFICACION (nuevo): 673.968,00 EUROS. (Repercusión + coste de construcción + otros gastos necesarios)	

7.- VALOR DE TASACION DEL INMUEBLE POR REPOSICION CON TERRENO ANEXO.

527.995,20 €

QUINIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON VEINTE CENTIMOS.

8.- CÁLCULO DE VALOR EN ARRENDAMIENTO, CAPITALIZACION, USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD.

Para tener una mayor objetividad en la valoración del inmueble que nos ocupa, y siguiendo las indicaciones del Banco de España, vamos a utilizar dos métodos de valoración a mayores, con el fin de contrastar y obtener el valor del inmueble más aproximado.

8.1 - VALORACION EN ARRENDAMIENTO:

SUPERFICE DEL LOCAL:	468,48 m ² .
SUPERFICIE DEL SUELO OCUPADO:	468,48 m ² .
VALOR UNITARIO DEL SUELO:	400,00 €/m ² .
VALOR UNITARIO DEL LOCAL:	1.127,04 €/m ² .
VALOR DEL SOLAR:	187.392,00 €.
VALOR DEL LOCAL:	527.995,20 €.
VALOR DE REPERCUSION (solar/edificación):	187.392,00 €/468,48 m ² = 400 €/m ² .
INGRESO POR CANON (5 €/m ² /mes):	468,48 m ² x 5 €/m ² /mes = 2.342,40 €/mes.
INGRESO ANUAL CANON:	2.342,40€/mes x 12 meses = 28.108,80 €/año.
GASTOS MENSUALES:	468,48 m ² X 2 €/m ² = 936,96 €/mes.



GASTOS ANUALES: 936,96 €/mes x 12 meses = 11.243,52 €/año.

VIDA UTIL ECONOMICA DEL INMUEBLE: 10 años.

TIPO DE INTERES: 4,00%.

8.2 - VALORACION POR CAPITALIZACION PERPETUA:

CALCULO DEL RENDIMIENTO NETO

RN = Ingresos brutos anuales – gastos anuales.

RN = 28.108,80 €/año – 11.243,52 €/año.

RN = 16.865,28 €.

CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE

Vi = RN / i (Valor inmueble = Renta neta / intereses).

Vi = 16.865,28 € / 4,00 %.

Vi = 421.632,00 €.

8.3 - VALORACION EN RENTA:

Vi = Valor del Inmueble.

RN = Rendimiento neto.

A10 = Factor de capitalización A según duración.

VR = Valor de reversión del Inmueble.

B10 = Factor de capitalización B según duración.

Vi = (RN X A10) + (VR X B10)

SIENDO:

A10 = [1 - { 1 / (1+0,04)¹⁰ }] / 0,04 = 8,11

B10 = 1 / (1+0,04)¹⁰ = 0,675

VR = 400 €/mes x 468,48 m² = 187.392,00 €.

POR LO CUAL:

Vi = (RN X A10) + (VR X B10)

Vi = (16.865,28 € X 8,11) + (187.392,00 € X 0,675)

Vi = 136.792,53 € + 126.595,32 €



Vi = 263.387,85 €.

Dado que el valor de reposición del inmueble es de 673.968,00 €, y el valor de capitalización es de 421.632,00,00 €, optamos como **valor de tasación**, la media ponderada de ambas cantidades.

$$VT = (Vi \text{ REP} + Vi \text{ CAP}) / 2$$

VT = Valor de tasación

Vi REP = Valor del inmueble por reposición.

Vi CAP = Valor del inmueble por capitalización.

$$VT = (673.968,00 \text{ €} + 421.632,00 \text{ €}) / 2$$

VT = 547.800,00 €

8.4 - VALORACION DE USUFRUCTO:

V USUF = Valor de usufructo

VT = Valor de tasación

$$V \text{ USUF} = VT \times 20\%$$

$$VT = 547.800,00 \text{ €}.$$

Periodo del usufructo: 10 años (5 + 5)

$$10 \times 2\% = 20\%.$$

$$VUSUF = 547.800,00 \text{ €} \times 20\% = 109.560,00 \text{ €}.$$

V USUF = 109.560,00 €.

8.5 - VALORACION DE LA NUDA PROPIEDAD:

V NUDA = Valor de nuda propiedad

V USUF = Valor de usufructo

VT = Valor de tasación

$$V \text{ NUDA} = VT - VUSUF$$

$$VT = 547.800,00 \text{ €}.$$

$$V \text{ USUF} = 109.560,00 \text{ €}.$$



V NUDA = 547.800,00 € - 109.560,00 €.

V NUDA = 438.240,00 €.

8.6 - VALORACION DE LA CESION:

De todo lo anteriormente expuesto, se deduce que el valor de cesión por 10 años, se obtiene de la siguiente media ponderada:

$$V \text{ CESION} = (VI + VUSUF) / 2$$

$$V \text{ CESION} = (263.387,85 + 109.560,00 \text{ €}) / 2$$

V CESION = 186.473,92 € (18.647,39 € ANUALES.)

VALOR DE TASACION:

USO CONSIDERADO: agrupación.	Sup (m ²)	V. Adoptado (€/m ²)	V. Unidad. (€)	Valor (€)
LOCAL:	468,48	468,48	186.473,92	186.473,92

9.- CONCLUSIONES:

1*- VALORACION POR CAPITALIZACION PERPETUA:

Vi = 263.387,85 €.

2*- VALORACION EN RENTA:

VT = 547.800,00 €.

3*- VALORACION DE USUFRUCTO:

V USUF = 109.560,00 €.

4*- VALORACION DE LA NUDA PROPIEDAD:

V NUDA = 438.240,00 €.

5*- VALORACION DE LA CESION:

V CESION = 186.473,92 € (18.647,39 € ANUALES.)

VALOR DE TASACION:

USO CONSIDERADO: agrupación.	Sup (m ²)	V. Adoptado (€/m ²)	V. Unidad. (€)	Valor (€)
LOCAL:	468,48	468,48	186.473,92	186.473,92

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y DOS CENTIMOS

11.- VALOR DE TASACION: 186.473,92 €.

De este valor, habrá de deducirse todas las cargas y gravámenes y posibles vicios ocultos, que siendo desconocidos en la fecha de este informe, pudieran recaer sobre dicho bien.

Y para que conste a todos los efectos oportunos, firmo el presente informe valoración en;

Vigo a 1 de SEPTIEMBRE de 2.025.

**MANUEL NOVÁS MEDÍN
APAREJADOR - ARQUITECTO TÉCNICO**

**COLEGIO OFICIAL DE LA
ARQUITECTURA TECNICA DE PONTEVEDRA
COLEGIADO VR039**



Información Registral expedida por:

CRISTINA ROLLAN SALGADO

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PONTEVEDRA 1

AVENIDA DE VIGO, 39-1º
36003 - PONTEVEDRA (PO)
Teléfono: 986850866
Fax: 986865216
Correo electrónico: pontevedra1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

DIPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA

con DNI/CIF: P3600000H

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F57PQ89P6**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA emitida al amparo del artº332.5 del R.H.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PONTEVEDRA N° 1

NOMBRE DEL SOLICITANTE:DIPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA

INTERES: El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

DESCRIPCION DE LA FINCA

NÚMERO DE FINCA: FINCA NÚMERO 17806 DE PONTEVEDRA

CRU: 36014000125583

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: Urbana; **Edificación antigua del Hogar Provincial** situada en las calles de Sarmiento, Cobián Roffignac y Arcos de San Bartolomé, dividido en salas de trabajo, comedores, recreos e inclusa u Hogar Cuna Provincial, con una servidumbre de entrada que da acceso a la Iglesia de San Bartolomé por la antigua habitación clausura de las Hijas de la Caridad y que comunica con el coro de dicha Iglesia, su extensión superficial es de **mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados** y cuya edificación data del siglo XVIII con paredes de mampostería, cubierta de madera con teja curva y escalera de granito de traza monumental. Linda al Norte, con patios y otras edificaciones anejas al citado Hogar Provincial; al Sur, con la calle de Sarmiento; el Este, con la calle de Cobián Roffignac y al Oeste con la Iglesia de San Bartolomé y la calle de Arcos de dicha Iglesia por la cual comunican por un semisótano anejo a la Iglesia.

Ref. Catastral:NO CONSTA

TITULARIDADES

I.- **TITULAR**

SOCIEDAD: EXCELENTESSIMA DIPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA

II.- **DERECHO**

CLASE: PLENO DOMINIO

PARTICIPACION: TOTALIDAD

TITULO: COMPRAVENTA

Nº PROTOCOLO:

INSCRIPCION: 1^a **TOMO:** 555 **LIBRO:** 211 **FOLIO:** 183 **FECHA:** 12/11/1970

CARGAS

NO hay cargas registradas

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:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día SEIS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, antes de la apertura del DIARIO.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del



C.S.V.: 236014283B9F44FF

mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.

Se advierte que, por imponerlo así los artículos 332.5 y 354.a).2ª del Reglamento Hipotecario, esta nota simple informativa no excluye que puedan existir otras cargas o limitaciones, sobre esta finca, no comprendidas en la presente nota, por hallarse caducadas, pero pendientes de realizarse su asiento registral de cancelación, el cual sólo podrá practicarse cuando lo soliciten las personas legalmente legitimadas para ello o se realice algún asiento o certificación de cargas sobre esta finca (como establecen, entre otros, los artículos 6, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria y 175,177 y 353.3 del Reglamento Hipotecario).

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE PONTEVEDRA 1 a día seis de agosto del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 236014283B9F44FF



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.).



Epígrafe	1 - Inmuebles
Entidad	1 - DIPUTACIÓN DE PONTEVEDRA
Estado de Posesión	Plena Posesión
Forma de Incorporación	Actualización Inventario
Género	1101 - EDIFICIOS
Subgénero	110107 - EDIFICIOS CULTURALES, DE OCIO, SOCIALES Y ASISTENCIALES
Cuenta Contable	211 - CONSTRUCCIONES.
Grupo Organizativo	333 - MUSEO PROVINCIAL
Naturaleza Dom.	3 - Servicio Público
Descripción del Bien	MUSEO PROVINCIAL-EDIFICIO SARMIENTO
Observaciones	

Datos Edificio			
Cuota de participación	100,00	Estado	
Linderos	LINDEROS NORTE: CALLE SARMIENTO LINDEROS SUR: EDIFIO DEL ANTIGUO HOGAR PROVINCIAL LINDEROS ESTE: CALLE PADRE AMOEDO Y ARCHIVO HISTORICO PROVINCIAL LINDEROS OESTE: IGLESIA DE SAN BARTOLOME		
Utilización	MUSEO PROVINCIAL,ANTIGUAMENTE CONVENTO		
Sup. Título	1859,00 m ²	Sup.Catastral	0,00 m ²
Sup.Construida	3.970,00 m ²	Sup.Útil	0,00 m ²
Año construcción	1725	Año ult.Ref.	0
Objeto Reformas			
Dist./sup.plantas	Planta 1 Sup.1050.00m ² ->SALAS DE EXPOSICION DEL MUSEO Planta 2 Sup.1460.00m ² ->SALAS DE EXPOSICION DEL MUSEO Planta 3 Sup.1460.00m ² ->SALAS DE EXPOSICION DEL MUSEO Planta 4 Sup.196.00m ² ->PATIO Planta 5 Sup.0.00m ² -> Planta 6 Sup.0.00m ² -> Planta 7 Sup. 0.00m ² -> Planta 8 Sup.0.00m ² ->		

Datos Edificio			
Datos Constructivos	LA CORPORACION PROVINCIAL EN SESION CELEBRADA EL 29-11-1977,CEDIO GRATUITAMENTE EL USO Y DISFRUTE DE PARTE DE LA EDIFICACION POR UN PLAZO DE 25 AÑOS,REVIRTIENDO LAS MEJORAS QUE EN EL INMUEBLE SE REALICEN A FAVOR DE ESTA DIPUTACION._x000D_ EL ESTILO DEL EDIFICIO ES BARROCO Y SU CONSTRUCCION DATA DE 1680-1725 Y SUS AUTORES FUERON ISIDRO LOPEZ Y SEBASTIAN MONTEAGUDO. EN ESTE EDIFICIO ESTUVIERON LAS PRIMERAS ESCUELAS JESUITICAS DONDE ENSEÑO EL PADRE ISLA.EXPULSADOS LOS JESUITAS EN 1767,SE INSTALA UNA FABRICA DE TEJIDOS,ENTRE 1793-1818.POSTERIORMENTE FUE LA SEDE DEL PRIMER INSTITUTO DE LA CIUDAD EN 1845. POSTERIORMENTE EL HOGAR PROVINCIAL SE TRANSLADA EN 1903 HASTA 1975 _x000D_ LAS CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION SON LAS SIGUIENTES:_x000D_ CERRAMIENTOS-DE CANTERIA EN MUROS EXTERIORES Y DE CARGA DE IGUALES CARACTERISTICAS. CUBIERTA-DE TABIQUILLOS DE FABRICA CON PLANCHAS DE FIBROCIMENTO CON CUBRICION DE TEJA CERAMICA. TABIQUERIA-EN GENERAL PREDOMINAN LOS TABIQUES DE CANTERIA ENFOSCADOS Y ENLUCIDOS CON MORTERO DE CEMENTO Y EN OTROS CON CANTERIA TOSCA Y REJUNTADO CON MORTERO. CARPINTERIA-DE MADERA TANTO EN EXTERIOR COMO EN INTERIOR._x000D_ EN ESTE EDIFICIO SE UBICABA EL ANTIGUO HOGAR PROVINCIAL ,E INCLUSO._x000D_ ADEMÁS DE EL MUSEO FORMA PARTE DE ESTE EDIFICIO EL ARCHIVO HISTORICO PROVINCIAL SITUADO EN PLANTA BAJA. Y REFLEJADO EN LA FICHA DE INVENTARIO CON EL Nº 18 ..		
Instalaciones Inherentes	SUELO URBANO EQUIPAMIENTO CASCO HISTORICO		
Catalogación H.A.	Nº54-2 CATALOGO CONJUNTO HISTORICO-NIVEL DE PROTECCION MONUMENTAL		
Derechos reales a favor	LA FACHADA NORTE DISFRUTA DE LUCES Y VISTAS		
Der. reales gravamen	NO TIENE		
Derechos personales			
Rentas Producidas			
Fecha de alta	12/10/1903	Fecha Baja	
Motivo Alta	Alta por Traspaso	Motivo Baja	

Valoración			
Fecha de Adquisición	12/10/1903	Importe Adquisición	1.991.093,00 €
Fecha Valoración	12/10/1903	Valor real	1.993.724,21 €
Valor Contable	1.993.724,21 €	Fondo amortizado	1.991.093,00 €
		VALOR NETO	2.631,21 €

Datos Catastrales			
Orden	1		
Catastro	Urbana		
Referencia catastral	9581402 NG2998S 0001 Y L		
Incluye suelo y construcción	Si		
Sup. catastral	0,00 m2	Valor catastral	494.200,10 €
Año	0	I.B.I.	0
Observaciones			

OTROS DATOS	
Nº ACTIVO ANTIGUO :	1.1.000076
DESCRIPCION SUPERFICIE :	EDIFICIO EN PIEDRA DE 3 PLANTAS ADOSADA A LA IGESIA DE SAN BARTOLOME

CATALOGO CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE PONTEVEDRA	FICHA 5-54-02	PEPRICA PONTEVEDRA	
---	------------------	-----------------------	--

DENOMINACIÓN: Edificio Sarmiento. Museo Provincial. LOCALIZACIÓN: Rúa Sarmiento esquina Cobián Roffignac.	TIPOLOGÍA: Convento (Hoy Museo y Archivo) ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN: 1680-1725. AUTOR: Isidro López y Sebastián Monteagudo. Inscripción escalera "López Mefecit. 1722"	Nº DE PLANTAS: 3 ESTILO: Barroco PROPIEDAD: Diputación Provincial
INTERVENCIONES RECIENTES: Arreglos del museo. Arquitecto Rafael Fontoira.		
MATERIALES DE FACHADA: Cantería y carpintería madera.		
ELEMENTOS A CONSERVAR Y CARACTERES SINGULARES: Todo. Edificio en el que destaca el claustro de doble altura y la escalera de caja cuadrada.		

PROTECCIÓN EXISTENTE: Conjunto Histórico-Artístico	
OBJETIVACIÓN DEL INTERÉS(1-3)	INTERÉS DE CARÁCTER HISTÓRICO: Primeras escuelas jesuíticas donde enseñó el P. Isla. Expulsados los jesuitas en 1767, se instala una fábrica de tejidos, entre 1793-1818. Posteriormente fue la sede del primer instituto de la ciudad en 1845.
	INTERÉS DE CARÁCTER ARQUITECTÓNICO: Edificio de 2-3 plantas destacando su claustro y la escalera de caja cuadrada, con fachada muy plana con distribución regular de huecos recercados con moldura plana y cornisa volada. Destaca la portada con molduras acodadas entre placas rebundidas con capiteles, friso partido con triglifos y cornisa sobre la que se abren dos huecos y gran escudo en medio.
	INTERÉS DE CARÁCTER URBANO: Pieza fundamental en la configuración de la zona en que se halla situado.
	INTERÉS DE CARÁCTER FÍSICO: Bueno USO ORIGINAL: Convento USO ACTUAL PLANTA TIPO: Museo PLANTA 1ª: Museo PLANTA BAJA: Museo - Archivo Provincial.
	INTERÉS DE CARÁCTER FUNCIONAL: En uso
	NIVEL DE PROTECCIÓN: Monumental.
ELEMENTOS A SUSTITUIR:	

CONDICIONES URBANÍSTICAS			
Alturas	3	Fondo	El actual
Usos	Exclusivo	Equipamiento Público Cultural	Principal Museo – Archivo Provincial
	Compatible	Todos según Título IV "Usos"	Tolerado Todos según Título IV "Usos"

DILIXENCIA: Este documento integra o texto refundido completo do PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR E CONSERVACIÓN ARTÍSTICA DO CONXUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO (PEPRICA), aprobado definitivamente no Pleno da Corporación, na sesión do 27/2/2003, previo informe da C.P.T.O.P.V de data 20/12/2002.

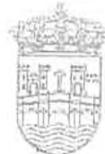
Pontevedra, 17 de marzo de 2003
O VICESECRETARIO,

CATALOGO CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE PONTEVEDRA

LOCALIZACIÓN: Rúa Sarmiento,
esquina Cobián Roffignac.

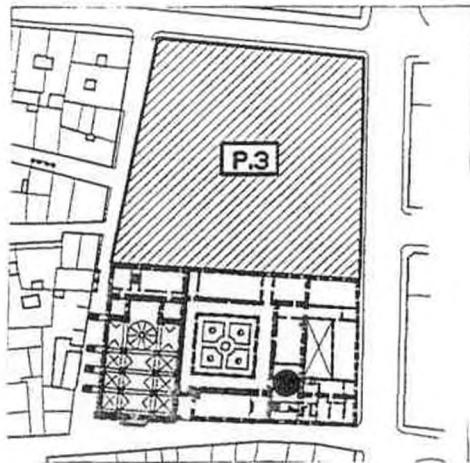
FICHA
5-54-02

PEPRICA
PONTEVEDRA



DILIXENCIA: Este documento integra o texto retundido completo do PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR E CONSERVACIÓN ARTÍSTICA DO CONXUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO (PEPRICA), aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación, na sesión do 27/2/2003, previo informe da C.P.T.O.P.V de data 20/12/2002.

Pontevedra, 17 de marzo de 2003
O VICESECRETARIO,



CATALOGO CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE PONTEVEDRA	FICHA-P-3 5-54-03	PEPRICA PONTEVEDRA	
--	----------------------	-----------------------	--

Ver polígono P-3

DENOMINACIÓN: Facultade de Ciencias Sociais (antiguo Hospicio)	
LOCALIZACIÓN: Rúa Serra, 40. Rúa Cobian Roffignac, Rúa dos Arcos de San Bartolomeu	
TIPOLOGÍA:	Nº DE PLANTAS: 1-3+AC
ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN: S. XX.	ESTILO:
AUTOR:	PROPIEDAD: Diputación Provincial
INTERVENCIONES RECIENTES: Universidad.	
MATERIALES DE FACHADA: Cantería, carpintería madera.	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Según ficha de Plan Especial del PEPRICA	

PROTECCIÓN EXISTENTE: Conjunto Histórico Artístico	
OBJETIVACIÓN DEL INTERÉS (1-3)	INTERÉS DE CARÁCTER HISTÓRICO: Formaba parte de la huerta de los jesuitas. Situado sobre las antiguas murallas englobando la Torre do Ouro. Posteriormente fue imprenta provincial y escuela de enfermería. 3
	INTERÉS DE CARÁCTER ARQUITECTÓNICO: 2
	INTERÉS DE CARÁCTER URBANO: La huerta configura una pieza fundamental dentro de la zona en la que se halla situada. 2
	INTERÉS DE CARÁCTER FÍSICO: 2
	USO ORIGINAL: Huerta.
	USO ACTUAL PLANTA TIPO: Facultad.
	PLANTA 1º: Facultad.
	PLANTA BAJA: Facultad.
	INTERÉS DE CARÁCTER FUNCIONAL: 3
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental C.	
ELEMENTOS A SUSTITUIR: Báculos electricidad Concello y FENOSA.	

CONDICIONES URBANÍSTICAS				
Alturas	4 + Atico			
Usos	Exclusivo	Equipamiento Publico Cultural	Principal	
	Compatible	Todos según Título IV "Usos"	Tolerado	Todos según Título IV "Usos"

DILIXENCIA: Este documento integra o texto refundido completo do PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR E CONSERVACIÓN ARTÍSTICA DO CONXUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO (PEPRICA), aprobado definitivamente no Pleno da Corporación, na sesión do 27/2/2003, previo informe da CPTD.PV de data 20/12/2002.

Pontevedra, 17 de marzo de 2003
O VICESECRETARIO,

CATALOGO CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE PONTEVEDRA

LOCALIZACIÓN: Rúa Serra, Arcos de
S. Bartolomeu, Cobián Roffignac.

FICHA
(P-3)
5-54-03

PEPRICA
PONTEVEDRA

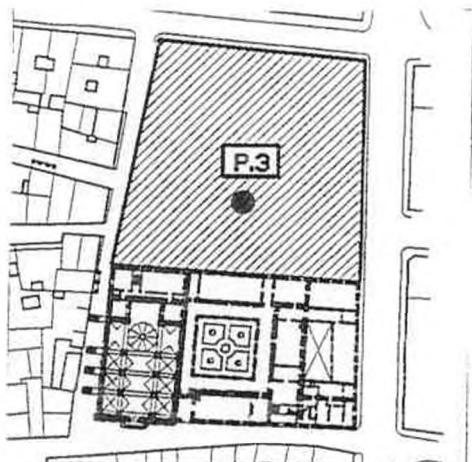


1 de 3

VER P-3, EN NORMATIVA

DILIXENCIA: Este documento integra o texto refundido completo do PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR E CONSERVACIÓN ARTÍSTICA DO CONXUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO (PEPRICA), aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación, na sesión do 27/2/2003, previo informe da C.P.T.O.F.V de data 20/12/2002.

Pontevedra, 17 de marzo de 2003
O VICESECRETARIO,



DILIXENCIA: Este documento integra o
lexio refundido completo do PLAN
ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA
INTERIOR E CONSERVACIÓN ARTÍSTICA
DO CONXUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
(PEPRICA), aprobado definitivamente polo
Pleno da Corporación, na sesión do
22 de febreiro de 2002.
Polo informe da C.P.T.O.F.V

CATALOGO CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE PONTEVEDRA

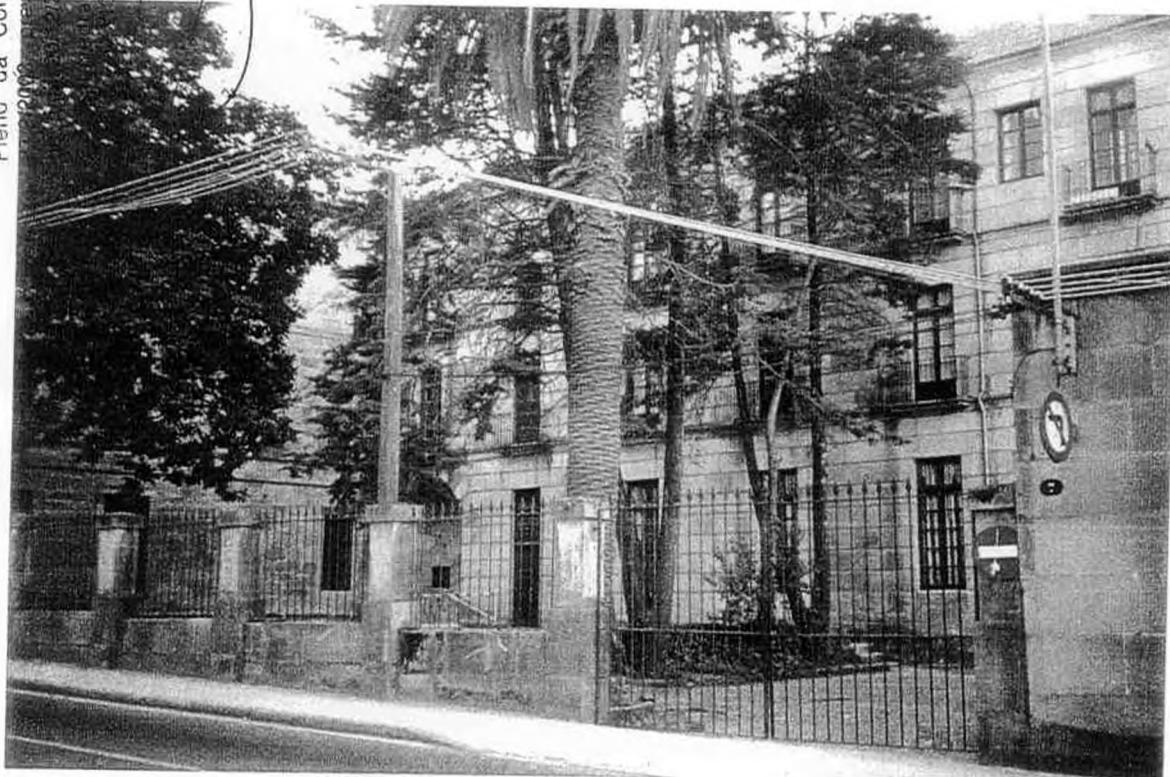
LOCALIZACIÓN: Rúa Serra, Arcos de
S. Bartolomeu Cobrío Roffignac.

FICHA
(P-3)
5-54-03.

PEPRICA
PONTEVEDRA



2 de 3
VER P-3 EN NORMATIVA



CATALOGO CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE PONTEVEDRA

LOCALIZACIÓN: Rúa Serra, Arcos de
a Bartolomeu, Cobián Roffignac.

FICHA
(P-3)
5-54-03

PEPRICA
PONTEVEDRA



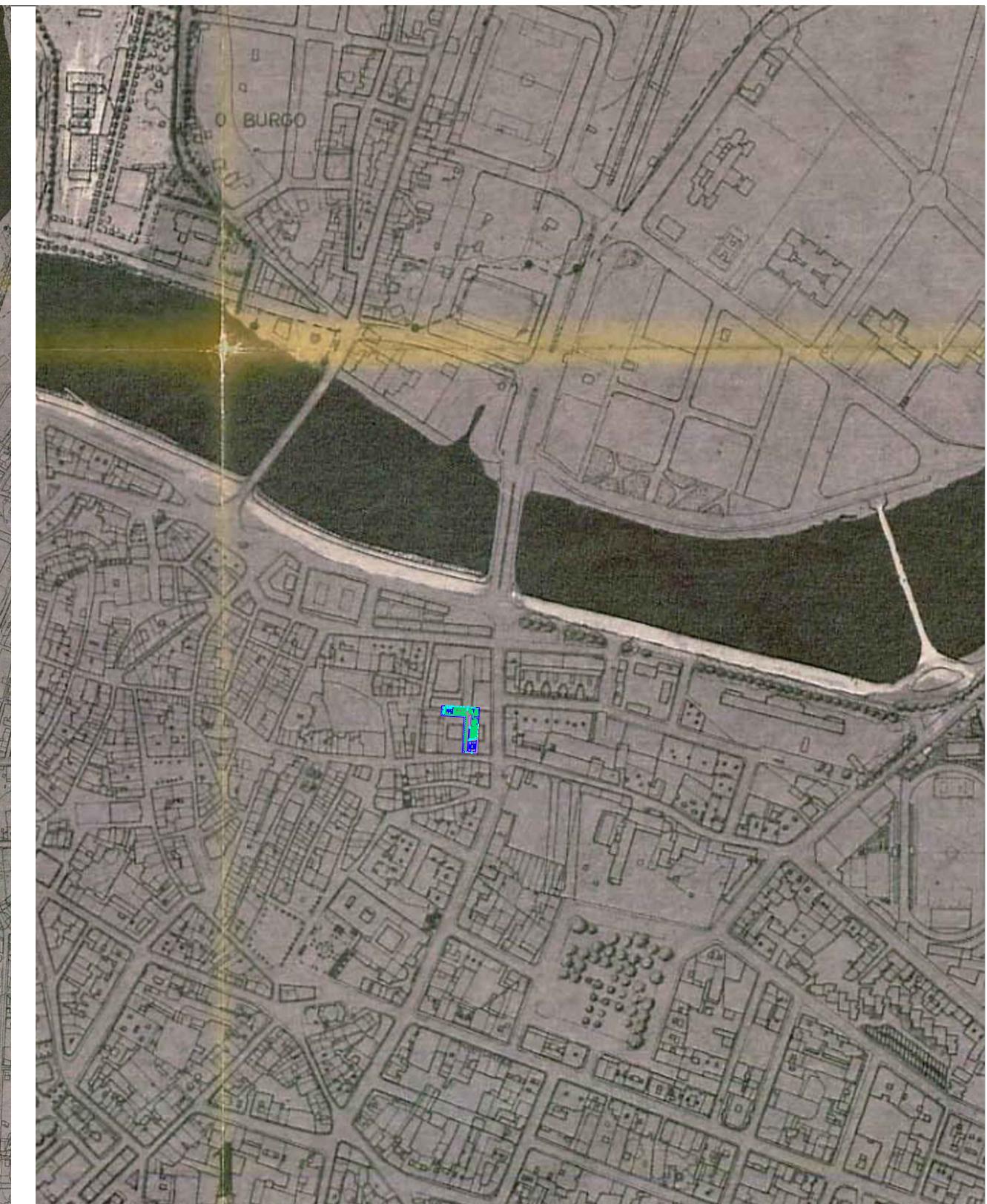
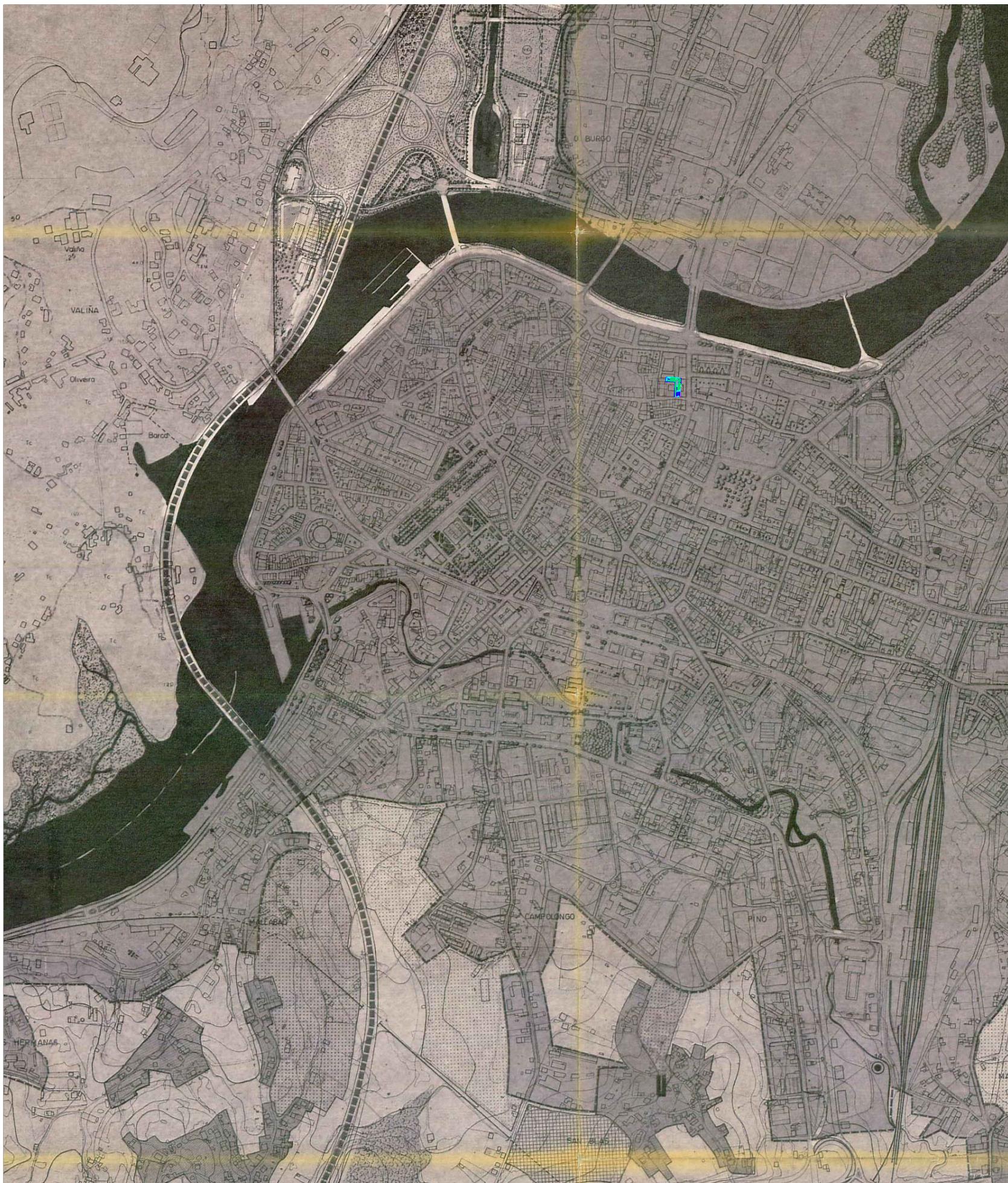
3 de 3

VER P-3, EN NORMATIVA

DILIXENCIA: Este documento integra o
texto reunido completo do PLAN
ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORXA
INTERIOR E CONSERVACIÓN ARTÍSTICA
DO CONXUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
(PEPRICA), aprobado definitivamente o 10
Piano da Corporación, na sesión do
27/12/2003, previo informe da C.P.T.O.Fv
de data 20/12/2002.

Pontevedra, 17 de marzo de 2003
D. XOSÉ SECRETAARIO,





1/5.000

ESTUDIO DE
Arquitectura técnica

manuel
novás
medín

C/ ANTONIO PALACIOS 36, ENTRESUELO
OFICINA 3, 36.400 PONRÍO
TLF: 986 33 06 34 - 609 842 923
manuelnovasmedin@hotmail.com

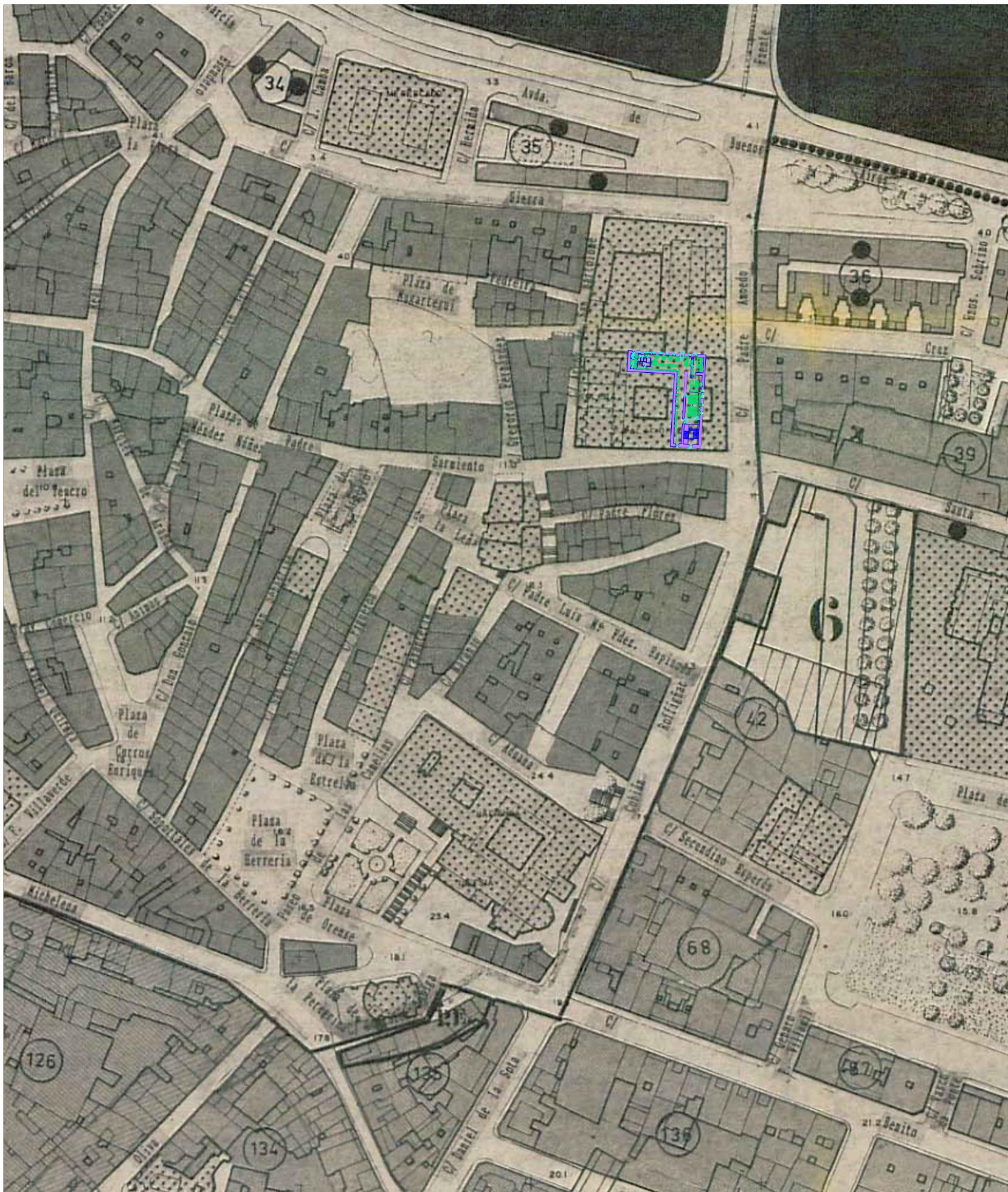
VALORACION

PETICIONARIO: EXCMA DIPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA
SITUACION: RUA PADRE AMOEDO CARBALLO, PONTEVEDRA

1/10.000

SITUACION P.G.O.M.

ESCALA: 1/... NUMERO
01
FECHA: AGOSTO DE 2.025



1/2.000



1/500

ESTUDIO DE
Arquitectura técnica

**manuel
novás
medín**

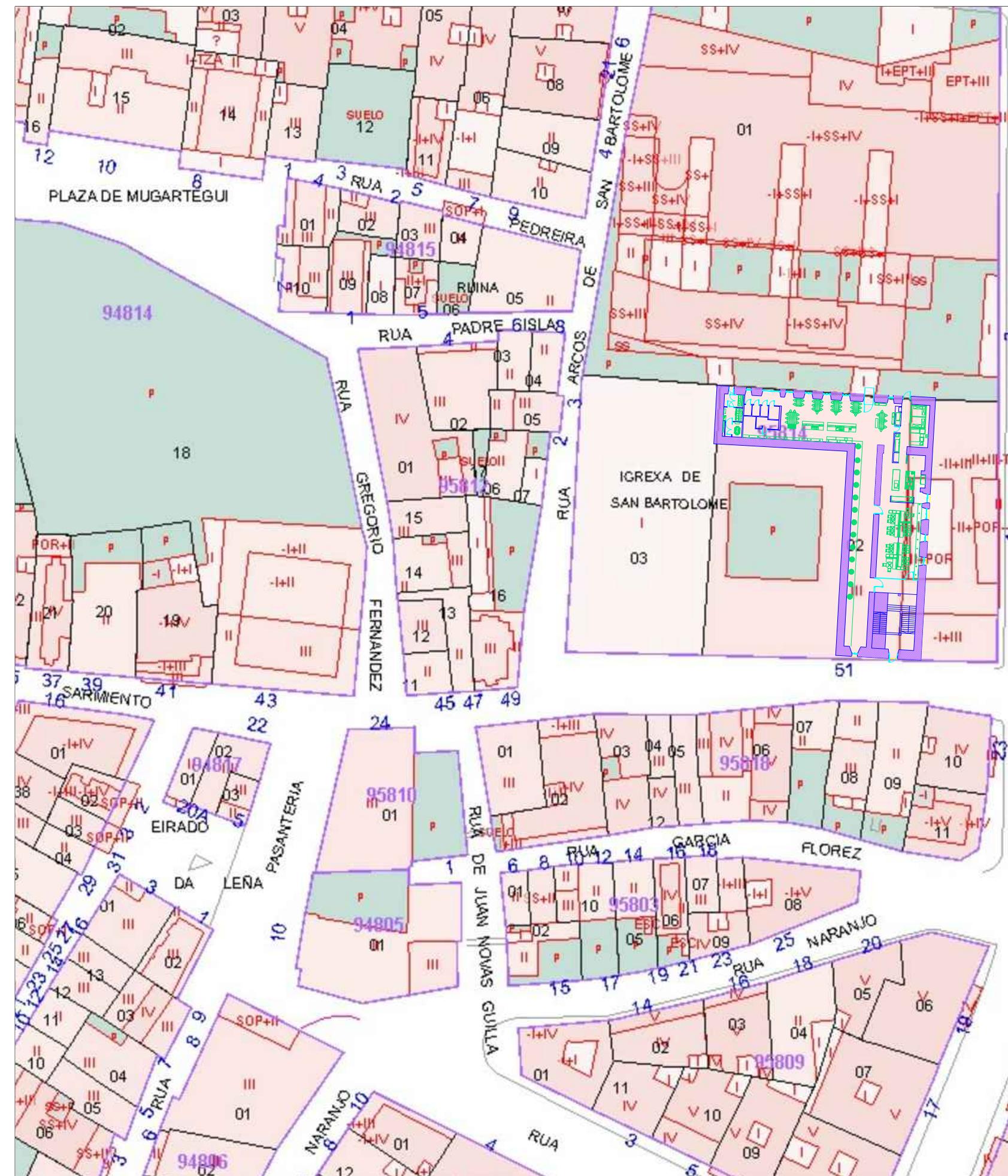
C/ ANTONIO PALACIOS 36, ENTRESUELO
OFICINA 3, 36.400 PONTEVEDRA
TLF: 986 33 06 34 - 609 842 923
manuelnovasmedin@hotmail.com

VALORACION

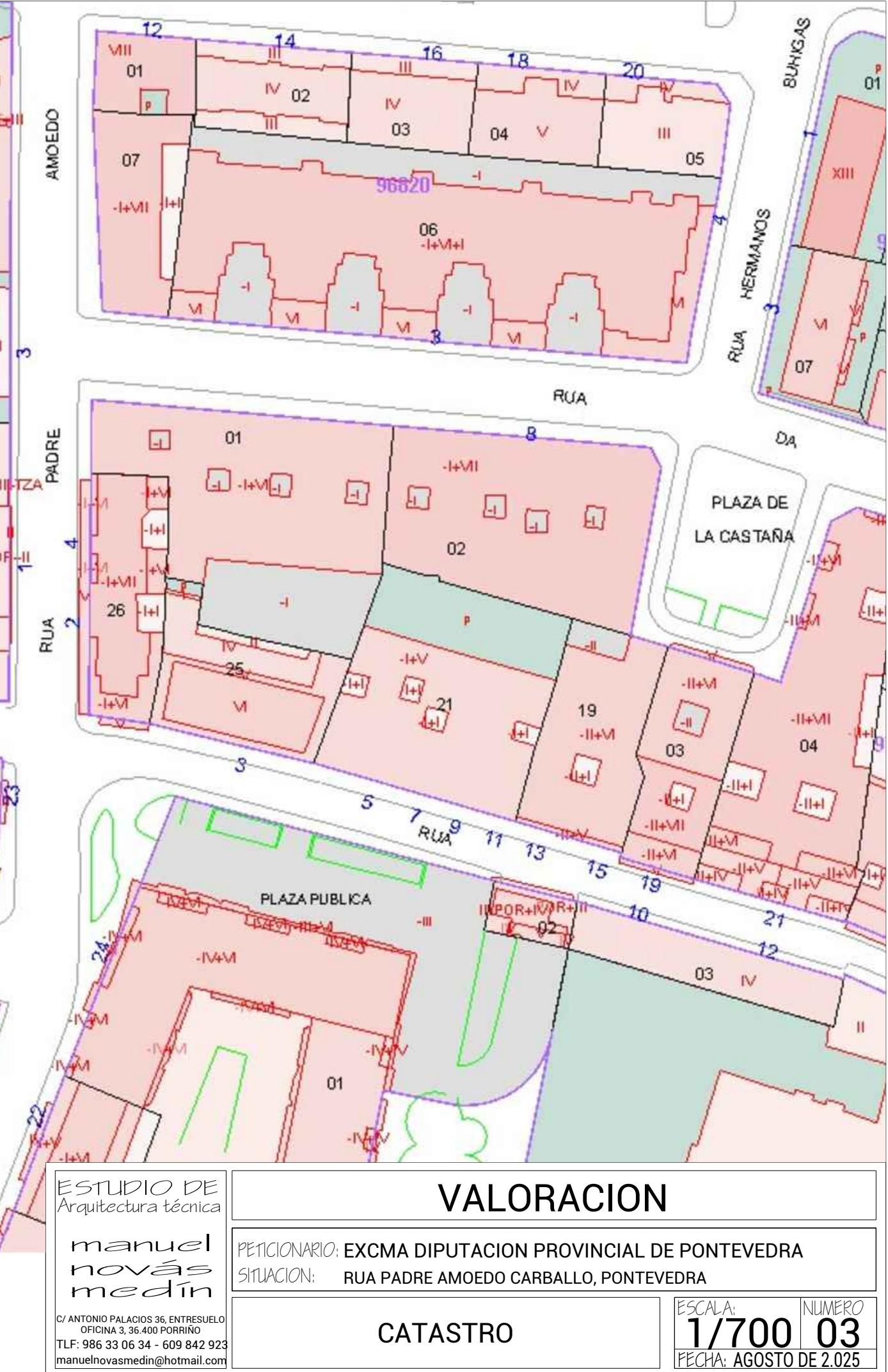
PETICIONARIO: EXCMA DIPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA
SITUACION: RUA PADRE AMOEDO CARBALLO, PONTEVEDRA

UBICACION P.G.O.M.

ESCALA:
1/... NUMERO
02
FECHA: AGOSTO DE 2.025



1/700



ESTUDIO DE
Arquitectura técnica

manuel
novás
medín

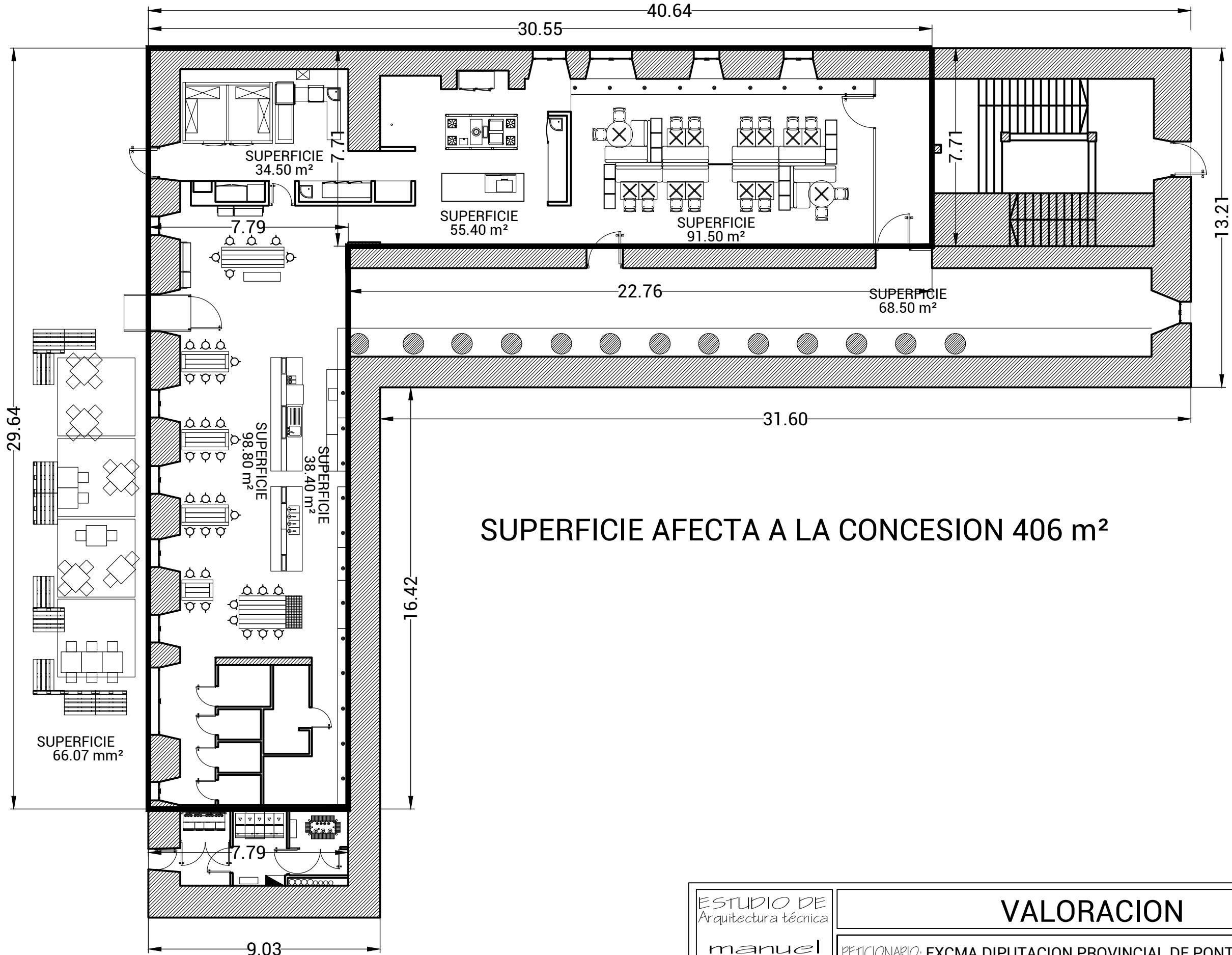
C/ ANTONIO PALACIOS 36, ENTRESUENO
OFICINA 3, 36.400 PONRÍO
TLF: 986 33 06 34 - 609 842 923
manuelnovasmedin@hotmail.com

VALORACION

PETICIONARIO: EXCMA DIPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA
SITUACION: RUA PADRE AMOEDO CARBALLO, PONTEVEDRA

CATASTRO

ESCALA: 1/700 NÚMERO
03
FECHA: AGOSTO DE 2.025



ESTUDIO DE
Arquitectura técnica

manuel
novás
medín

C/ ANTONIO PALACIOS 36, ENTRESUELO
OFICINA 3, 36.400 PONRÍO
TLF: 986 33 06 34 - 609 842 923
manuelnovasmedin@hotmail.com

VALORACION

PETICIONARIO: EXCMA DIPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA
SITUACION: RUA PADRE AMOEDO CARBALLO, PONTEVEDRA

PLANTA

ESCALA:
1/150 NUMERO
04
FECHA: AGOSTO DE 2.025

GOBIERNO
DE ESPAÑAVICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOB. GOMINISTERIO
DE HACIENDASECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9581402NG2998S0001YL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU PADRE AMOEDO CARBALLO 1 36002 PONTEVEDRA [PONTEVEDRA]

Clase: Urbano

Uso principal: Cultural

Superficie construida: 5.509 m²

Año construcción: 2010

Valor catastral: [2025]: 3.074.751,82 €

Valor catastral suelo: 636.379,00 €

Valor catastral construcción: 2.438.372,82 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
DIPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA	P3600000H	100,00% de propiedad	CL MONTERO RIOS 1 36001 PONTEVEDRA [PONTEVEDRA]

Construcción

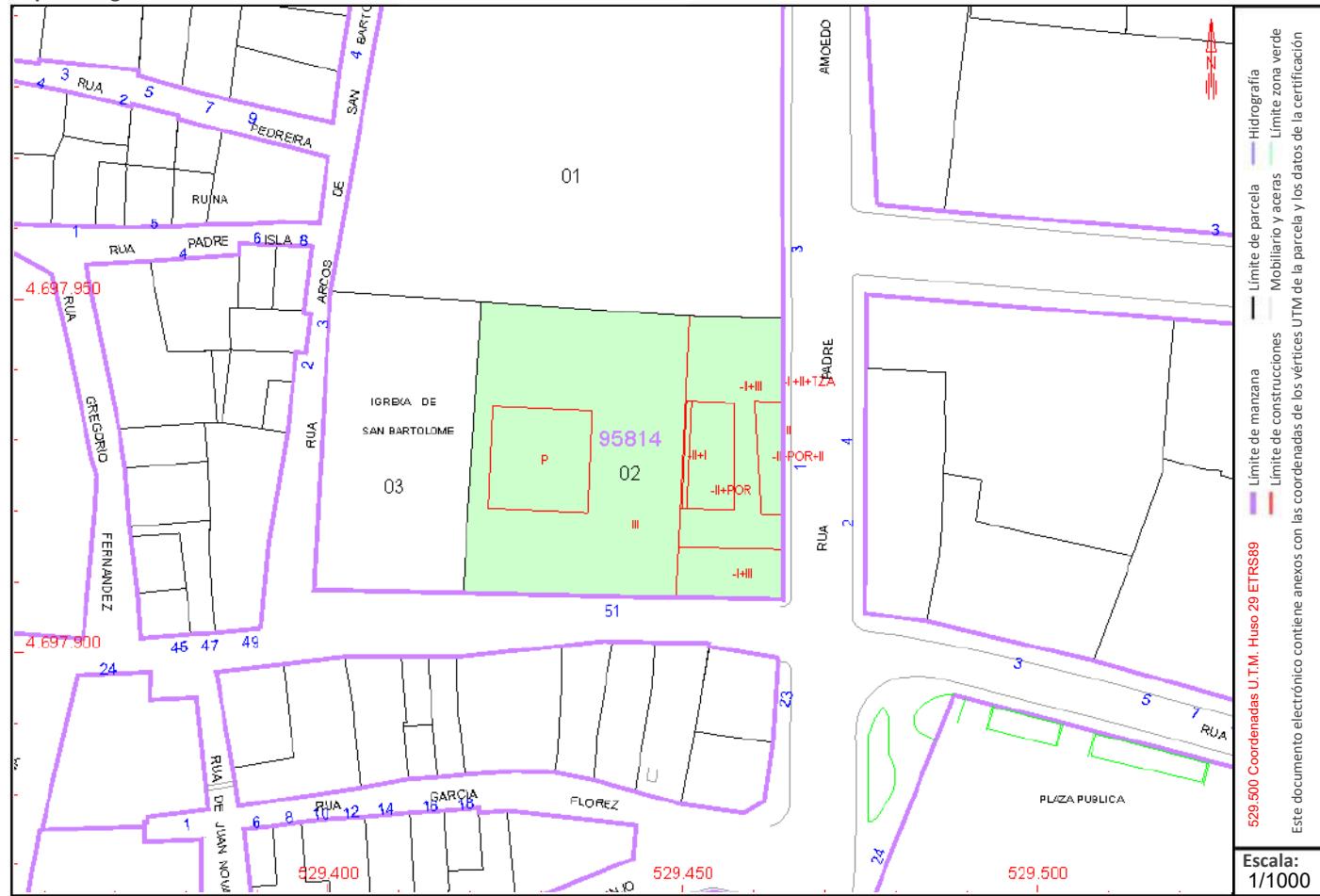
Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/2/01	ALMACEN	456	1/1/01	ALMACEN	557
1/00/01	OCIO HOSTEL.	448	1/00/02	CULTURAL	267
1/00/03	OFICINA	374	1/00/04	CULTURAL	320
1/00/05	SOPORT. 50%	98	1/00/06	SOPORT. 50%	57

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.764 m²

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: DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE PONTEVEDRA [CONTRATACIÓN HACIENDA Y PATRIMONIO]

Finalidad: Patrimonio Diputacion

Fecha de emisión: 01/04/2025





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9581402NG2998S0001YL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/01/02	OFICINA	456	1/01/01	CULTURAL	1.010
1/02/01	CULTURAL	1.010	1/02/02	OFICINA	364
1/02/03	ALMACEN	92			

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

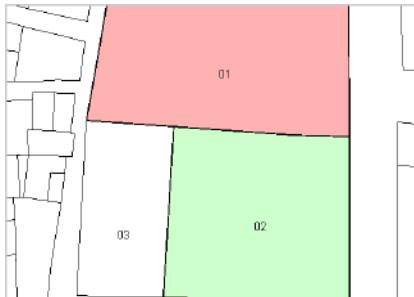


Referencia catastral: 9581403NG2998S0001GL

Localización: RU SARMIENTO
PONTEVEDRA [PONTEVEDRA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ARZOBISPADO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA	R1500020A	PZ INMACULADA 1 SANTIAGO 15704 SANTIAGO DE COMPOSTELA [A CORUÑA]



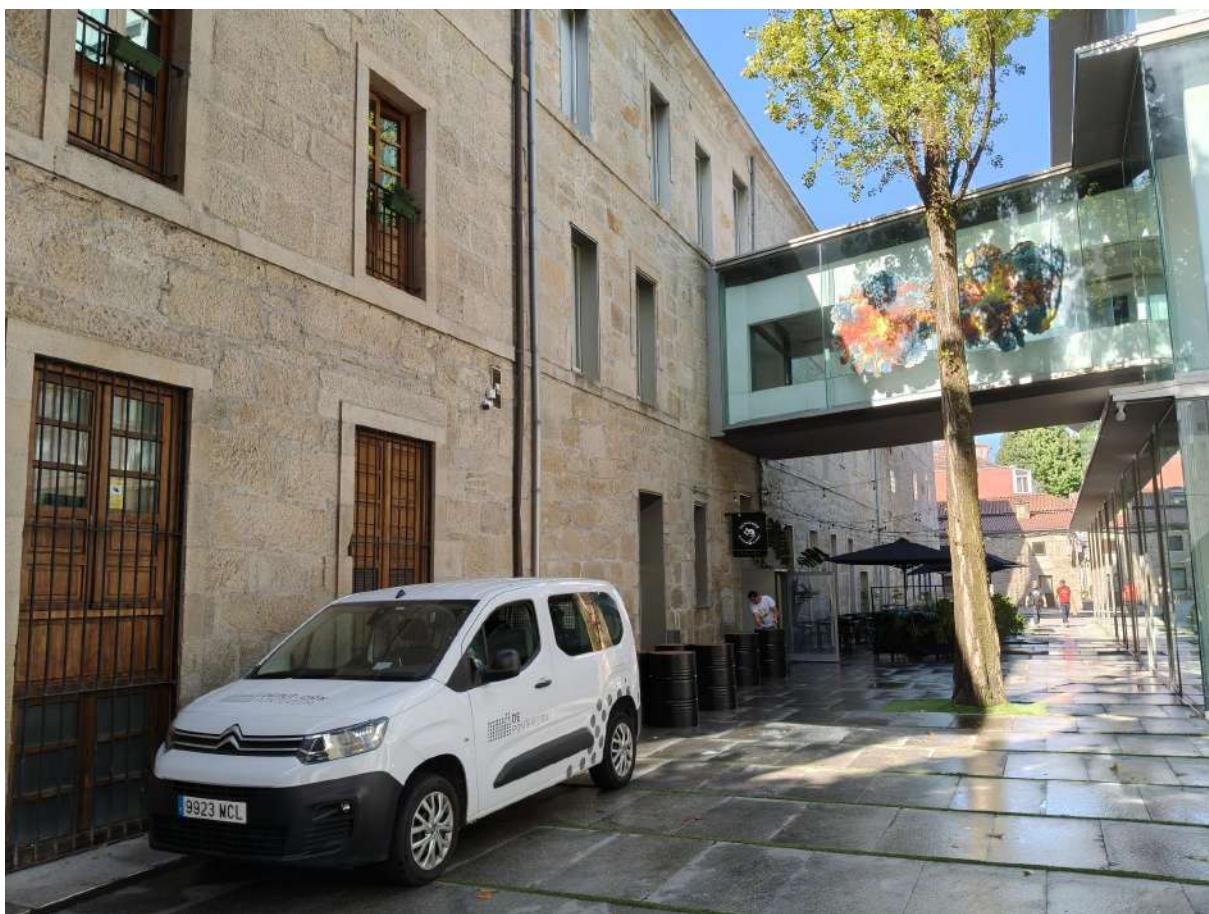
Referencia catastral: 9581401NG2998S0001BL

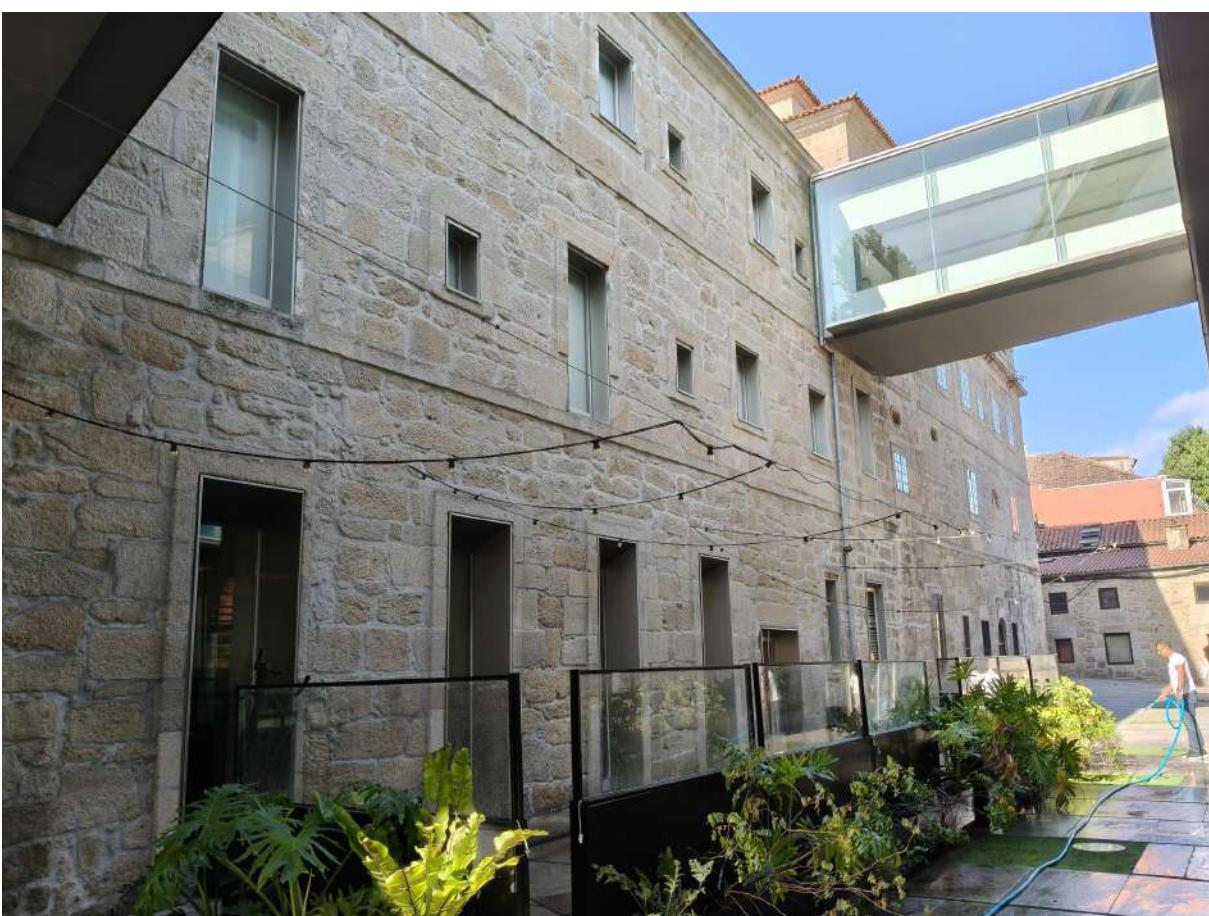
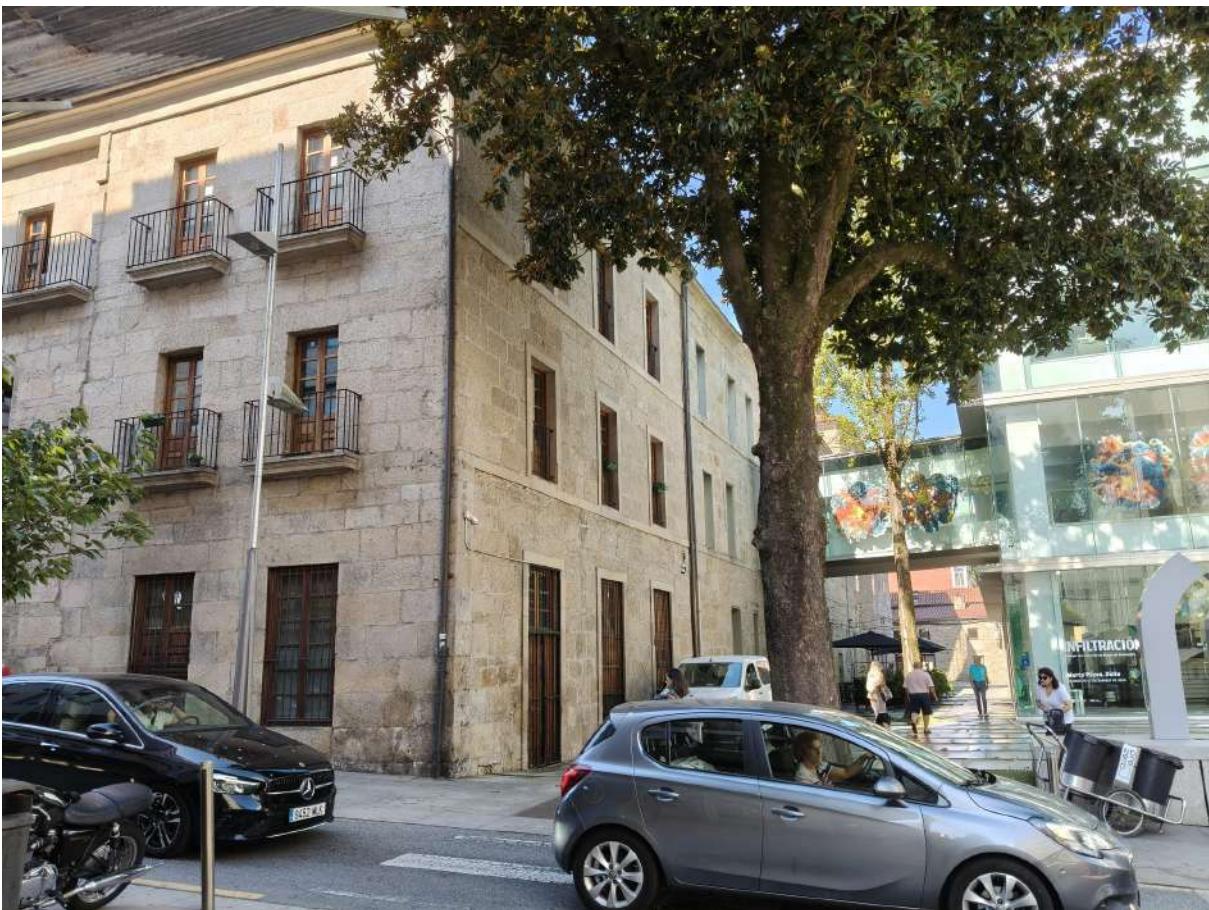
Localización: RU PADRE AMOEDO CARBALLO 3
PONTEVEDRA [PONTEVEDRA]

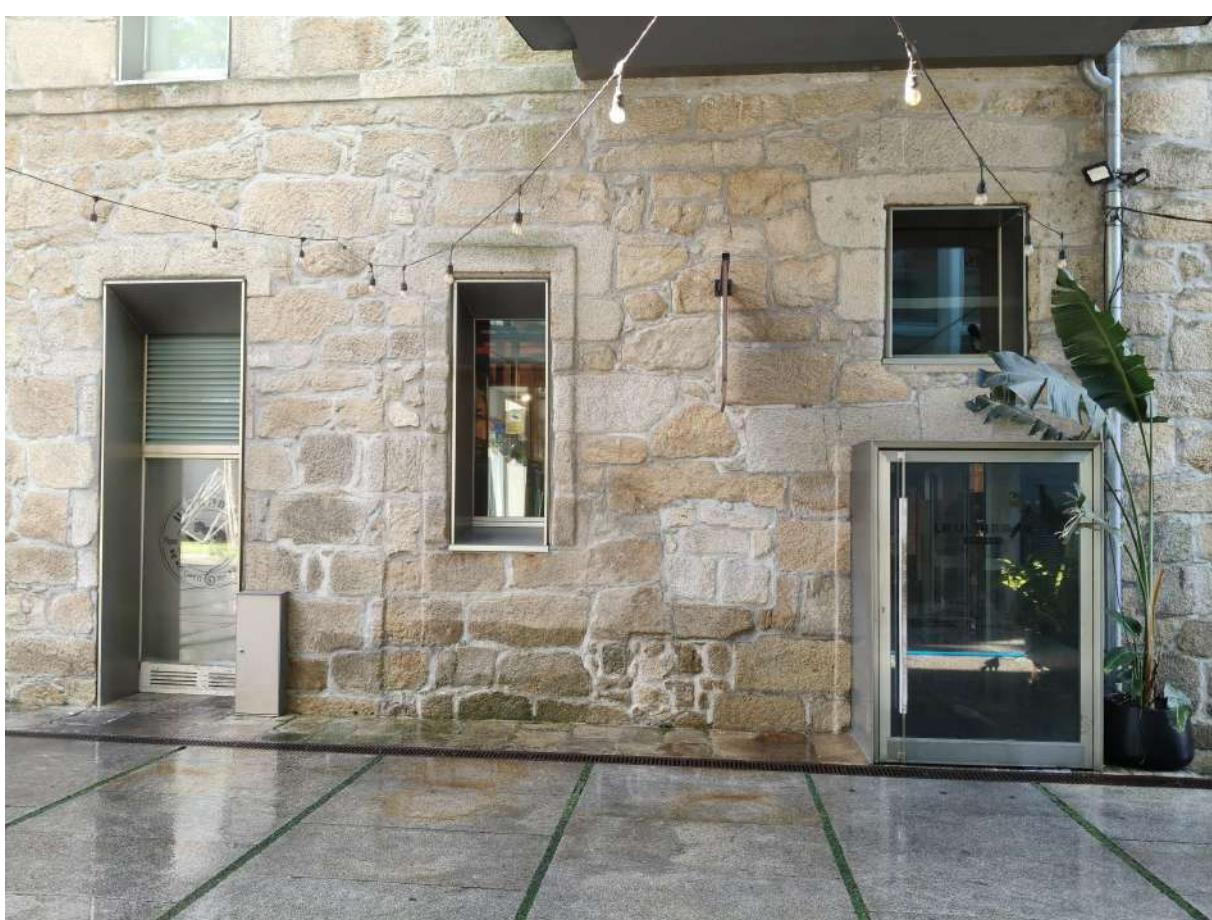
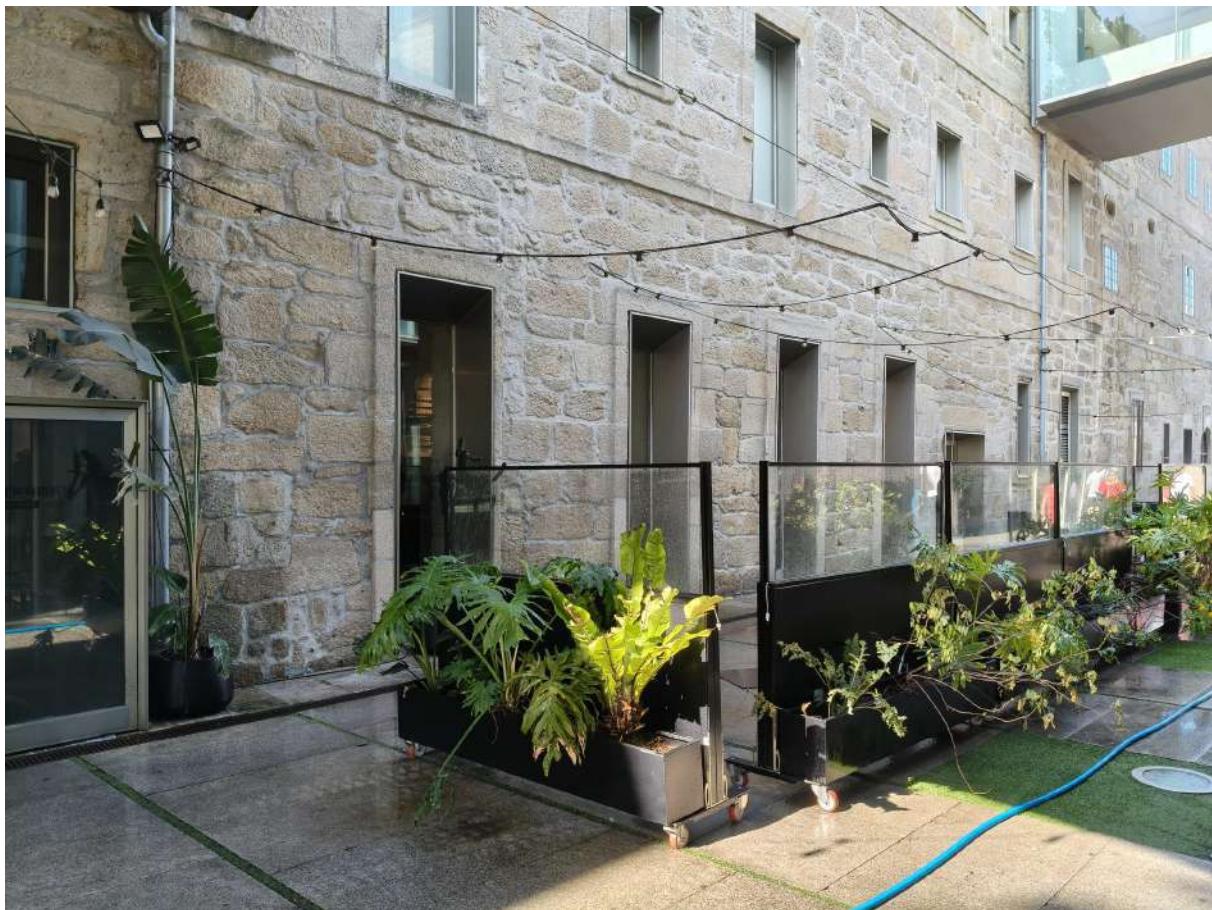
Titularidad principal

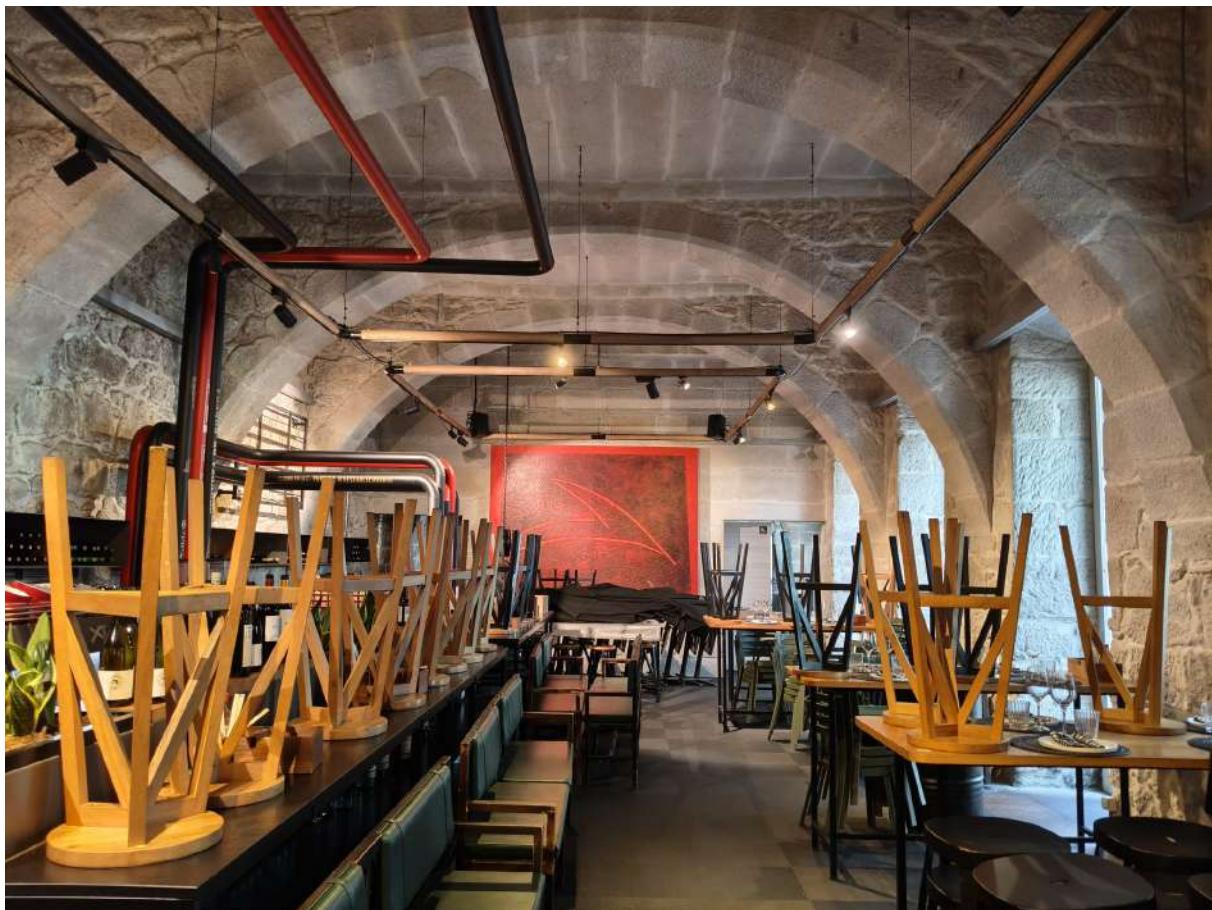
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
DIPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA	P3600000H	CL MONTERO RIOS 1 36001 PONTEVEDRA [PONTEVEDRA]

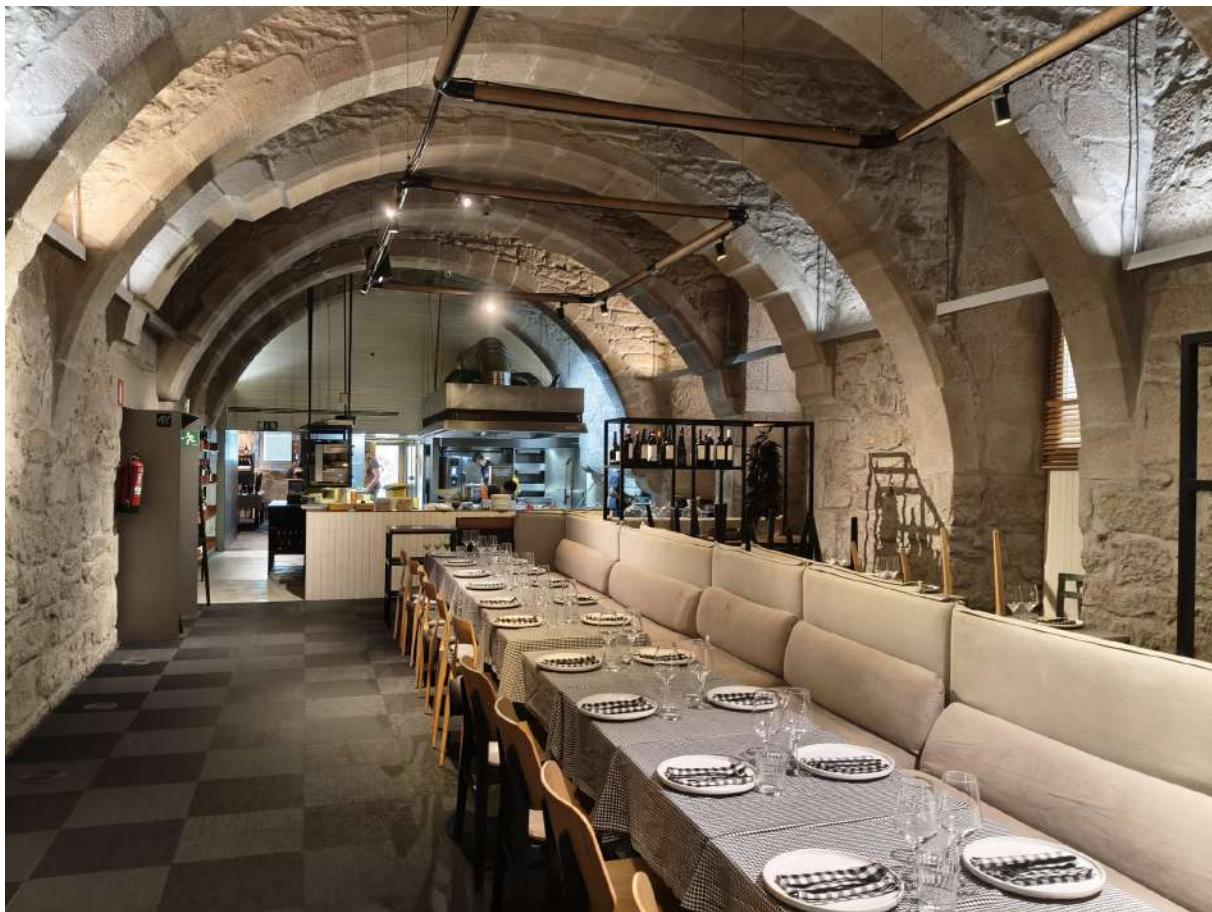




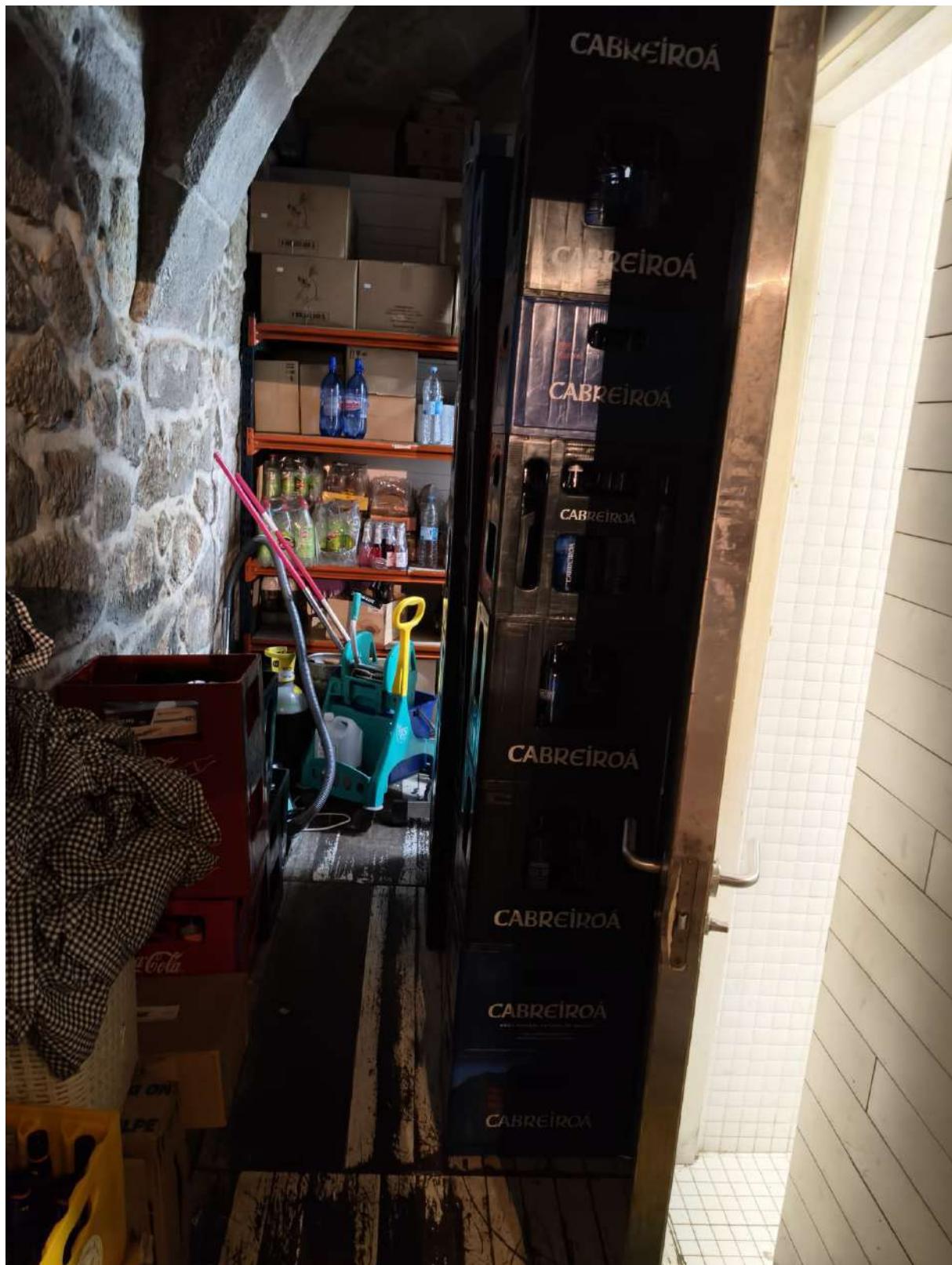




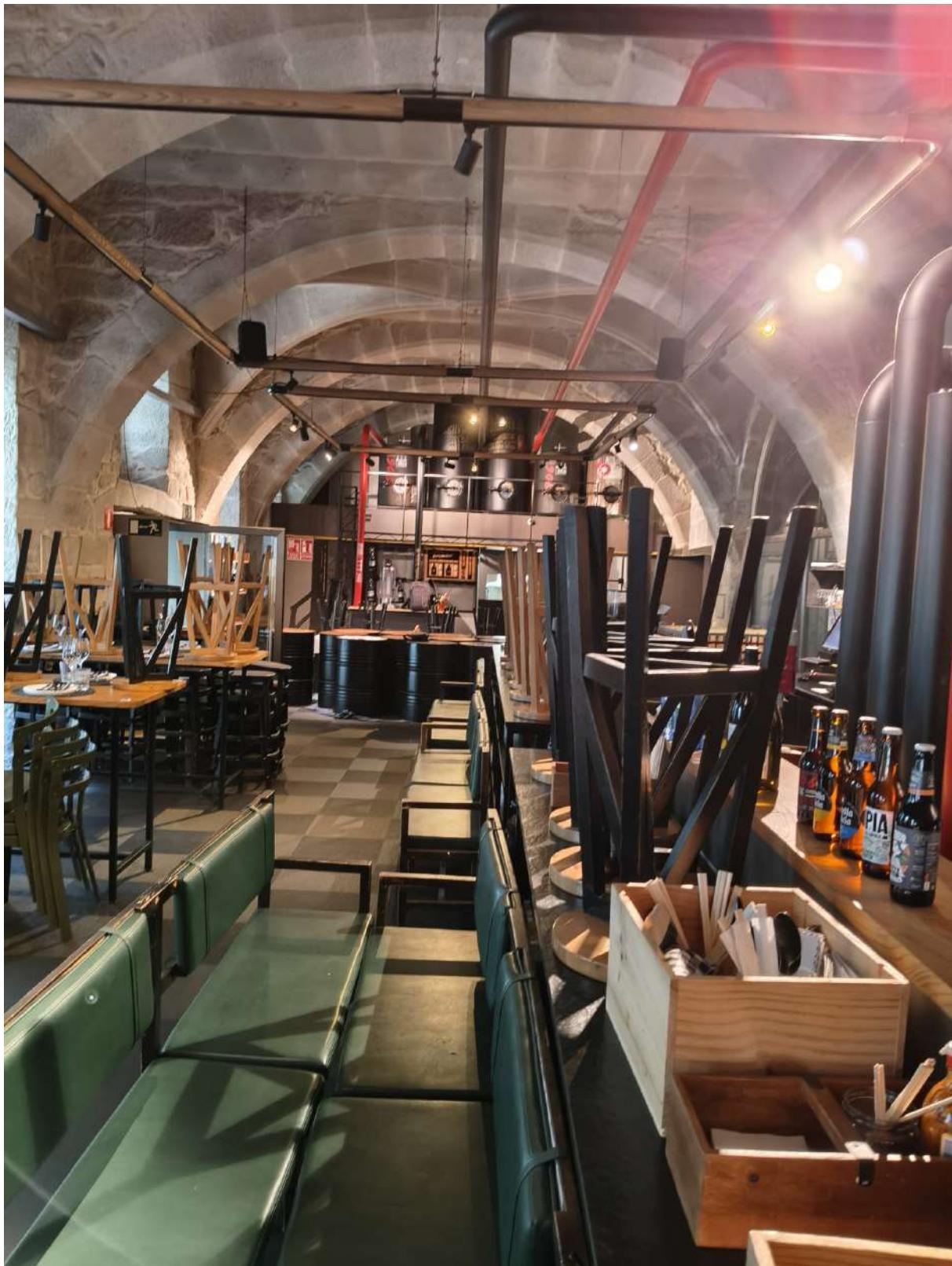




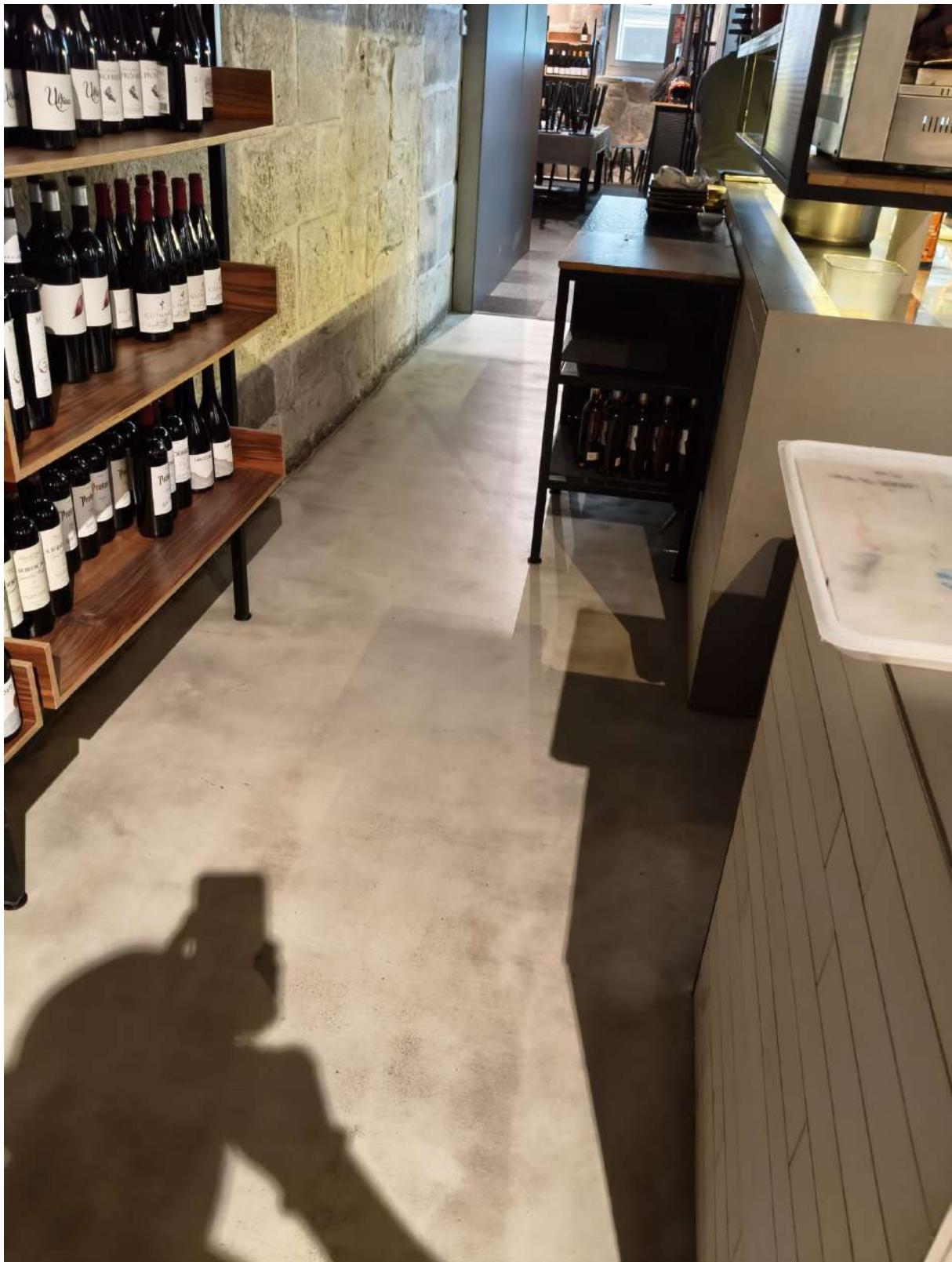






















Expediente	2024067190
Asunto	CONCESIÓN DEMANIAL DUN ESPAZO NO EDIFICIO SARMIENTO DO MUSEO DE PONTEVEDRA PARA A EXPLOTACIÓN DO SERVIZO DE CAFETERÍA-RESTAURANTE.
Trámite	Informe dos Servizos Técnicos en relación co informe de tasación

Solicítase ao Servicio de Arquitectura a emisión de informe sobre a valoración da prestación económica estimada para o canon anual da concesión demanial prevista para a explotación da cafetería-restaurante do Museo de Pontevedra.

Antecedentes

Primeiro.- O Museo, de titularidade provincial, é un dos museos máis sobranceiros de Galicia e unha institución de gran relevancia para a cidade de Pontevedra, con proxección e alcance alén do termo municipal e do territorio provincial; dotado actualmente cunha extraordinaria colección.

Segundo.- Ademais da riqueza dos seus fondos, ao longo da súa historia, o Museo de Pontevedra incorporou diferentes edificios para atender as súas crecientes necesidades, sendo un dos mesmos o Edificio Sarmiento.

Terceiro.- Na planta baixa do dito edificio existe unha zona destinada a cafetería-restaurante, actualmente en réxime de concesión demanial para a súa explotación. A concesión formalizouse inicialmente no mes de febreiro de 2015, por un período de 5 anos, mediante contrato administrativo coa empresa Pepe Vieira, SL. Esta concesión prorrogouse por Resolución Presidencial nº 2020002785 ata o 05 de abril de 2025.

Cuarto.- Con motivo da finalización da concesión e tendo en conta que as pretensíons da Deputación de Pontevedra encamíñanse a dar continuidade o proxecto gastronómico vinculado o proxecto cultural do Museo que se está levando a cabo, debido a que a cafetería, restaurante e terraza constitúen un punto de encontro lúdico – artístico, cultural e humanístico que conviñentemente conforman un punto de referencia na cidade, marcase como obxectivo manter a explotación.

Estando en preparación o expediente para a contratación relativo á Concesión demanial para a explotación da actividade privada da cafetería e restaurante de titularidade provincial, localizado o Edificio Sarmiento do Museo de Pontevedra", estimouse preciso levar a cabo previamente unha taxación do inmoble co fin de establecer o valor das instalacións na actualidade, así como o canon adecuado para a utilización dos bens na nova concesión prevista, que establecerá un dereito de uso estimado para un período de



10 anos (6+4).

Tratamento técnico

Primeiro.- Trátase dun local situado no Edificio Sarmiento do Museo de Pontevedra, coa referencia Catastral 9581402NG2998S0001YL, que dispón dunha fachada principal cara o Edificio Castelao.

Figura escriturada una superficie total de terreo de 1.764,00 m², que se corresponde coa totalidade do Edificio Sarmiento, sendo neste caso obxecto da valoración a parte destinada ao uso privativo da cafetería, restaurante e terraza,, que equivale a unha superficie total de 468,48m². Esta superficie consta de 398,48m² de superficie construída sobre rasante en planta baixa da cafetería-restaurante e dependencias asociadas, así como o espazo elevado sobre os aseos, e 70m² destinados a terraza exterior en fachada norte vinculados a actividade económica.

Segundo.- Consta no expediente informe de taxación do local redactado por Manuel Novás Medín, arquitecto técnico colexiado núm. VR039, con data 15.09.2025, coa denominación: "*Valoración de un local y su cesión por un plazo de 10 años*". (CSV: WJZE39HRQFOABODS)

Terceiro.- En relación ao método de valoración empregado, recóllese no informe de taxación:

"[...]Advírtese que esta taxación, é válida únicamente para a finalidade para a cal se realiza, e que o valor de taxación podería variar no caso de realizarse para calquera das finalidades que se contemplan na Orde ECO/805/2.003, sobre valoración de inmobilés, modificada pola ORDE EHA/3.011/2.007.

[...]Dada a singularidade do edificio que nos ocupa [...], óptase por utilizar o método do valor por reposición, ao non existir inmobles en venda, ou xa vendidos, cos que poder facer unha comparación para obter un valor medio ponderado.

[...]Para ter unha maior obxectividade na valoración do inmoble que nos ocupa, e seguindo as indicacións do Banco de España, imos utilizar dous métodos de valoración a maiores, co fin de contrastar e obter o valor do inmoble máis aproximado[...]"

Cuarto.- Logo de efectuar os cálculos pertinentes recollidos no dito documento, e tendo en consideración os valores estimados polo técnico redactor, conclúese un valor de taxación de 186.473,92 € para a totalidade da superficie de cesión de uso de 468,48m², o que representa unha cantidade anual, en concepto de canon mínimo a satisfacer polo adjudicatario de 18.647,39 € (1.553,95 €/mes), representando unha equivalencia entre importe de canon mensual por m² en uso dotacional de 3,32€/m².



Tratamento técnico

Logo da revisión dos distintos escenarios de valoración posibles xustificados a criterio do técnico redactor e reflectidos no seu informe, non se realizan observacións sobre os mesmos.

En consecuencia, outórgase o conforme, considerando que cumple cos requisitos básicos para o propósito declarado. Aínda que o documento presenta un desenvolvemento técnico sintético, as conclusións son coherentes coa información achegada e resultan razonables dentro do alcance exposto.

Neste sentido, e sen prexuízo de que poderían incorporarse maiores elementos de análises, o informe pode considerarse adecuado para a súa finalidade.

Pontevedra, na data da sinatura dixital

