



N- Resol\_IU\_PL1039-2023 (frr)

**Expediente:** Información Urbanística - PL1039/23  
**Solicitante:** Caralca Gestión S.L  
**Situación:** Calle Juan XXIII nº 2  
**Referencia Catastral:** 1432103UF7613S0001DD-1534202UF7613S0001PD  
**Junta de Distrito N°:** 7 – Carretera Cádiz.  
**Asunto:** Notificación de Resolución.

Por el Sr. Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente Municipal de Urbanismo con fecha 16 de junio de 2023, se ha dictado la siguiente **RESOLUCIÓN:**

*“Dada cuenta el expediente de referencia, por Caralca Gestión S.L, en el que ha solicitado confirmación expresa de la compatibilidad y viabilidad del uso hotelero en toda la edificabilidad lucrativa del ámbito perteneciente al Estudio de Detalle para el desarrollo del SUNC-O-LO.14 Avda. Juan XXIII nº 2 de Málaga, con Aprobación definitiva en Sesión Plenaria Ordinaria del Excmo. Ayuntamiento celebrada el día 29 de abril de 2021 y publicación en el BOP de 22 de agosto de 2022. y habiéndose emitido informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 13 de junio de 2023, con el siguiente tenor literal:*

*“El ámbito objeto de consulta se recoge en el vigente PGOU2011 de Málaga como SUNC-O-LO.14 Avda. Juan XXIII nº2. Según lo establecido en el Capítulo Primero de la Memoria propositiva del PGOU en su art. 1.2.1.1.2.b) en este tipo de suelo no consolidado ordenado el PGOU tiene la voluntad de establecer la ordenación detallada con la definición, entre otros parámetros, de los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación:*

*“ b) Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-O).*

*Se distinguen:*

*I. Nuevos ámbitos de Suelos Urbanos No Consolidados.*

*Se trata de suelos urbanos no consolidados establecidos “ex novo” por el PGOU en ámbitos reducidos, ajustándose a lo establecido en el art. 45.2.B de la LOUA, en los cuales el PGOU establece, en la ficha de dichos suelos, la ordenación pormenorizada, concreta la ordenación urbanística detallada, el trazado pormenorizado de la trama urbana, determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, sin más necesidad de planeamiento de desarrollo que un Estudio de Detalle con el alcance que el art. 15 de la LOUA establece sobre dichos ámbitos reducidos; en este caso las cesiones serían las expresamente expuestas en las fichas de los ámbitos. (...)”*

*Según lo descrito, la figura de planeamiento deberá respetar estas determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, se*



<b>Código Seguro De Verificación</b>	b4FJ95tQXaVf9tR4dw5EmA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Pilar Heredia Melero	Firmado	21/06/2023 08:46:47
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/3
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b4FJ95tQXaVf9tR4dw5EmA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b4FJ95tQXaVf9tR4dw5EmA==</a>		





*establecen en el Suelo Urbano No consolidado Ordenado, salvo que justifique de forma expresa, que la solución por él propuesta incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos.*

*En la ficha de parámetros urbanísticos del ámbito SUNC-O-LO.14 Avda. Juan XXIII nº2 (desarrollado a través del Estudio de Detalle con referencia PL20/19) se recogen, dentro de su ordenación pormenorizada potestativa como Usos Pormenorizados, el uso de Servicios Terciarios/Empresarial, entendiéndose ambos alternativos en su implantación dentro del sector.*

*Ficha de parámetros urbanísticos del ámbito SUNC-O-LO.14 Avda. Juan XXIII nº2 del vigente PGOU2011 de Málaga*

*El vigente PGOU2011 de Málaga recoge en su art.6.4.1º las clases de usos pormenorizados terciarios entre los que se encuentra el uso de Hospedaje regulado en el Capítulo decimotercero (art.12.13.1-4) como Zona Hotelera.*

*Se considera, por tanto, que el uso de Servicios Terciarios (entre los que se incluye el uso de Hospedaje "Zona Hotelera") tiene la consideración de uso pormenorizado del Plan y por consiguiente, pueden destinarse a dicho uso la totalidad de las parcelas calificadas en el ámbito del SUNC-O-LO.14 Avda. Juan XXIII nº2 de Malaga (PL20/2019).*

**3. PROPUESTA:**

- I. *Dar traslado al interesado para su conocimiento.*
- II. *Dar traslado al Servicio de Licencias e Infracciones Urbanísticas para su conocimiento y efectos oportunos".*

**CONSIDERANDO** lo dispuesto en el informe transcrito y a tenor de lo dispuesto en el Artículo 13.10 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura **RESUELVO:**

*1º. Aprobar el informe antes transcrito.*

*2º. Aprobar los derechos liquidados en concepto de tasas por Información Urbanística, ascendentes a 100 €, los cuales han sido convenientemente abonados.*

*3º. Dar traslado al interesado de la presente Resolución.."*



Lo que le notifico para su conocimiento y efectos, comunicándole que contra los puntos aprobatorios de los derechos liquidados, en concepto de tasas y sellos municipales, de la Resolución antes transcrita, podrá interponer los siguientes recursos:

Con carácter potestativo, **recurso de reposición** ante el órgano que dictó la misma en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 108 y 137 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 14 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	b4FJ95tQXaVf9tR4dw5EmA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Pilar Heredia Melero	Firmado	21/06/2023 08:46:47
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/3
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b4FJ95tQXaVf9tR4dw5EmA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b4FJ95tQXaVf9tR4dw5EmA==</a>		





Contra el acto que resuelva el citado recurso de reposición podrá interponerse **reclamación económico-administrativa** ante el Jurado Tributario del Excmo. Ayuntamiento de Málaga en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación. Si no se hubiese resuelto expresamente dicho recurso, el plazo se contará a partir del día siguiente a aquel en que haya transcurrido un mes desde su interposición.

**Reclamación económico-administrativa** ante el Jurado Tributario del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 137 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 34 del Reglamento Orgánico Municipal por el que se regula el jurado tributario y el procedimiento de las reclamaciones económico-administrativas.

Contra el acto por el que se resuelva la reclamación económico-administrativa podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa de la reclamación económico-administrativa. Si no se hubiese resuelto expresamente dicha reclamación, el plazo se contará a partir del día siguiente a aquel en que deba entenderse desestimada, de conformidad todo ello con lo establecido en el art. 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En cualquier caso, se le advierte que la interposición del recurso de reposición y/o de la reclamación económico-administrativa no suspenderá la ejecución del acto impugnado, con las correspondientes consecuencias legales, incluso la recaudación de cuotas o derechos liquidados, interés y recargos, salvo que se solicite la suspensión al amparo de lo prevenido en el artículo 14.2.i) del Real Decreto Legislativo 2/2004 o en los arts. 25 y ss. del Reglamento Municipal citado anteriormente, previa prestación de garantía en la forma prevenida y con las especialidades previstas en la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica  
**EL TIUTULAR DEL ORGANO DE APOYO  
A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, P.D.  
LA JEFA DE SERVICIO JURIDICO-ADMINISTRATIVO  
Fdo.: M<sup>a</sup> Pilar Heredia Melero.**



CARALCA GESTION, S.L.  
Email: [ccarmona@caralca.es](mailto:ccarmona@caralca.es)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	b4FJ95tQXaVf9tR4dw5EmA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Pilar Heredia Melero	Firmado	21/06/2023 08:46:47
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/3
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b4FJ95tQXaVf9tR4dw5EmA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b4FJ95tQXaVf9tR4dw5EmA==</a>		





Ayuntamiento  
de Málaga

## INFORME DE FIRMA

Ayuntamiento de Málaga  
Avenida de Cervantes, 4 - 29016 - Málaga - Tlf. 951 926 010

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador MZLPX3CHYTCNP7S9482GWT2N7 en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.





Ref: ED\_SUNC-O-LO-14 "C/ Juan XXIII nº2" \_PL1039-23

**Expediente:** Información urbanística \_PL1039-23  
**Solicitante:** F Caralca Gestión S.L.  
**Situación:** CI Juan XXIII nº2  
**Ref. Catastral:** 1432103UF7613S0001DD  
1534202UF7613S0001PD  
**Junta de Distrito:** Nº:7 – Carretera de Cádiz  
**Asunto:** Información Urbanística

+ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

## 1. ANTECEDENTES

Con fecha de entrada 13 de junio de 2023 se presenta una consulta sobre la confirmación expresa de la compatibilidad y viabilidad del uso hotelero en toda la edificabilidad lucrativa del ámbito perteneciente al Estudio de Detalle para el desarrollo del SUNC-O-LO.14 Avda. Juan XXIII nº2 de Malaga, con Aprobación definitiva en Sesión Plenaria Ordinaria del Excmo. Ayuntamiento celebrada el día 29 de abril de 2021 y publicación en el BOP de 22 de agosto de 2022.

## 2. INFORME:

El ámbito objeto de consulta se recoge en el vigente PGOU2011 de Málaga como SUNC-O-LO.14 Avda. Juan XXIII nº2. Según lo establecido en el Capítulo Primero de la Memoria propositiva del PGOU en su art. 1.2.1.1.2.b) en este tipo de suelo no consolidado ordenado el PGOU tiene la voluntad de establecer la ordenación detallada con la definición, entre otros parámetros, de los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación:

" b) Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNC-O).

Se distinguen:

I. Nuevos ámbitos de Suelos Urbanos No Consolidados.

Se trata de suelos urbanos no consolidados establecidos "ex novo" por el PGOU en ámbitos reducidos, ajustándose a lo establecido en el art. 45.2.B de la LOUA, en los cuales el PGOU establece, en la ficha de dichos suelos, la ordenación pormenorizada, concreta la ordenación urbanística detallada, el trazado pormenorizado de la trama urbana, determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, sin más necesidad de planeamiento de desarrollo que un Estudio de Detalle con el alcance que el art. 15 de la LOUA establece sobre dichos ámbitos reducidos; en este caso las cesiones serían las expresamente expuestas en las fichas de los ámbitos. (...)"

Según lo descrito, la figura de planeamiento deberá respetar estas determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, se establecen en el Suelo Urbano No consolidado Ordenado, salvo que justifique de forma expresa, que la solución por él propuesta incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos.

En la ficha de parámetros urbanísticos del ámbito SUNC-O-LO.14 Avda. Juan XXIII nº2 (desarrollado a través del Estudio de Detalle con referencia PL20/19) se recogen, dentro de su ordenación pormenorizada potestativa como Usos Pormenorizados, el uso de Servicios Terciarios/Empresarial, entendiéndose ambos alternativos en su implantación dentro del sector.

Código Seguro De Verificación	xfjriInqf3p4Gf4+QqkKmA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	13/06/2023 12:08:36
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado		13/06/2023 11:38:55
Observaciones	Marta González Coca		Página		1/2
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xfjriInqf3p4Gf4+QqkKmA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xfjriInqf3p4Gf4+QqkKmA==</a>				





**Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística**  
**Servicio de Planificación Territorial y Urbanística**

**ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA**

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m <sup>2</sup> s)	Superficie de Techo Edificable (m <sup>2</sup> t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Numero de Viviendas	Altura Máxima nº d: Ptas	Calificación
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES	730,00	4.210,00	1,80	4.210,00			GA-7
<b>TOTALES</b>	<b>730,00</b>	<b>4.210,00</b>		<b>4.210,00</b>			
Aprovechamiento Subjetivo - UAS	3.789,00	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cálculo Aprovechamiento - UAS			421,00
<b>Espacios Libres</b>		<b>Dotaciones</b>		<b>Totales</b>		<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>% Suelo Total</b>
m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	Mario	GS
909	53,92%					909	53,92%

Ficha de parámetros urbanísticos del ámbito SUNC-O-LO.14 Avda. Juan XXIII nº2 del vigente PGOU2011 de Málaga

El vigente PGOU2011 de Málaga recoge en su art.6.4.1º las clases de usos pormenorizados terciarios entre los que se encuentra el uso de Hospedaje regulado en el Capítulo decimotercero (art.12.13.1-4) como Zona Hotelera.

Se considera, por tanto, que el **uso de Servicios Terciarios (entre los que se incluye el uso de Hospedaje "Zona Hotelera") tiene la consideración de uso pormenorizado del Plan y por consiguiente, pueden destinarse a dicho uso la totalidad de las parcelas calificadas en el ámbito del SUNC-O-LO.14 Avda. Juan XXIII nº2 de Malaga (PL20/2019).**

**3. PROPUESTA:**

- I. Dar traslado al interesado para su conocimiento.
- II. Dar traslado al **Servicio de Licencias e Infracciones Urbanísticas** para su conocimiento y efectos oportunos

2

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

**La arquitecta municipal**  
Fdo.: Marta González Coca

**La Jefa del Departamento**  
Fdo.: Elena Rubio Priego

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xfjrlIINqf3p4Gf4+QqKmA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	13/06/2023 12:08:36	
<b>Observaciones</b>	Marta González Coca	Firmado	13/06/2023 11:38:55	
<b>Url De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xfjrlIINqf3p4Gf4+QqKmA==	<b>Página</b>	2/2	



**Ayuntamiento  
de Málaga**

**INFORME DE FIRMA**  
Ayuntamiento de Málaga  
Avenida de Cervantes, 4 - 29016 - Málaga - Tlf. 951 926 010

Este documento ha sido sellado electrónicamente por el Ayuntamiento de Málaga y puede ser comprobada su autenticidad mediante el localizador FH4HJT9JXTKM4YCKFLK6T49MJ en <https://coteja.malaga.eu> o escaneando el código QR que aparece a continuación.







**INFORME DE VALORACION RELATIVO A LA  
DETERMINACION DEL VALOR DE LA “UNIDAD DE  
APROVECHAMIENTO” DE LOS USOS LUCRATIVOS  
CONTEMPLADOS EN UN AMBITO DE SUELO  
URBANO NO CONSOLIDADO EN LA UNIDAD DE  
EJECUCIÓN DEL SUNC-O-LO. 14 “JUAN XXIII, Nº 2”  
DEL PGOU DE MÁLAGA**

**SOLICITANTE:**

HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L

**EMPLAZAMIENTO:**

Sector SUNC-O-LO14  
C/Juan XXIII nº2  
29003 Málaga.

1.	SOLICITANTE DE LA TASACIÓN, FINALIDAD E IDENTIFICACIÓN DEL PERITO. ....	3
2.	DECLARACIÓN DE IMPARCIALIDAD.....	3
3.	NORMATIVA APLICADA .....	3
4.	EMPLAZAMIENTO, LOCALIZACIÓN Y ENTORNO. ....	4
5.	COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN.....	6
6.	DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.....	7
7.	SITUACION URBANÍSTICA.....	9
8.	NORMATIVA DE VALORACIÓN Y METODOLOGÍA.....	11
9.	CALCULO Y VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO .....	18
10.	CONCLUSIONES VALORATIVAS .....	22
11.	FIRMAS.....	22
12.	CAUTELAS.....	22
13.	DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME.....	23

## **1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN, FINALIDAD E IDENTIFICACIÓN DEL PERITO.**

### **1.1. Solicitante**

Este informe ha sido solicitado por HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L, con C.I.F. B44.882.322 y domicilio en Calle Velázquez, 10 – 6ºD de Madrid (28.001). El presente tiene como objeto la valoración del APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

### **1.2. Finalidad**

El presente informe ha sido solicitado con la finalidad de proceder a la determinación del valor del "Unidad de Aprovechamiento" de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII, nº2" del PGOU de Málaga, para su inclusión en el Proyecto de Reparcelación de dicho ámbito, a efectos de la equidistribución de beneficios y cargas de dicho ámbito urbanístico.

### **1.3. Identificación del Perito**

Jaime Andrés García Valera - Arquitecto Superior  
Colegiado nº 3.058 del Colegio de Arquitectos de Cantabria.

## **2. DECLARACIÓN DE IMPARCIALIDAD**

El Perito firmante declara su posición externa al solicitante de este informe, sin que exista elemento alguno que altere su independencia, integridad y objetividad en la realización del mismo, no existiendo conflicto de intereses con el cliente o cualquier usuario previsto.

## **3. NORMATIVA APLICADA**

En cuanto a la legislación estatal:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

En cuanto a la legislación autonómica:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En cuanto a la normativa municipal:

- Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.
- Estudio de Detalle del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII, nº 2" del PGOU-Málaga.

#### **4. EMPLAZAMIENTO, LOCALIZACIÓN Y ENTORNO.**

##### **4.1. Emplazamiento**

La presente valoración corresponde a la determinación del valor de la Unidad de Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII, nº 2" del PGOU de Málaga, aprovechamiento que se materializará íntegramente en las dos parcelas contiguas lucrativas de resultado de dicho ámbito, establecidas por el Estudio de Detalle para el desarrollo del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII, nº 2", que el Pleno del Ayuntamiento de Málaga aprobó definitivamente en fecha 29 de marzo de 2021, de una superficie de 424,00 m<sup>2</sup> y 300,00 m<sup>2</sup> y que se encuentran ubicadas, en la esquina de la calle Héroe de Sostoa con Avenida Juan XIII de la localidad de Málaga. Los linderos de las parcelas lucrativas contiguas son:

- Al Norte: Número 4 de la Avenida Juan XXIII.
- Al Sur: Calle Héroes de Sostoa.
- Al Este: Número 144 de la Calle Héroes de Sostoa.
- Al Oeste: Avenida Juan XXIII.

##### **4.2. Localidad**

###### ***Tipo de núcleo***

- Municipio autónomo.
- Actividad dominante múltiple

###### ***Ocupación laboral y nivel de renta***

- Ocupación laboral: múltiple basada en el sector servicios y el comercio.
- Nivel de renta: el nivel de renta de los habitantes del entorno es medio.

### ***Población***

- Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2022: 579.076 habitantes de derecho. La tendencia, respecto al padrón de 2.021, es creciente.

### ***Evolución y densidad de la población***

- Evolución de la población: la población se mantiene estable
- Densidad: el municipio se caracteriza por una densidad de población media.

## **4.3. Entorno**

### ***Delimitación y rasgos urbanos***

- Delimitación del entorno: el entorno se localiza en zona cercana a centro urbano.
- Carácter predominantemente de primera residencia.
- Ordenación urbanística con edificaciones en manzana cerrada.
- Desarrollo edificatorio medio. Actividad constructiva acorde a la demanda existente.
- Antigüedad característica: la antigüedad media de los edificios del entorno se sitúa entre 30 y 50 años.
- Zona con edificaciones de calidad media.
- Nivel socio-económico del entorno medio.
- Nivel ocupación: medio/alto, entre el 75 % y el 100 %, con escaso suelo vacante en el entorno.

### ***Conservación de la infraestructura***

- Abastecimiento de agua suficiente.
- Alumbrado público suficiente.
- Pavimentación suficiente.
- Red de gas canalizado suficiente.
- Red de saneamiento suficiente.
- Red de teléfono suficiente.
- Suministro eléctrico suficiente.

### ***Equipamiento***

Por ser una población de primer orden, cuenta con todos los equipamientos urbanos esenciales, como son el sanitario y asistencial (hospitales, centros de salud, residencias geriátricas, etc.), escolar (centros de enseñanza en todos los niveles); comunicaciones (estación de ferrocarril, aeropuerto, estación de autobuses, etc.), parques y zonas verdes,

museos, bibliotecas, instalaciones deportivas públicas y privadas, así como centros comerciales y de ocio de primera magnitud.

### **Comunicaciones**

La capital malagueña cuenta con todo tipo de infraestructura de transporte, como es puerto, aeropuerto, red de tren de alta velocidad, red de metro (actualmente dos líneas; y en construcción otras), líneas de autobuses urbanos e interurbanos, además de varias redes de taxis, contando con vías rápidas como la A7 o la A45.

## **5. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

### **5.1. Comprobaciones realizadas**

- Identificación física inspección ocular exterior, salvo en el caso de aquellas en las que se ha facilitado el acceso.
- Comprobación de edificabilidades lucrativas reflejadas en el estudio de detalle aportado.
- Existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico
- Comprobación Planeamiento Urbanístico
- Servidumbres visibles
- Estado de ocupación, uso y explotación
- Estado de conservación aparente
- Correspondencia con finca catastral
- No existe procedimiento de expropiación
- No existe Plan o Proyecto de expropiación
- No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación
- No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación
- No han vencido plazos Urbanización o Edificación
- Comprobado la no existencia de procedimiento de incumplimiento de deberes

### **5.2. Documentación utilizada**

- Estudio de Detalle para el desarrollo del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII, nº 2", que el Pleno del Ayuntamiento de Málaga aprobó definitivamente en fecha 29 de marzo de 2021.
- Planeamiento urbanístico vigente.
- Planos de situación.
- Reportaje fotográfico.

- Documentación catastral.

## **6. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS**

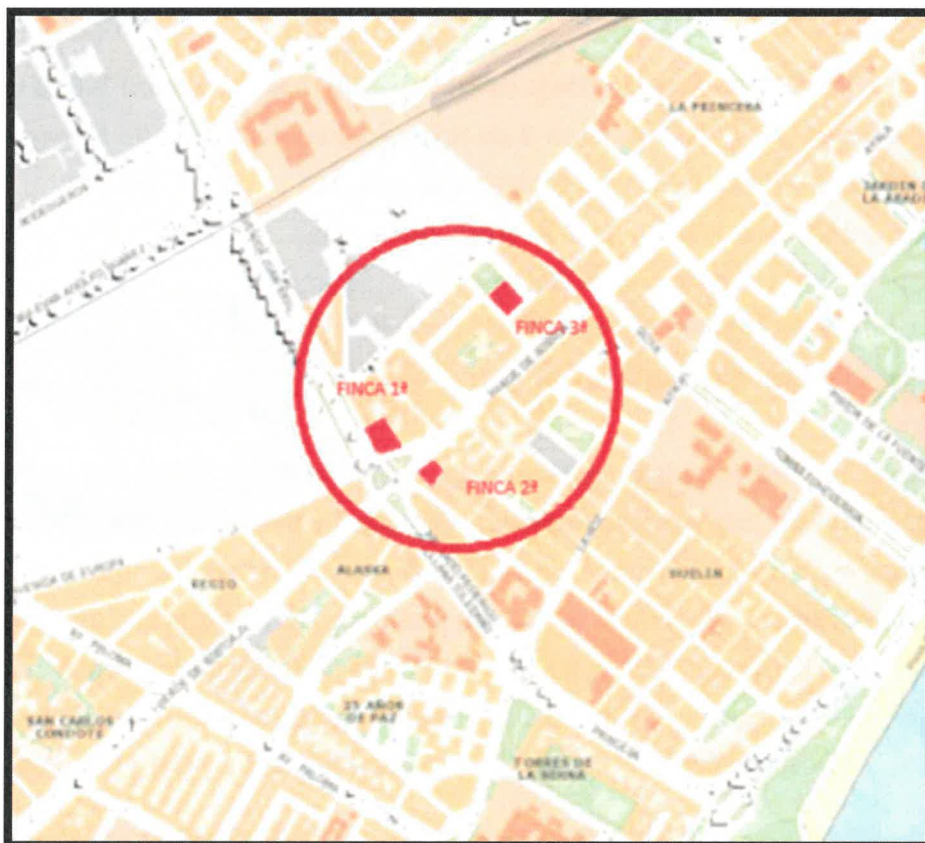
### **6.1. Descripción**

El ámbito de actuación a que se refiere la presente valoración se corresponde con los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, que es un ámbito urbanístico discontinuo, compuesto por 3 parcelas separadas, que se pasan a detallar:

- Parcela 1ª.- Sita en la esquina de la calle Héroes de Sostoa (número 146 de población) con Avenida Juan XXIII (número 2 de población) del municipio de Málaga, con una superficie de 771,80 m<sup>2</sup>, cuyos límites generales son:
  - o Al Norte: Número 4 de la Avenida Juan XXIII.
  - o Al Sur: Calle Héroes de Sostoa.
  - o Al Este: Número 144 de la Calle Héroes de Sostoa.
  - o Al Oeste: Avenida Juan XXIII.
- Parcela 2ª.- Sita entre la calle Héroes de Sostoa (entre el 113 y 115 de número de población) y la Calle Acequia (entre los números 4 y 6 de población) del municipio de Málaga, con una superficie de 286,70 m<sup>2</sup> cuyos límites generales son:
  - o Al Norte: Calle Héroes de Sostoa y número 113 de población de dicha calle.
  - o Al Sur: Número 115 de la Calle Héroes de Sostoa y Calle Acequia.
  - o Al Este: Número 113 de la Calle Héroes de Sostoa y Calle Acequia.
  - o Al Oeste: Número 115 de la Calle Héroes de Sostoa y Calle Acequia.
- Parcela 3ª.- Sita en la esquina de la Calle Genil (número 6 de población) y Calle Jordán Marbella (números 32 y 34 de población) del municipio de Málaga, con una superficie de 625,50 m<sup>2</sup> cuyos límites generales son:
  - o Al Norte: Parque Público.
  - o Al Sur: Calle Genil y Calle Jordán Marbella.
  - o Al Este: Calle Jordán Marbella y Parque Público.
  - o Al Oeste: Calle Genil y Parque Público.

El conjunto del ámbito del SUNC-O-LO.14 “Juan XXXIII, nº 2” tiene una superficie de 1.684,00 m<sup>2</sup>. Se corresponde el ámbito anteriormente referenciado, con las parcelas catastrales:

- Parcela 1<sup>a</sup>.- 1432103UF7613S0001DD y Viario sin referencia catastral.
- Parcela 2<sup>a</sup>.- Sin referencia catastral actual, al constar como parte del vial público.
- Parcela 3<sup>a</sup>.- 1534202UF7613S0001PD.



*Detalle del plano de situación de parcelas del SUNC-O-LO.14 “Juan XIII, nº 2” del PGOU de Málaga*

## 6.2. Infraestructuras exteriores

El terreno dispone exteriormente de pavimentación, alcantarillado, alumbrado público, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, gas, servicio telefónico y zonas ajardinadas. Se trata de un terreno urbanizado sin infraestructuras pendientes de ejecución, sin embargo, se prevé la urbanización interior y exterior prevista según el Estudio de detalle aportado.



## 7. SITUACION URBANÍSTICA

Como consecuencia de las determinaciones del PGOU de Málaga y del Estudio de Detalle del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº2", las características urbanísticas del ámbito son las siguientes:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN PRECEPTIVA Y POTESTATIVA	
Superficie total del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"	1.684,00 m <sup>2</sup>
Superficie con aprovechamiento	1.684,00 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	2,5 UAS/m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo	4.210,00 UAS
Aprovechamiento subjetivo	3.789,00 UAS
10% de cesión al Ayto. de Málaga	421,00 UAS
Coefficiente de edificabilidad global	2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Edificabilidad global	4.210,00 m <sup>2</sup> t
Espacios Libres	908,00 m <sup>2</sup>
Viario	46,00 m <sup>2</sup>
Uso global	Productivo /Empresarial
Uso Pormenorizado	Servicios Terciarios/Empresariales
Ordenanza	OA-2
Iniciativa	Privada
Sistema de Actuación	Compensación

PARCELAS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE		
Parcela	Superficie	Edificabilidad
P-1	424,00 m <sup>2</sup>	2.485,00 m <sup>2</sup>
P-2	300,00 m <sup>2</sup>	1.725,00 m <sup>2</sup>
EL-1	286,70 m <sup>2</sup>	-
EL-2	625,0 m <sup>2</sup>	-
Viario	47,80 m <sup>2</sup>	-
<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>1.684,00 M<sup>2</sup></b>	<b>4.210,00 m<sup>2</sup></b>

Los usos lucrativos del ámbito, se residen íntegramente en las parcelas lucrativas resultante P-1 y P-2 del Estudio de Detalle, estableciendo en las parcelas objeto de cesión usos públicos de Espacios Libres o Viario.

USOS	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE
Productivo / Empresarial (Global) Servicios Terciarios/Empresarial (Pormenorizado)	724,00 m <sup>2</sup>	4.210,00 m <sup>2</sup>
Uso de Espacio Libre	912,20 m <sup>2</sup>	-
Viario	47,80 m <sup>2</sup>	-
<b>TOTAL AMBITO</b>	<b>1.684,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4.210,00 m<sup>2</sup></b>

En relación con el uso pormenorizado de Servicios Terciarios/Empresarial previsto en la ficha del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº2", en el expediente de información urbanística PL 1039/23 del Ayuntamiento de Málaga se dictó con fecha 21 de junio de 2023, resolución por la cual se aprueba el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Málaga por el cual se establece que entre los usos pormenorizados terciarios del PGOU vigente se encuentra incluido el uso de hospedaje, pudiendo destinarse a dicho uso la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" (Se adjunta anexo del Expediente de Información Urbanística PL 1039/23 del Ayuntamiento de Málaga de fecha 21 de junio de 2023). Los usos posibles en el ámbito son:

- Uso Global Productivo/Empresarial (Terciario oficinas).

### CAPITULO TERCERO. USO PRODUCTIVO.

#### Artículo 6.3.1. Definición y agrupaciones.

1. Se denomina *uso productivo* a una categoría normativa que identifica, con carácter global general, un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales dedicadas a la producción de bienes o a la prestación de servicios a otras empresas.
2. Según la naturaleza de la actividad, dentro del uso productivo se distinguen las siguientes agrupaciones básicas que pueden entenderse, bien como *usos globales*, si cualifican globalmente un sector de planeamiento o un polígono dado, o bien como usos pormenorizables dentro *del uso productivo* en los sectores en donde este se haya determinado como uso global:

A.3. *Usos empresariales.* Son propias de esta agrupación las actividades de servicios a las empresas dedicadas a la creación, manipulación, tratamiento y difusión de información y, en general, todas las incluidas en los epígrafes 65 a 74 de la CANE – 93.

A los efectos de esta normativa estas actividades se identifican, en general, con las que convencionalmente se incluyen en el llamado "terciario de oficinas". No obstante, aquellas actividades de este tipo que se ejerzan en la vivienda habitual como Despachos Profesionales se regularán según la normativa de la vivienda.

- Uso Pormenorizado Servicios Terciario/Empresarial, que incluye Hospedaje, Recreativo, Hostelería, Comercio y Gran Superficie minorista.

#### **Artículo 6.4.1. Definición de Servicios Terciarios. Clases.**

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.
2. Incluido el uso empresarial o de oficinas en el capítulo anterior, se consideran aquí los siguientes usos pormenorizados terciarios distintos al de oficinas, vb

Hospedaje.  
Recreativo.  
Hostelería.  
Comercio.  
Gran Superficie Minorista.

No se establecen, ni en la ordenación urbanística general, ni en la ordenación urbanística detallada del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU de Málaga coeficientes de ponderación para los distintos usos posibles en el ámbito. De todo ello se concluye que el mejor y mayor uso es el hotelero.

## **8. NORMATIVA DE VALORACIÓN Y METODOLOGÍA**

### **8.1. Tipo de valoración**

Conforme a la finalidad del presente informe, la presente valoración tiene el carácter de valoración reglada, para la cual existe una normativa de obligado cumplimiento.

El artículo 40 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece:

**Artículo 40 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas**

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Si bien el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en su punto 2.b), considera en situación de suelo rural, el suelo que los instrumentos de ordenación urbanística permitan su paso a situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización; a tenor de lo señalado en el artículo 40 anteriormente reproducido y exclusivamente a los efectos de valoración del suelo en cuanto a su situación, debe de considerarse su valoración como suelo en situación de urbanizado, con las salvedades de descuento de los gastos de urbanización incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo, en caso de indemnización/reparcelación económica por insuficiencia de aportación.

**8.2. Fórmula de valoración**

El artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo

**Artículo 22 Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$VRS_i$  = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

$VRS$  = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

$Vv$  = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

$K$  = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente  $K$ , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

$Vc$  = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

### 8.3. Metodología de valoración aplicada

Para determinar los coeficientes de ponderación de usos es preciso en primer lugar calcular el Valor de Repercusión de Suelo VRS de cada uso concreto, en nuestro caso únicamente hotelero por no existir coeficientes de ponderación recogidos, aplicando la formula indicada en el apartado 8.2 precedente.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

A tales efectos se determinan de forma individualizada los parámetros Vv, Vc y K de la citada formula.

#### ***Cálculo del valor de venta***

El cálculo del Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, se realizará en base al estudio de mercado desarrollado en el presente informe específico para los usos lucrativos analizados.

#### ***Cálculo del coeficiente K***

De acuerdo con los criterios de valoración establecidos en el RD 1492/2011, el Coeficiente K, tendrá con carácter general un valor de 1,40, pudiendo ser reducido o aumentado de acuerdo con los criterios establecidos en el punto 8.2 entre 1.20 y 1.50.

#### ***Cálculo del valor de construcción Vc***

Para efectuar el cálculo del valor de construcción Vc se parte de los valores estimativos de la construcción del año 2.023 publicados por el Colegio de Arquitecto de Málaga a efectos del cálculo del coste de ejecución material (CEM) con elemento integrante del valor de construcción Vc:

$$Vc = CEM + GG + BI + Tc + Hp + OGn$$

CEM: Coste de ejecución material

GG: Gastos generales del contratista

BI. Beneficio industrial del contratista

Tc: Tributos construcción: ICIO, tasas, etc.

Hp: Honorarios profesionales

OGn: Otros gastos necesarios para construir una edificación



## VALORES MEDIOS ESTIMATIVOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2023 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Para la obtención del presupuesto estimativo de una obra (P.E.M.), de carácter meramente orientativo, se recomienda la utilización de la aplicación informática elaborada por ASEMAs para el cálculo de la Verificación del Presupuesto de Declaración de Riesgo (PDR) o, en su caso, el de aplicaciones similares elaboradas por otras compañías aseguradoras.

En la presente tabla, se recogen unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media, señalando que para calidades básicas (equivalente en viviendas a las de VPO y VPP) y altas, la oscilación respecto a estos valores medios se estima que puede ser de hasta un -20% y +50% respectivamente.

### PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

<b>EDIFICIOS DE VIVIENDAS</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>	<b>USOS PÚBLICOS</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERAS Y ADOSADAS	1007	ESTACIONES DE AUTOBUSES	1538
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERA Y ADOSADA AUTOCON.	707	TERMINALES PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS	2616
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS < 200 M2.	1224	CENTRALES TELEFONICAS, ELECTRICAS, ETC	956
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS > 200 M2.	1224	BIBLIOTECAS	1405
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS AUTOCONSTRUIDAS	860	MUSEOS	1405
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR MEDIANERAS	871	SALAS DE EXPOSICIONES	1001
VIVIENDAS EDIF. PLURIF. AUTOCONSTRUIDA	611	ESTACIONES FERROVIARIAS	1997
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR AISLADO	934	TANATORIOS	1226
<b>USOS COMERCIALES</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>	<b>USOS RELIGIOSOS</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>
LOCAL EN BRUTO EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS	385	IGLESIAS Y TEMPLOS	1483
COMERCIAL SIN DISTRIBUCION Y/O ACABADOS	619	CONVENTOS, SEMINARIOS	935
COMERCIAL CON DISTRIBUCION Y ACABADOS	1070	CENTROS PARROQUIALES, CASAS-HERMANDAD...	935
<b>USOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>	<b>USOS SANITARIOS</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>
OFICINAS SIN ACABADOS EN EDIF. OTROS USOS	687	DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	1122
OFICINAS DISTRIB. Y ACAB. EDIF. OTROS USOS	1081	CENTROS DE ASISTENCIA PRIMARIA	1387
OFICINAS - EDIFICIOS USO EXCLUSIVO MEDIANERAS	1223	CLÍNICAS	1584
OFICINAS - EDIFICIO EXCLUSIVO AISLADO	1310	HOSPITALES	1821
<b>USO HOTELERO</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>	ASILOS Y RESIDENCIAS DE ANCIANOS	1157
HOTEL Y MOTEL DE 5 ESTRELLAS	2243	<b>USOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>
HOTEL Y MOTEL DE 4 ESTRELLAS	1862	POLIDEPORTIVOS CUBIERTOS	1070
HOTEL Y MOTEL DE 3 ESTRELLAS	1480	GIMNASIOS	911
HOTEL Y MOTEL DE 2 ESTRELLAS	1346	PISCINAS CUBIERTAS	1141
HOTEL Y MOTEL DE 1 ESTRELLAS	1213	GRADAS DESCUBIERTAS	312
PENSIONES, HOSTALES Y ALBERGUES	1030	PISCINAS DESCUBIERTAS (m2 LÁMINA AGUA)	554
<b>ESPECTÁCULOS Y HOSTELERÍA</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>	ESTADIOS, VELODR., HIPODR., PLAZA DE TOROS...	853
TEATROS, CINES Y AUDITORIOS CUBIERTOS	1612	DEP. CUBIERTAS AL SERV. INST. AIRE LIBRE	911
CAFETERIAS Y BARES	1099	PISTAS TERRIZAS SIN DRENAJE	42
TASCAS, TABERNAS Y CHIRINGUITOS	878	PISTAS DE HORMIGON O ASFALTO	87
SALAS DE FIESTA Y DISCOTECAS	1235	PISTAS DE PAVIMENTOS ESPECIALES	104
CLUBS, CASINOS, CIRCULOS Y SAUNAS	1014	PISTAS DE CESPED, JARDINES, JUEGOS INFANTILES	131
RESTAURANTES	1346	CAMPOS DE GOLF	48
<b>USOS DOCENTES</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>	CAMPINGS	21
GUARDERÍAS Y PREESCOLAR	973		
COLEGIOS E INSTITUTOS	973		
CENTROS DE FORMACIÓN PROFESIONAL	1405		
ESCUELAS Y FACULTADES UNIVERSITARIAS	1405		
COLEGIOS MAYORES, RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	1157		



**VALORES MEDIOS ESTIMATIVOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2023**  
**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA**

**APARCAMIENTOS, TRASTEROS, LOCALES DE SERVICIO**

	Valor medio (€/m2)
GARAJE ANEXO A VIVIENDA UNIFAMILIAR	498
GARAGE ENTREPLANTA Y SOBRE RAS ED.NO UNIFAM	420
GARAJE SOTANO 1º Y 2º TODO TIPO EDIFICIO	528
GARAJE A PARTIR SOTANO 3º TODO TIPO EDIFICIO	603
EDIFICIO DE APARCAMIENTOS	518
TRAST., LOCALES SERV., ANEXO VIV. UNIFAM	498
TRAST., LOCALES SERV., SOBRE RAS. PLURIF	420
TRAST., LOCALES SERV., SOTANO 1º Y 2º	528
TRAST., LOCALES DE SERV., A PARTIR DE SOTANO 3º	603
TRAST., LOCALES SERV. EDIF. APARCAMIENTO	518

**ALMACENES E INDUSTRIAS**

	Valor medio (€/m2)
NAVE INDUST. O AGRICOLA (LUZ CERCHA 12 M)	356
NAVE INDUST. O AGRICOLA (LUZ CERCHA > 12 M)	402
ALMACENES Y EDIF. INDUSTRIALES 1 ó MAS PLANT	789
<b>CONSTRUCCIONES AUXILIARES O EVENTUALES</b>	
CARPAS, PALENQUES Y COBERTIZOS	251
<b>CERRAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE PARCELAS</b>	
MURO DE CONTENCIÓN DE HORMIGON E= 30 CM.	147
MUROS DE CONTENCIÓN MAMPOSTERIA E= 60 CM	108
VALLAS Y CERCAS	39

**CRITERIOS GENERALES**

- A efectos de superficie construida para la aplicación de los valores estimativos de la construcción, los porches, terrazas y plantas diáfanos cubiertas abiertas se contabilizan al 50% de su superficie.
- En la primera adaptación de locales a un uso específico se utilizará 0,50 M, siendo M el valor del módulo del uso concreto.
- En proyectos reformados, obras de reforma y/o ejecución parcial se puede utilizar la siguiente estimación porcentual:

Movimientos de tierras	2%	Sanearamiento	2%	Instalación de fontanería	6%
Cimentación	5%	Revestimientos	12%	Instalación solar	2%
Estructura	14%	Carpinterías y cerrajería	13%	Otras instalaciones	2%
Albañilería	24%	Instalación eléctrica	3%	Vidrios	2%
Cubierta	8%	Instalación telecomunicaciones	2%	Pinturas	3%

Recomendación: Con el objeto de mejorar la claridad del documento del proyecto a efectos técnicos y contractuales, el COA de Málaga recomienda adjuntar el siguiente texto al resumen del presupuesto de los proyectos: "Este presupuesto se redacta a los únicos efectos de cumplimentar lo dispuesto en el epígrafe 1.5 del Real Decreto 2512/1977, y en el Anejo I de la Parte I del CTE y, en consecuencia, no es vinculante a efectos contractuales, estando sujeto a modificaciones y acuerdos derivados de pactos entre terceros."

**PROYECTOS DE URBANISMO Y OBRAS ESPECÍFICAS DE INFRAESTRUCTURAS**

**OBRAS GLOBALES DE URBANIZACIÓN**

	Valor medio (€/m2)
PU <10 Ha - Sup. Viaria a urbanizar < 10%	21
PU 10 Ha a 50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar < 10%	20
PU >50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar < 10%	18
PU <10 Ha - Sup. Viaria a urbanizar entre 10% y 20%	37
PU 10 Ha a 50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar entre 10% y 20%	30
PU >50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar entre 10% y 20%	26
PU <10 Ha - Sup. Viaria a urbanizar > 20%	46
PU 10 Ha a 50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar > 20%	43
PU >50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar > 20%	38

**OBRAS ESPECÍFICAS DE INFRAESTRUCTURAS**

	Valor medio (€/m2)
EJECUCION Y URB. COMPL. VIALES PRINCIPAL	176
EJECUCION Y URB. COMPL. VIALES SECUNDARIOS	132
TRATAMIENTO Y URB. ESPACIOS RESIDUALES	105
ALJIBES Y DEPOSITOS	512

**DEMOLICIONES**

DEMOLICIONES	55
--------------	----



Obtenido el CEM reflejado para producto hotelero tres estrellas en **1.480 €/m<sup>2</sup>c**, el resto de valores quedan porcentualmente como siguen sobre el CEM:

- GG: Gastos generales del contratista:	13%
- BI. Beneficio industrial del contratista:	6%
- Tc: Tributos construcción: ICIO, tasas, etc.	5.50%
- Hp: Honorarios profesionales:	8%
- OGN: Otros gastos necesarios para construir una edificación:	
o Estudios necesarios:	1.50%
o Primas de seguro:	1.50%
o Gastos de administración:	4.50%
o Impuestos no recuperables y aranceles:	1.50%
- <b>Total sobre CEM:</b>	<b>41.50%</b>

#### ***Cálculo del valor de venta Vv***

1. La valoración se plantea a fecha actual por lo cual los cálculos se efectuarán calculando el valor de mercado para la hipótesis de edificio terminado (VM-HET) de los usos lucrativos analizados a la fecha de emisión de este informe.
2. Se ha realizado un estudio de mercado zonal y se han homogeneizado los testigos de la muestra, según los cálculos del cuadro anexo.
3. Se han seleccionado testigos representativos ubicados en el entorno próximo.
4. Se han homogeneizados los testigos considerando el margen de negociación, la calidad de ubicación, superficie, variantes cualitativas y edad efectiva de cada testigo.

Dado que NO existen comparables del uso asignado al sector, su determinación se estima por el método Residual Dinámico sobre la promoción más viable al ser la de mayor rendimiento económico, esto es, un producto hotelero 3\*, la cual se define como anejo en este informe de METODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS para inmuebles en explotación económica, cuyo valor unitario de venta de la promoción es **4.025,50 €/m<sup>2</sup>c** destinada a uso hotelero equivalente al valor de venta V<sub>v</sub> necesario.

#### ***Cálculo del valor de repercusión del suelo***

Justificada la existencia de un solo uso (hotelero \*\*\*) en el sector y aplicando los coeficientes y valores anteriores, se concluye un VRS de **781,16 €/m<sup>2</sup>s.**:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

- Vv: 4.025,50 €/m<sup>2</sup>c
- K: 1.40 (adoptado según los criterios del punto 8.20)
- Vc = CEM + GG + BI + Tc + Hp + OGn = 1.480 + 41.50%\*1.480 = 2.094,20 €/m<sup>2</sup>c

## 9. CALCULO Y VALORACIÓN DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

### 9.1. Cálculo del aprovechamiento subjetivo

En el apartado 7 anterior, se ha justificado según datos propios del estudio de detalle, que el aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación por los titulares privados del suelo asciende a 3.789 m<sup>2</sup>c, equivalente al 10% de 4.210 m<sup>2</sup>c, con lo que su conversión a UAs se realiza del siguiente modo:

Parcela/Finca	Sup. (m2)	% del ámbito	Aprov. Subj. (Uas)
P1;P2 (Finca 1)	771,8	45,83	1.736,55
EL1 (Finca 2)	286,7	17,03	645,08
EL2 (Finca 3)	625,5	37,14	1407,37
Total	1.684	100,00%	3.789,00
Aprovechamiento Subjetivo: 1.684,00 m <sup>2</sup> x 2,5 x 0.90 = 3.789,00 UA.			

### 9.2. Cálculo de las cargas de urbanización pendientes art. 40

El artículo 40.2 del RD LEGISLATIVO 7/2015 de 30 de octubre (BOE 31/10/2015) por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece lo siguiente:

#### *Artículo 40 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas*

*1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.*

*2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.*

Si bien el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en su punto 2.b), considera en situación de suelo rural, el suelo que los instrumentos de ordenación urbanística permitan su paso a situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización; a tenor de lo señalado en el artículo 40 anteriormente reproducido y exclusivamente a los efectos de valoración del suelo en cuanto a su situación, debe de considerarse su valoración como suelo en situación de urbanizado, con las salvedades de descuento de los gastos de urbanización incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo, en caso de indemnización/reparcelación económica por insuficiencia de aportación.

### 9.3. Cuantificación de gastos de urbanización

Nº	CONCEPTO	IMP. Sin IVA
1	Estudio topográfico del ámbito del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"	1.900,00
2	Informe de impacto Arqueológico del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"	688,75
3	Informe Geotécnico del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"	5.240,80
4	Estudio Medioambiental del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"	1.900,00
5	Informe de Tasación UA e inmuebles del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"	1.291,06
6	Estudio de Detalle del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"	4.500,00
7	Redacción Bases de Actuación del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"	2.500,00
8	Redacción Proyecto de Reparcación del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"	8.500,00
9	Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras	27.214,21
10	Gastos jurídicos/técnicos de gestión del sistema de compensación simplificado	5.000,00
11	Indemnizaciones por edificaciones incompatibles con el planeamiento	952.920,15
12	Gastos financieros por constitución de garantías	600,00
13	Gastos notariales y registrales para inscripción del Proyecto de Reparcación	3.000,00
14	Coste de ejecución de las obras de urbanización	643.702,64
15	Coordinación de seguridad y salud obras de urbanización	3.000,00
16	Control de calidad de las obras de urbanización	2.000,00
17	Carga complementaria del PE de Infraestructuras Básicas y Equipamiento	126.300,00
18	Gastos de mantenimiento de obras/servicios hasta la recepción de la urbanización	3.000,00
	<b>TOTAL</b>	<b>1.793.257,61</b>

### 9.4. Incrementos tasa libre de riesgo y prima de riesgo

El artículo 22 de RD 1492/2011 por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la ley del suelo (BOE 9/11/2011) establece:

**La tasa libre de riesgo a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.**

**En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del ANEXO IV de este reglamento, en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.**

**Tasa libre de riesgo**

Resolución de 2 de noviembre de 2023, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Publicado en: «BOE» núm. 263, de 3 de noviembre de 2023, páginas 147542 a 147542 (1 pág.)  
 Sección: III. Otras disposiciones  
 Departamento: Banco de España  
 Referencia: BOE-A-2023-22556

Otros formatos:



PDF



XML

**TEXTO ORIGINAL**

Octubre de 2023

Tipo de referencia <sup>(1)</sup>	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años <sup>(2)</sup> .	3,308

**Prima de riesgo**

**ANEXO IV**

**Primas de riesgo**

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia) . . . . .	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia) . . . . .	12
Edificio de oficinas . . . . .	10
Edificios comerciales . . . . .	12
Edificios industriales . . . . .	14
Plazas de aparcamiento . . . . .	9
Hoteles . . . . .	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad . . . . .	12
Otros . . . . .	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

De todo ello se concluye que el incremento por tasa libre de riesgo + prima de riesgo es:

$$(1+TLR+PR) = 1 + x/100 + y/100 = 1 + 3,308/100 + 11/100 = 1,14308$$

**9.5. Gastos de urbanización incrementados con TLR y PR**

- Coste de urbanización estimado: 1.793.257,61 €
- Coeficiente de incremento: 1,14308
- Gastos de urbanización a considerar: 2.049.836,91 €

Con ello, los gastos de urbanización imputables son:

Parcela/Finca	Sup. (m2)	% del ámbito	Aprov. Subj. (Uas)	Costes de Urb (€)
P1;P2 (Finca 1)	771,8	45,83	1.736,55	939.440,26 €
EL1 (Finca 2)	286,7	17,03	645,08	349.087,23 €
EL2 (Finca 3)	625,5	37,14	1407,37	761.309,42 €
Total	1.684	100,00%	3.789,00	2.049.836,91 €
Aprovechamiento Subjetivo Total: 1.684,00 m <sup>2</sup> x 2,5 x 0.90 = 3.789,00 UA (m2t Rp)				
Gasto de urbanización por UA patrimonializable = 2.049.836,91 € / 3.789 = 541,00 €/m <sup>2</sup> t Rp				

### 9.6. Valor de repercusión de suelo

VRS urbanizado:	781,16 €/m <sup>2</sup> t Rp
VRS sin urbanizar:	781,16 – 541 = 240,16 €/m <sup>2</sup> t Rp

### 10. CONCLUSIONES VALORATIVAS

Aprovechamiento objetivo	4.210 UAs (m <sup>2</sup> t Rp)
Aprovechamiento subjetivo	3.789 UAs (m <sup>2</sup> t Rp)
Aprovechamiento objetivo urbanizado	3.288.683,60 €
Aprovechamiento subjetivo urbanizado	2.959.815,24 €
Aprovechamiento subjetivo sin urbanizar	909.966,24 €
Superficie que genera aprovechamiento	1.684 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup> s BRUTO (Urbanizado)	1.757,61 €/m <sup>2</sup> s
Valor m <sup>2</sup> s BRUTO (Sin urbanizar)	540,36 €/ m <sup>2</sup> s
Valor m <sup>2</sup> t subjetivo urbanizado:	781,16 €/m <sup>2</sup> t
Valor m <sup>2</sup> t subjetivo sin urbanizar:	240,16 €/m <sup>2</sup> t

### 11. FIRMAS

En Santander, a fecha 22 de enero de 2.024

TASADOR FACULTATIVO



JAIME ANDRES GARCIA VALERA

Arquitecto, Nº de Colegiado: 3058 - Arquitectos de Cantabria

### 12. CAUTELAS

- La valoración se realiza con el fin de determinar el valor de 1 UAS m<sup>2</sup>uc terciario procedente de suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, siguiendo los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, concretamente su título V, Valoraciones, artículos 34 a 41 y el real decreto 149/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de La Ley de Suelo.

- Según lo establecido por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, artículo 52, se determina el aprovechamiento subjetivo definido como "el que corresponde a los propietarios y, en su caso, al responsable de la promoción de la actuación, una vez cumplidos los deberes urbanísticos legalmente establecidos."
- No se ha dispuesto de previsión de resultados de la explotación de los próximos diez ejercicios, por lo que los flujos de caja se han estimado a partir de ratios medias de explotaciones similares.

### 13. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

- Documentación catastral
- Plano urbanístico y ordenanza
- Estudio de detalle aportado
- Anejo de cálculo de explotación hotelera
- Anejo de valoración de edificaciones incompatibles con el planeamiento (Garaje)





# INFORME DE VALORACION DE VALOR DE VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO HOTELERO

## **SOLICITANTE:**

HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L

## **EMPLAZAMIENTO:**

Sector SUNC-O-LO14  
C/Juan XXIII nº2  
29003 Málaga.

<u>1.</u>	SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD .....	3
<u>2.</u>	ADECUACIÓN A LA NORMATIVA .....	3
<u>3.</u>	IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN .....	3
<u>4.</u>	COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN .....	5
<u>5.</u>	DESCRIPCIÓN DEL TERRENO .....	5
<u>6.</u>	DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA .....	6
<u>7.</u>	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN.....	7
<u>8.</u>	ANÁLISIS DE MERCADO.....	7
<u>9.</u>	DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS .....	9
<u>10.</u>	COMPARABLES RESIDUAL DINÁMICO .....	15
<u>11.</u>	USOS Y EDIFICABILIDAD.....	15
<u>12.</u>	SUELO VALOR.....	15
<u>13.</u>	RESIDUAL DINÁMICO .....	15
<u>14.</u>	MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS .....	15
<u>15.</u>	CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO .....	16
<u>16.</u>	CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES.....	17
<u>17.</u>	FECHA DE EMISIÓN CADUCIDAD Y FIRMAS.....	17
<u>18.</u>	DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME .....	18

El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

## **1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD**

Este informe ha sido solicitado por **HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.**, con C.I.F. B44.882.322 y domicilio en Calle Velázquez, 10 – 6ºD de Madrid (28.001). El presente tiene como objeto la valoración del **VALOR DE VENTA COMO EXPLOTACION HOTELERA.**

## **2. ADECUACIÓN A LA NORMATIVA**

El presente informe de tasación **NO CUMPLE** con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos de *Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones*. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008

## **3. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

### **3.1. Emplazamiento, linderos y ampliación de dirección**

La presente valoración corresponde a la determinación del valor de venta en €/m<sup>2</sup> de producto hotelero de tres estrellas en el Sector SUNC-O-LO14, Calle Juan XXIII nº2. Dicha valoración se realiza sobre la base del Estudio de Detalle desarrollado en octubre de 2.019 por BUREAU ARQUITECTOS, S.L.P y el anteproyecto realizado por el promotor.

### **3.2. Localidad**

#### ***Tipo de núcleo***

- Municipio autónomo.
- Actividad dominante múltiple

#### ***Ocupación laboral y nivel de renta***

- Ocupación laboral: múltiple basada en el sector servicios y el comercio.
- Nivel de renta: el nivel de renta de los habitantes del entorno es medio.

#### ***Población***

- Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2022: 579.076 habitantes de derecho. La tendencia, respecto al padrón de 2.021, es creciente.

El presente informe de tasación **NO CUMPLE** con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: *Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones*. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

### ***Evolución y densidad de la población***

- Evolución de la población: la población se mantiene estable
- Densidad: el municipio se caracteriza por una densidad de población media.

### **3.3. Entorno**

#### ***Delimitación y rasgos urbanos***

- Delimitación del entorno: el entorno se localiza en zona cercana a centro urbano.
- Carácter predominantemente de primera residencia.
- Ordenación urbanística con edificaciones en manzana cerrada.
- Desarrollo edificatorio medio. Actividad constructiva acorde a la demanda existente.
- Antigüedad característica: la antigüedad media de los edificios del entorno se sitúa entre 30 y 50 años.
- Zona con edificaciones de calidad media.
- Nivel socio-económico del entorno medio.
- Nivel ocupación: medio/alto, entre el 75 % y el 100 %, con escaso suelo vacante en el entorno.

#### ***Conservación de la infraestructura***

- Abastecimiento de agua suficiente.
- Alumbrado público suficiente.
- Pavimentación suficiente.
- Red de gas canalizado suficiente.
- Red de saneamiento suficiente.
- Red de teléfono suficiente.
- Suministro eléctrico suficiente.

#### ***Equipamiento***

Por ser una población de primer orden, cuenta con todos los equipamientos urbanos esenciales, como son el sanitario y asistencial (hospitales, centros de salud, residencias geriátricas, etc.), escolar (centros de enseñanza en todos los niveles); comunicaciones (estación de ferrocarril, aeropuerto, estación de autobuses, etc.), parques y zonas verdes, museos, bibliotecas, instalaciones deportivas públicas y privadas, así como centros comerciales y de ocio de primera magnitud.

### Comunicaciones

La capital malagueña cuenta con todo tipo de infraestructura de transporte, como es puerto, aeropuerto, red de tren de alta velocidad, red de metro (actualmente dos líneas; y en construcción otras), líneas de autobuses urbanos e interurbanos, además de varias redes de taxis, contando con vías rápidas como la A7 o la A45.

## 4. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### 4.1. Comprobaciones realizadas

- Existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico
- Comprobación Planeamiento Urbanístico
- Servidumbres visibles
- Estado de ocupación, uso y explotación
- Estado de conservación aparente
- Correspondencia con finca catastral
- No existe procedimiento de expropiación
- No existe Plan o Proyecto de expropiación
- No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación
- No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación
- No han vencido plazos Urbanización o Edificación
- Comprobado la no existencia de procedimiento de incumplimiento de deberes
- Identificación física inspección ocular
- Comprobación de superficies

### 4.2. Documentación utilizada

- Planeamiento urbanístico vigente.
- Planos de situación.
- Reportaje fotográfico.
- Documentación catastral.

## 5. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

DENOMINACIÓN	SUPERF.(m <sup>2</sup> ) MEDICIÓN	SUPERF.(m <sup>2</sup> ) REGISTRAL	SUPERF.(m <sup>2</sup> ) CATASTRAL	SUPERF.(m <sup>2</sup> ) PROYECTO	SUPERF.(m <sup>2</sup> ) ADOPTADA
Terciario	---	---	---	1.684	1.684

El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

## 5.1. Descripción

Se adopta la superficie del Sector según ficha, coincidente con la medición del ED, aportado.

## 5.2. Infraestructuras exteriores

El terreno dispone exteriormente de pavimentación, alcantarillado, alumbrado público, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, gas, servicio telefónico y zonas ajardinadas. Se trata de un terreno urbanizado sin infraestructuras pendientes de ejecución, sin embargo, se prevé la urbanización interior y exterior prevista según el Estudio de detalle aportado.

## 6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### 6.1. Planeamiento urbanístico

- Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, con fecha de aprobación definitiva el 21 de Enero de 2.011, publicado en el BOJA en fecha 10 de Febrero de 2.011.
- Clasificación: Suelo urbano no consolidado.
- Calificación: Terciario / Empresarial
- Ordenanza: OA-2
- Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle del Sector SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2"
- Planeamiento ulterior: Proyecto de Urbanización
- Parámetros generales: Según anexos adjuntos.

### 6.2. Gestión Urbanística:

- Gestión mediante ED.
- Sujeto: Privado
- Sistema de actuación: Constitución de la junta de compensación.

### 6.3. Calificación Urbanística y edificabilidad:

- Sector SUNC-O-LO.14 "C/JUAN XXIII nº2"
- Área de Reparto AR.UE.SUNC-O-LO.14.
- Uso característico: Productivo Empresarial.
- Superficie del Sector: 1.684,00 m<sup>2</sup>s
- Super con aprovechamiento: 1.684,00 m<sup>2</sup>s

El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

- Índice de Edificabilidad: 2,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento Medio: 2,50 UA/m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento Objetivo: 4.210 UA
- Cesiones a viales según Estudio de detalle: 47,80 m<sup>2</sup>
- Cesiones al ayuntamiento (10%): 421 m<sup>2</sup>t
- Espacios libres públicos: 912,20 m<sup>2</sup>s
- Superficie de suelo edificable: 730 m<sup>2</sup>
- Condiciones de la Ordenación y Edificación para la Subzona OA-2.

## **7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN**

Se desconoce al no haber dispuesto de documentación registral al efecto

## **8. ANÁLISIS DE MERCADO**

### **8.1. Oferta**

La oferta de hoteles de 3 estrellas GL en la localidad es variada (Málaga Nostrum Airport, Hotel El Manantial, Hotel Venecia Málaga, Rooms Breeze & Sun) Se complementa con una gran oferta hotelera de todas las categorías en las localidades de la costa, principalmente occidental.

### **8.2. Demanda**

La demanda hotelera en Andalucía es impulsada principalmente por los visitantes internacionales que han crecido en importancia desde 2.012, gracias a la recuperación general de la economía europea, la evolución de la oferta hotelera y dada la inestabilidad política en algunos de los destinos en el extranjero más frecuentado por turistas europeos. Hay un apetito cada vez mayor de los inversores por los hoteles en España, especialmente por las buenas propiedades comerciales en las ciudades de pasarela y los destinos de ocio consolidado. Existe una relación estable en el mercado de la zona entre la oferta-demanda, con una demanda tipo medio y creciente. Se observa un incremento del grado de ocupación medio anual en el último año llegando a niveles iguales o ligeramente superiores a los del 2.019 antes de la pandemia, superando en agosto las pernoctaciones del mismo mes de 2.019. Destacar la importancia de Málaga como destino turístico, y su Plan Estratégico de Turismo 2021-2024 que cuenta con el desarrollo de los segmentos turísticos como uno de los pilares fundamentales para la ciudad. De esta

El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

manera, se puso en marcha un total de ocho mesas sectoriales: Valor añadido, Golf y Compras; Naturaleza, Sol y Playa; Educativo e Idiomático; Cruceros; MICE; Salud y Bienestar; Cultural y City-break y, finalmente, la mesa dedicada al segmento en gastronómico. Así, el Plan de Acción 2.022 atiende prioritariamente el desarrollo de los distintos segmentos turísticos. En el ámbito de cruceros, el Área de Turismo trabajará teniendo en cuenta la rápida recuperación del sector tras una etapa de restricciones. Asimismo, la celebración en Málaga del Sea TRADE Cruise Med es un hito a destacar que otorgará visibilidad a la ciudad como destino de cruceros. El Plan contempla ahondar en la complementariedad de la oferta cultural, mientras que para el segmento en gastronómico aprovechará los valores autóctonos y singulares de Málaga en este aspecto.

### **8.3. Diferencias apreciadas entre valor de mercado y valor hipotecario**

La Orden ECO/805/2003 determina el valor de tasación como el valor hipotecario, y en caso que se utilice el método de comparación, se tendrá que ajustar si se cumple que:

- Artículo 12.2. apartado c) “Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe hayan experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años”
- Artículo 12.3. “Aunque no concurra la circunstancia prevista en la letra c) del apartado anterior, la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos 3 años.”

En base a los estudios realizados no se aprecian las circunstancias que determinen el cumplimiento de dichos apartados. Así mismo, en base a las previsiones de la situación económica actual recogidas en publicaciones especializadas y la experiencia de la sociedad de tasación, no puede afirmarse en la situación actual del mercado, que no se puedan producir modificaciones a la baja de los precios de oferta. A su vez en el análisis del valor de mercado por comparación y la posible existencia de su ajuste, se han tenido en cuenta los requisitos para la utilización de dicho método según el artículo 21 de la Orden ECO/805/2003: En el mercado inmobiliario del sector en el que se incluye la tipología del inmueble que se valora no se aprecia indicios que hagan suponer que a corto plazo y medio



plazo puedan producirse diferencias entre el valor de mercado y el valor hipotecario. propias como de otras bases especializadas del sector.

## 9. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

### 9.1. Método a emplear

Residual Dinámico sobre la promoción más viable, la cual se define como sigue:

- Sector SUNC-O-LO.14 “C/JUAN XXIII nº2”
- Área de Reparto AR.UE.SUNC-O-LO.14.
- Uso característico: Productivo Empresarial.
- Superficie del Sector: 1.684,00 m<sup>2</sup>s
- Super con aprovechamiento: 1.684,00 m<sup>2</sup>s
- Índice de Edificabilidad: 2,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento Medio: 2,50 UA/m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento Objetivo: 4.210 UA
- Cesiones a viales según Estudio de detalle: 47,80 m<sup>2</sup>
- Cesiones al ayuntamiento (10%): 421 m<sup>2</sup>t
- Espacios libres públicos: 912,20 m<sup>2</sup>s
- Superficie de suelo edificable: 730 m<sup>2</sup>
- Condiciones de la Ordenación y Edificación para la Subzona OA-2.

Como promoción más probable a desarrollar en esta zona de la ciudad de Málaga se considera un hotel de 3\*, cuyo número de plantas y superficies responde a las características contenidas en el Estudio de detalle aportado. Dado el aprovechamiento asignado, se estima un hotel de dos cuerpos adosados de pb+6 y pb+7, con planta baja de recepción y servicios anexos al hotel; planta alta de servicios, restaurantes y cafeterías, y las restantes plantas destinadas a alojamiento. Se estima que la promoción cuente con **140 habitaciones**.

Para el cálculo del valor de mercado, se estima una proyección de los ingresos que generaría este edificio a lo largo de su vida útil, así como una estimación de costes de ejecución y gastos de la explotación. Esta proyección nos genera unos flujos de caja netos que, capitalizados a una tasa de descuento apropiada al riesgo, nos da un valor actual equivalente a su valor de mercado de **4.025,50 €/m<sup>2</sup>c**, conforme se justifica seguidamente:

El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

Se consideran unos ingresos medios estimados en función de los ratios medios del mercado de 3.291.904,92 €/año y gastos de 1.135.707,20 €/año

Se considera un CAPEX repercutido cada 10 años sobre ingresos totales.

Vida útil 35 años

Tipo actualización 7,0 %

## 9.2. Costes Previstos

- Costes de construcción: 1.276 €/m<sup>2</sup>c.  
(El coste de construcción adoptado se obtiene por ponderación del coste de construcción por plantas extraídos del Colegio de Arquitectos de Málaga: 1.480 €/m<sup>2</sup> para el uso hotelero SR, y 528 €/m<sup>2</sup> para los sótanos de aparcamientos, considerando que el sótano -2 está íntegramente afectado por nivel freático, por lo que se aplica un coeficiente amplificador al sótano -2 de 1.50)
- Gastos necesarios de construcción: 20 % s/coste construcción.
- Costes comercialización: 3,00% s/ ventas.

## 9.3. Plazos considerados

- Obras de Urbanización, constitución de la junta de compensación y finalización de la gestión: 24 meses
- Redacción de proyecto y obtención de licencia: 12 meses.
- Construcción y fin de las obras (incluidas urbanizaciones interiores): 24 meses
- Comercialización de la explotación: 12 meses
- **Plazos totales estimados: 12 semestres (72 meses)**

## 9.4. Valor de Construcción en €/m<sup>2</sup>.

- Obtenido de la referencia de costes de construcción de la Agenda de la Construcción eme-dos corregido en función de las particularidades del inmueble estudiado.
- Desglose de gastos necesarios de construcción:
  - o Coste de Construcción: PEC
  - o Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.

- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros.
- Coste de licencias y tasas de la construcción.
- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- Gastos de administración del promotor.
- Gastos debidos a otros estudios necesarios.
- Se adopta un coste de urbanización de **643.702,64 €**

### 9.5. Valor de mercado

Para determinar el VALOR DE MERCADO por el METODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS para inmuebles en explotación económica, como alternativa al VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO, debe tenerse en cuenta que se trata del precio más probable que un inversor estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición de un inmueble ligado a una explotación económica, en función de las expectativas de rendimiento derivadas de su explotación (Valor de Explotación). De acuerdo con todo lo anterior, se han establecido las siguientes hipótesis de cálculo:

#### 1º.- Ratios medios del sector hoteles 3\*

Para poder fijar los flujos de caja se adoptan para la actividad de HOTELES DE 3\* las siguientes "ratios" medias del sector, determinados en cuanto a ocupación por el Instituto Nacional de Estadística. Asimismo, dicha documentación se ha complementado con diversos estudios sectoriales y con la información facilitada por empresarios del sector en cuanto a los gastos de personal, consumos, beneficios operativos, etc. En cuanto a la ocupación se adopta para el presente inmueble un grado de ocupación medio anual del 67,72%, en base a la ocupación estadística de los hoteles, publicada por los mencionados organismos, del año 2.022, obviando los años de parón turístico provocado por el COVID-19 (65%) para hoteles de 3-4-5\* en el punto turístico de Málaga, considerando principalmente que se trata de un alojamiento de tipo mixto trabajo/vacacional, así como la antigüedad del edificio y de sus instalaciones, etc.:

PERIODO	OCUPACIÓN
2.022	71,47%
2.019	67.72%

El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

Por otra parte, para obtener las ratios medias de los ingresos correspondientes al sector, procedemos al análisis de mercado de los hoteles en explotación, situados en el entorno próximo:

HOTEL	PRECIO MEDIO
Malaga Nostrum Airport***	89 €
Hot El Manantial ***	70 €
Hotel Venecia Málaga ***	80 €
Holiday Inn Express Málaga Airport***	75 €
Pit Stop***	88 €
Rooms Breeze & Sun***	90 €
<b>Precio medio alojamiento</b>	<b>82,00 €</b>

Los precios detallados NO incluyen impuestos.  
Desayuno NO incluido en el precio

Se adopta una ratio de un empleado por cada 6-8 clientes, sin detallar categoría, etc., aunque debidamente corregida en función del personal de mantenimiento, refuerzos de personal en fines de semana, temporada alta, épocas de eventos, etc. Por otra parte, y desde un análisis de mercado, para la actividad y según el carácter del hotel, se indica de una forma resumida su FONDO DE COMERCIO fundamentado en el servicio de alojamiento y una serie de extras añadidos, que incluyen, por ejemplo, servicio de desayuno, merchandising, aparcamiento en sótanos... y tras un análisis de mercado de los precios medios establecidos por el sector, se estima valor medio de tal rendimiento del 10%.

## 2º.- Estimación de ingresos y gastos

### Ingresos:

De acuerdo con las "ratios" medias detalladas anteriormente, el total de ingresos brutos en concepto de habitación (HOTEL), más explotación de servicios paralelos del establecimiento, se corresponde con el siguiente desglose:

HOTEL	PRECIO MEDIO
Habitaciones dobles tipo estándar:	
Ingresos por habitación	82,00 €/día

El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

Número de habitaciones	140 habitaciones
Días de explotación por temporada	365 días
Ocupación adoptada	0,7147
<b>Total ingresos habitaciones dobles tipo estándar</b>	<b>2.992.640,84 €/año</b>
<b>Otros ingresos (10%):</b>	<b>299.264,08 €/año</b>
<b>TOTAL INGRESOS ACTIVIDAD</b>	<b>3.291.904,92 €/año</b>

**Gastos:**

De acuerdo con las "ratios" medias del sector, se adoptan los siguientes parámetros para cuantificar los gastos aproximados de la explotación económica objeto de estudio:

**RECURSOS HUMANOS:** Dado las características del hotel automatizado en su funcionamiento, comprende el equipo mínimo y aconsejable para las actividades de hotel y restaurante, considerado como media ponderada anual teniendo en cuenta las diferentes necesidades de personal que se dan entre la temporada baja y la temporada alta, con el fin de proceder a la implantación de un sistema de trabajo de aproximadamente 0,7 turnos al día de 8 horas de duración por turno, más un refuerzo de personal a tiempo parcial para fines de semana, festivos y épocas vacacionales, estimándose para la actividad de hotel con carácter general un empleado por cada 6-8 clientes y considerando el periodo de apertura de 365 días/año. Incluye seguridad social (aprox. 40% salario base), pagas extras, absentismos, parte proporcional de finiquitos, etc., adoptándose para dicho concepto una partida global del 35% de los ingresos brutos anteriormente obtenidos, correspondiendo:

Total ingresos	3.291.904,92 €/año
Total gastos suministros	1.135.707,20 €/año

**3º.- impuesto sobre sociedades**

Se establece en el 25% de la renta bruta nominal, considerando a efectos del cálculo del impuesto y como gasto el importe "contable" de la amortización del edificio.

Total ingresos	3.291.904,92 €/año
Total gastos	1.135.707,20 €/año
	(3% CC + 10% mobiliario)
Impuesto sociedades	0,25
Amortización	340.040,61 €/año

El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

**4º.- Renta neta imputable al inmueble**

De acuerdo con la hipótesis de gastos e ingresos detallada anteriormente y descontando el importe de las inversiones al inmovilizado, estimadas aproximadamente en el 33% del importe de las amortizaciones calculadas, se obtiene para cada ejercicio una renta neta imputable de:

Total ingresos	3.291.904.92 €/año
Total gastos	1.135.707.20 €/año
Beneficio bruto	2.156.197,73 €/año

Independientemente, es de destacar que a efectos de cálculo se han adoptado las siguientes consideraciones:

- Los resultados netos de explotación se han obtenido deduciendo de los resultados contables, tanto los posibles ingresos como los gastos financieros y extraordinarios, que no se consideran propios de la explotación económica que se desarrolla en el inmueble objeto de tasación.
- Asimismo, y con el fin de obtener el cash-flow y consecuentemente el resultado neto operativo de la actividad no se han contemplado en los resultados contables las dotaciones a amortizaciones debido a que dicho capítulo corresponde a un concepto contable y no se consideran como propios de la explotación económica.
- Se adopta una vida útil restante para el inmueble de 35 años, de acuerdo con la orden ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007, equivalente a la vida útil restante del mismo teniendo en cuenta el actual estado de conservación de la edificación y de las instalaciones.
- Debido a que las cuantías medias adoptadas corresponden a las medias del sector, no se adopta coeficiente reductor de dichas cuantías, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la orden ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007.
- Se considera que los flujos de caja operativos imputables al inmueble propiamente dicho equivalen aproximadamente al 95% de los flujos de caja de la explotación anteriormente detallados, siendo de significar que el restante 5% corresponde al mobiliario y equipamiento no inmobiliario del inmueble

## 10. COMPARABLES RESIDUAL DINÁMICO

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.
T01	UNITARIOS S/EXPLOTACION, Nº S/N	29003	Hotel	O	1	4.025,50	1,00
Precio homogeneizado por m <sup>2</sup> , Residencial . . . .						<b>4.025,50 €</b>	

*El valor obtenido como valor unitario, es el resultado del cociente del valor por actualización de la explotación y la superficie construida total, expresado en €/m<sup>2</sup>c.*

## 11. USOS Y EDIFICABILIDAD

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILI. (m <sup>2</sup> )	CONST.S/PLAN. (m <sup>2</sup> )	UNIDADES
Dotacional Asistencial				
Parcela Edificable (P1 y P2)		4.210,00	---	1
Parcela LO-7		---	---	3
Parcela LO-10		---	---	---

## 12. SUELO VALOR

GASTOS	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL CAPITALIZADO (€)
Urbanización	643.702,64	501.768,61
Comercialización	7.432.700,00	4.278.795,02
Gastos construcción	1.635.194,00	941.334,91
Gastos de comercialización	390.275,00	211.253,11

## 13. RESIDUAL DINÁMICO

GRUPO	FIN PROMOCIÓN	TIPO	INGRESOS (€) ACTUALIZADOS	GASTOS (€) ACTUALIZADOS
SUELO VALOR	30-11-2028	17,50	11.216.567,73	5.975.749,07

Los métodos empleados para el cálculo de los valores técnicos de este informe son el método Residual Dinámico y Actualización de Rentas.

## 14. MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

No se ha dispuesto de la previsión de explotación del inmueble valorado. Para el cálculo del Valor mediante el método de actualización de rentas se han considerado ratios medias del sector corregidos y adaptados prudentemente a la explotación valorada.

El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

## 15. CALCULO DEL VALOR DEL SUELO

Al no existir información de mercado comparable suficiente de parcelas de terreno de características similares al objeto de tasación se procede a determinar el valor del suelo por actualización de rentas esperadas aplicando los métodos Residual Dinámico y Actualización de rentas. Según el principio de mayor y mejor uso: Se considera como promoción más probable a desarrollar la actual, consistente en un Hotel.

### 15.1. Ingresos anuales medios estimados

ALOJAMIENTO	CAPACIDAD EN PERSONAS	habitación doble solo alojamiento	Estancia media	Ingreso pp y noche	Ingreso por habitación
Malaga Nostrum Airport***	2	89,00	2	44,50	44,5
Hot El Manantial ***	2	70,00	2	35,00	35
Hotel Venecia Malaga ***.	2	80,00	2	40,00	40
Holiday Inn Express Málaga Airport***	2	75,00	2	37,50	37,5
Vincci Málaga****. Malaga.	2,00	88,00	2,00	44,00	88,00
Rooms Breeze & Sun***	2,00	90,00	2,00	45,00	90,00
<b>PROMEDIO</b>	<b>2,00</b>	<b>115,10</b>		<b>41,00</b>	<b>82,00 €</b>
					8,20
XO NETO por habitación (sin IVA)=Precio/(1+%IVA)					<b>82,00 €</b>

### Ingresos por habitaciones

- Número de habitaciones: 140 habitaciones dobles.
- 82,00 € x 365 días x 140 habitaciones x 0,7147 de ocupación: 2.992.640,84 €

CONCEPTOS	MULTIPLICADORES DE INGRESOS (verías unitarias, capacidad generación ingresos, ocupación, otros, etc.)										INGRESOS
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
1 Alojamientos temporada Hab. Dobles	140	82,00	365	0,71							2.992.640,84
2											
3 Alojamientos suits											
8 Otros					0,10		2.992.640,84				299.264,08
9 SPA											
10 Aparcamiento											
11 Otros (teléfono, internet, minibar, etc.)											0,00
18											
19											
20											
<b>TOTAL INGRESOS</b>											<b>3.291.904,92</b>
CONCEPTOS	MULTIPLICADORES DE GASTOS (personal, suministros, aprovisionamientos, consumos de mercadería, materias primas, tributos, servicios exteriores, otros, etc.)										GASTOS
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
1 Personal	3.291.904,92	0,24									790.057,18
2 Suministros	3.291.904,92	0,02									65.838,10
3 Aprovisionamientos y mercaderías	3.291.904,92	0,04									131.676,20
4 Tributos	3.291.904,92	0,02									65.838,10
5 Servicios exteriores	3.291.904,92	0,02									49.378,57
6 Otros	3.291.904,92	0,01									32.919,05
<b>TOTAL GASTOS</b>											<b>1.135.707,20</b>

El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.



Encuesta de ocupación hotelera												
Establecimientos hoteleros												
Establecimientos, plazas, grados de ocupación y personal empleado por comunidades autónomas y provincias												
Unidades: %												
2019	Grado de ocupación por plazas											
	2019M12	2019M11	2019M10	2019M09	2019M08	2019M07	2019M06	2019M05	2019M04	2019M03	2019M02	2019M01
29087 Málaga	57,23	58,25	66,80	72,87	80,71	73,80	69,41	68,42	68,30	59,74	55,17	49,27
Media	71,47	71,47	71,47	71,47	71,47	71,47	71,47	71,47	71,47	71,47	71,47	71,47
Media TA.												
2022	Grado de ocupación por habitaciones											
	2022M12	2022M11	2022M10	2022M09	2022M08	2022M07	2022M06	2022M05	2022M04	2022M03	2022M02	2022M01
23 Málaga	52,67	61,23	75,63	81,09	85,14	81,25	79,62	76,37	70,75	59,35	53,61	35,89
Media	67,72	67,72	67,72	67,72	67,72	67,72	67,72	67,72	67,72	67,72	67,72	67,72

### Ingresos por servicios adicionales a la habitación:

- Se consideran otros ingresos procedentes del 10% del total de alojamiento (aparcamiento, servicios del hotel...), es decir, 299.264,08 €

Por tanto, el total de ingresos estimados será de **3.291.904,92 €/año**

### 15.2. Gastos de explotación

Los gastos de la explotación se calcularán a partir de los ingresos y estimaremos unos gastos del 35% de los ingresos, lo que suponen 1.135.707,20 €/año. Además, para que en el inmueble se pueda desarrollar la actividad durante el tiempo restante estimado de la explotación, en el inmueble se deberán realizar obras de mantenimiento y reformas (CAPEX). Estas obras de reforma y mantenimiento se estiman se realizarán en los años 1-10 para una vida útil de la explotación de 35 años.

## 16. CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES

### 16.1. Condicionantes

- NO existen dada la finalidad de la tasación.

### 16.2. Advertencias generales

- Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de previsión de resultados de la explotación de los próximos diez ejercicios, por lo que los flujos de caja se han estimado a partir de ratios medias de explotaciones similares.

## 17. FECHA DE EMISIÓN CADUCIDAD Y FIRMAS

- El presente informe consta de 22 páginas y anexos.

En Santander, a fecha 22 de enero de 2.024

El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

Consultora:

Valbert Arquitectura, Ingeniería y Management, SLPU

Identificación:

LI205 – HISPATER



JAIME ANDRES GARCIA VALERA

Arquitecto, N° de Colegiado: 3058 - Arquitectos de Cantabria

## 18. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Planos de situación

Documentación catastral

Plano urbanístico y ordenanza

Estudio de detalle aportado

El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

Enero 2.024

Pág. 18



El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.



El presente informe de tasación NO CUMPLE con las exigencias de la Orden ECO/805/2003 sobre valoración de bienes inmuebles a los efectos: Garantía Hipotecaria o Cobertura de las Provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del Patrimonio de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o para determinación del Patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones. Revisado por the Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.



C/ Héctor Villa-Lobos Nº26 29014-Málaga  
Telf: 951 084 699 Móvil: 657 818 421  
www.mainaketopografia.com info@mainaketopografia.com

**Mainake Topografía S.I.**

C/ Hector Villalobos Nº 26 Local

29014 Málaga

**B-09.862.350**

### Régimen Especial del Criterio de Caja

#### Factura

**Número:** 23F00065

**Fecha:** 24/06/2023

**NIF:** B44882322

#### Cliente

**Hispater Hotel Valencia SL**

CALLE VELAZQUEZ, NUM 10 PLANTA 6, PUERTA D

28001 Madrid Madrid

Código	Fecha Servicio	Descripción	Cant.	Precio	Importe
005	23-06-23	Levantamiento Topográfico Altimétrico actual de la parcela	1	950.00 €	950.00 €

Base imponible

950,00

% IVA

21

IVA

199,50

% IRPF

IRPF

**TOTAL**

**1,149.50 €**

**Forma pago:** Transferencia

**C.C.C.:** ES47 2100 1836 6102 0025 1458

**B.I.C.:** BANCO DE DEPOSITOS,  
S.A.

**Levantamiento Topográfico Parcelas C Genir 6  
Avda. Juan XXIII**



C/ Héctor Villa-Lobos Nº26 29014-Málaga  
Telf: 951 084 699 Móvil: 657 818 421  
www.mainaketopografia.com info@mainaketopografia.com

### Mainake Topografía S.I.

C/ Hector Villalobos Nº 26 Local  
29014 Málaga  
B-09.862.350

## Régimen Especial del Criterio de Caja

### Factura

Número: **23F00070**  
Fecha: 17/07/2023  
NIF: B44882322

### Cliente

Hispater Hotel Valencia SL  
CALLE VELAZQUEZ, NUM 10 PLANTA 6, PUERTA D  
28001 Madrid Madrid

Código	Fecha Servicio	Descripción	Cant.	Precio	Importe
005	23-06-23	Levantamiento Topográfico Altimétrico actual de la parcela	1	950.00 €	950.00 €

Base imponible	% IVA	IVA	% IRPF	IRPF	TOTAL
950,00	21	199,50			1,149.50 €

Forma pago: Transferencia  
C.C.C.: ES47 2100 1836 6102 0025 1458  
B.I.C.: BANCO DE DEPOSITOS,  
S.A.

Levantamiento Topográfico Parcelas C Genir 6  
Avda. Juan XXIII

**ARCH BUSINESS CONSULTING S.L.**

Régimen especial del criterio de caja



CIF: B10947398  
 Calle San Diego 12  
 41001 Sevilla  
 Sevilla  
 Teléfono: 639846408  
 Fax:

**HISPATER HOTEL VALENCIA S.L.**  
 CIF: B44882322  
 CALLE VELAZQUEZ, 10 PISO 6º DERECHA.  
 28001 MADRID  
 MADRID

Ref: 430.0.0.00008

<b>Número de factura</b> 2023-18	<b>Fecha</b> 05/07/2023
<b>Forma de pago</b> Transferencia bancaria	<b>Vencimiento</b> 23/07/2023

Cantidad	Concepto	Precio Ud.	Total
1	Informe de Impacto Arqueológico del solar ubicado en Calle Genil, 6 (Ref. Cat. 1534202UF7613S), Málaga	344,38	344,38
1	Informe de Impacto Arqueológico del solar ubicado en Avda. Juan XXIII, 2 (Ref. Cat. 1432103UF7613S), Málaga	344,37	344,37

Neto	%	I.V.A.	%	R.E.	%	I.R.P.F.	Suplidos
688,75	21	144,64					

Observaciones	TOTAL
---------------	-------

IBAN: ES98 0049 4739 6124 1607 5332  
 Factura acogida al régimen especial criterio de caja

833,39 €

**CIF: B-91477539**

FACTURA Nº	2023.A.659
FECHA:	21/08/2023
CODIGO CLIENTE:	2551
CIF:	B44882322

HISPATER HOTEL VALENCIA S.L.  
Calle Velazquez, 10, Piso 6º Derecha  
28001-MADRID

Expediente nº 5916 (Presupuesto nº P.120.2023rv01)

I.G. C/JUAN XXII ESQUINA HEROES DE SOSTOA-MALAGA-, -, -,

Código	Descripción	Unidades	Precio	Importe
F5	REALIZACION DE INFORME GEOTECNICO (Registro ".2023/3572").	1.00	5,240.80	5,240.80

BASE IMPONIBLE	% IVA	IMPORTE IVA	RETENCION	TOTAL A PAGAR
5,240.80	21%	1,100.57		6,341.37 €

ES85 0081 4346 1100 0163 6866

Sus datos de carácter personal han sido recogidos de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 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 los mismos.  
Le ponemos en conocimiento que estos datos se encuentran almacenados en un fichero propiedad de LABSON GEOTECNIA Y SONDEOS, SL con CIF B91477539.  
De acuerdo con la Ley anterior, tiene derecho a ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación, limitación, oposición y portabilidad de manera gratuita mediante correo electrónico a [calidad@labson.es](mailto:calidad@labson.es) o bien en la dirección: Polígono Industrial Las Quemadas-Tecnocórdoba, Parcela 159-160. Nave 6. Córdoba.





Sostenibilidad y Proyectos Ambientales

Green Globe SYPA S.L.  
B93173821  
C/Herman Hesse, 5, Planta 1, Oficina 3  
Málaga (29004), Málaga, España

## FACTURA

#F2023-0171  
Fecha 14/09/2023  
Vencimiento 14/09/2023

### Cliente

HISPATER HOTEL VALENCIA SL.  
B44882322  
CALLE VELAZQUEZ, 10 - PLT 6 DR  
MADRID (28001), Madrid, España

CONCEPTO	PRECIO	UNIDADES	TOTAL
EDD - Environmental Due Diligence // Avda Juan XIII, 2, Málaga (RC 1432103UF7613S0001DD) // Calle Genil, 6, Málaga (RC 1534202UF7613S0001PD) Facturación correspondiente al 70% del presupuesto aceptado Pendiente de facturación 30 %	1.330,00€	1 Unidades	1.609,30€
	BASE IMPONIBLE		1.330,00€
	IVA 21%		279,30€
	<b>TOTAL</b>		<b>1.609,30€</b>

Pagar por transferencia bancaria al siguiente número de cuenta ES48 0081 7440 1800 0145 1352



Sostenibilidad y Proyectos Ambientales

Green Globe SYPA S.L.  
B93173821  
C/Herman Hesse, 5, Planta 1, Oficina 3  
Málaga (29004), Málaga, España

# FACTURA

#F2023-0196  
Fecha 28/11/2023

## Cliente

HISPATER HOTEL VALENCIA SL.  
B44882322  
CALLE VELAZQUEZ, 10 - PLT 6 DR  
MADRID (28001), Madrid, España

CONCEPTO	PRECIO	UNIDADES	TOTAL
EDD - Environmental Due Diligence // Avda Juan XIII, 2, Málaga (RC 1432103UF7613S0001DD) // Calle Genil, 6, Málaga (RC 1534202UF7613S0001PD) Facturación correspondiente al 70% del presupuesto aceptado Pendiente de facturación 30 %	570,00€	1 Unidades	689,70€
	BASE IMPONIBLE		570,00€
	IVA 21%		119,70€
	<b>TOTAL</b>		<b>689,70€</b>

Pagar por transferencia bancaria al siguiente número de cuenta ES48 0081 7440 1800 0145 1352

Valbert Arquitectura, Ingeniería y Management, S.L.P.U. C.I.F. B-04434510, inscrita en el R. M. de Almería, Tomo 738, Libro 0, Folio 12, Sección 8, Hoja AL-20110, Inscripción 3, de 09-10-2012, según arts. 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil. Domicilio social: Calle Saizillo 9 - 3ºG - 04740 - Roquetas de Mar (Almería)



arquitectura  
ingeniería  
management

Valbert AI&M, s.l.p.u  
942 223 512

FACTURA:	4T2023-001
SERIE:	ORDINARIA
Fecha de emisión :	01/10/2023

### DATOS DE CLIENTE

RAZON SOCIAL:	HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L
N.I.F. / C.I.F.:	B-44.882.322
TELEFONO:	-
EMAIL:	<a href="mailto:esierra@sierraherreraabogados.es">esierra@sierraherreraabogados.es</a>
DOMICILIO:	Calle Velázquez, 10, 6º Derecha 28.001 - Madrid

### CONCEPTOS FACTURADOS

IMP.

Valoración de la UA s/ art. 214 del Reglamento de la L.I.S.T.A.	685,00 €
---	----------

Observaciones:

TOTAL CONCEPTOS FACTURADOS - SIN i.v.a. -	€	685,00 €
I. V. A. aplicable al 21%	€	143,85 €

**TOTAL (I. V. A. incluido) € 828,85 €**

Asciende la presente **FACTURA** a la cantidad total de **OCHOCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO.**

ABONO:	SWIFT/COD. BIC	IBAN
	BKBKESMMXXX	ES91 0128 0382 1901 0008 0915



La posesión de esta factura, no implica su abono, quedando éste pendiente del acompañamiento del correspondiente justificante de imposición en la cuenta corriente indicada.



arquitectura  
ingeniería  
management

Valbert AI&M, s.l.p.u  
942 223 512

FACTURA:	1T2024-013
SERIE:	ORDINARIA
Fecha de emisión :	24/01/2024

### DATOS DE CLIENTE

RAZON SOCIAL:	HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L
N.I.F. / C.I.F.:	B-44.882.322
TELEFONO:	-
EMAIL:	<a href="mailto:esierra@sierraherreraabogados.es">esierra@sierraherreraabogados.es</a>
DOMICILIO:	Calle Velázquez, 10, 6º Derecha 28.001 - Madrid

### CONCEPTOS FACTURADOS

IMP.

Valoracion adicional de inmuebles para indemnizacion	235,00 €
Ampliaciones de fincas sobre importe inicial	371,06 €

**Observaciones:**

TOTAL CONCEPTOS FACTURADOS - SIN i.v.a. - € 606,06 €

I. V. A. aplicable al 21% € 127,27 €

**TOTAL (I. V. A. incluido)**

€

**733,33 €**

Asciede la presente FACTURA a la cantidad total de SETECIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y TRES CENTIMOS DE EURO

ABONO:

SWIFT/COD. BIC

IBAN

BKBKESMMXXX

ES91 0128 0382 1901 0008 0915



La posesión de esta factura, no implica su abono, quedando ésto pendiente del acompañamiento del correspondiente justificante de imposición en la cuenta corriente indicada.

Madrid, a 23 de enero de 2024

## OFERTA DE SERVICIOS PROFESIONALES

**ASISTENCIA TÉCNICA SUNC-O-LO.14 “C/JUAN XXIII nº 2” (MÁLAGA)  
PARA LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN  
DE LA OBRA Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD DE:**

- PROYECTO DE DERRIBO DE GARAJE CALLE GENIL
- PROYECTO DE DERRIBO DE NAVE C/ JUAN XXII
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN C/ JUAN XXIII
- PROYECTO URBANIZACIÓN C/ ACEQUIA
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARQUE CALLE GENIL

### Enumeración de los servicios incluidos.

Quedan incluidos los siguientes trabajos.

#### Arquitectura:

- Proyecto de Ejecución Visado.
- Dirección de la Obra.
- Estudio de Seguridad y Salud Visado.
- Estudio de Gestión de Residuos Visado.
- Certificado final de obra Visado.
- Coordinación de Seguridad y Salud

## HONORARIOS PROYECTO SUNC-O-LO.14 “C/JUAN XXIII nº 2” (MÁLAGA)

### PROYECTO DE DERRIBO DE GARAJE

Superficie Construida	1911,00 m <sup>2</sup>
PEM	325.140,87 €
Honorarios Proyecto y DO	5.159,34 €

	Importe
Proyecto Básico y de Ejecución	3.611,53 €
Estudio Básico de Seguridad y Salud	250,00 €
Estudio de Gestión de Residuos	300,00 €
Visado del proyecto	200,00 €
Dirección de Obra de Arquitecto	1.547,80 €
Certificado Final de Obra	Incluido

	Precio Unitario	Visitas Previstas	
Gastos Desplazamiento Arquitecto	180,00 €	3	540,00 €
<b>SUMA</b>			<b>6.449,34 €</b>
Coordinación de Seguridad y Salud			1.000,00 €

**PROYECTO DE DERRIBO DE NAVE**

Superficie Construida	220,35 m <sup>2</sup>		
PEM	11.372,30 €		
Honorarios Proyecto y DO	2.729,35 €		
			<b>Importe</b>
Proyecto Básico y de Ejecución			1.910,55 €
Estudio Básico de Seguridad y Salud			250,00 €
Estudio de Gestión de Residuos			300,00 €
Visado del proyecto			200,00 €
Dirección de Obra de Arquitecto			818,81 €
Certificado Final de Obra			Incluido

	Precio Unitario	Visitas Previstas	
Gastos Desplazamiento Arquitecto	180,00 €	1	180,00 €
<b>SUMA</b>			<b>3.659,35 €</b>
Coordinación de Seguridad y Salud			1.000,00 €

**PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARQUE / Juan XXIII / ACEQUIA**

Superficie Construida/ Actuación	3107,99 m <sup>2</sup>		
PEM	180.417,87 €		
Honorarios Proyecto y DO	15.335,52 €		
			<b>Importe</b>
Proyecto Básico y de Ejecución			10.734,86 €
Estudio Básico de Seguridad y Salud			250,00 €
Estudio de Gestión de Residuos			500,00 €
Visado del proyecto			300,00 €
Dirección de Obra de Arquitecto			4.600,66 €
Certificado Final de Obra			Incluido

	Precio Unitario	Visitas Previstas	
Gastos Desplazamiento Arquitecto	180,00 €	4	720,00 €
<b>SUMA</b>			<b>17.105,52 €</b>
Coordinación de Seguridad y Salud			1.000,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>27.214,21 €</b>

**RESUMEN**

<b>Total Proyectos y D.O.</b>	27.214,21 €
<b>Total Coordinación de Seguridad y Salud</b>	3.000,00 €
<b>SUMA</b>	<b>30.214,21 €</b>

**Forma de pago****A la entrega de los proyectos de:**

PROYECTO DE DERRIBO DE GARAJE	4.361,53 €
PROYECTO DE DERRIBO DE NAVE	2.660,55 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARQUE / Juan XXIII / ACEQUIA	11.784,86 €

**Al finalizar la Dirección de Obra de:**

PROYECTO DE DERRIBO DE GARAJE	1.547,80 €
PROYECTO DE DERRIBO DE NAVE	818,81 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARQUE / Juan XXIII / ACEQUIA	4.600,66 €
Coordinación de Seguridad y Salud	3.000,00 €
<b>SUMA</b>	<b>28.774,21 €</b>

Los trabajos pueden ser contratados de forma independiente.

A los honorarios ofertados se les sumará el I.V.A. vigente en el momento de facturar.

Atentamente,

  
Fdo: Javier Sánchez-Blanco Martín-Artajo  
Arquitecto Colegiado nº 9.992





**Propuesta de servicios que realiza el despacho, Sierra, Herrera y Abogados, S.L.P., en relación con los servicios profesionales que se indican a continuación:**

En relación con la invitación a presentación de oferta de servicios profesionales jurídicos, en relación con la tramitación mediante procedimiento simplificado del sistema de compensación del SUNC-O-LO.14 Juan XXIII nº 2 del PGOU de Málaga, les formulamos la siguiente propuesta:

**Trabajos objeto del presupuesto:**

Los señalados a título enunciativo y no limitativo, que reproducimos seguidamente:

1. Redacción Bases de Actuación del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2".
2. Redacción Proyecto de Reparcelación del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"
3. Gastos jurídicos/técnicos de gestión del sistema de compensación simplificado del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2".

**Oferta sobre los trabajos objeto del presupuesto:**

1. Redacción Bases de Actuación del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2". Presupuesto: 2.500,00 € más IVA.
2. Redacción Proyecto de Reparcelación del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2". Presupuesto: 8.500,00€ más IVA.
3. 3. Gastos jurídicos/técnicos de gestión del sistema de compensación simplificado del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2". Presupuesto: 5.000,00 € más IVA.

**Importe total: 16.000,00 € más IVA.**

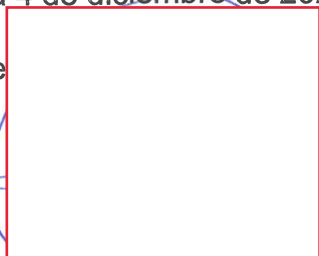
**Equipo que intervendrá en los trabajos presupuestados:**

Los trabajos presupuestados se llevarán a cabo de manera conjunta por todo el equipo jurídico de la empresa ofertante y con la asistencia de sus colaboradores en materia fiscal y de derecho privado -Of Counsel-.

Se señala como responsable principal de la dirección y coordinación de los trabajos presupuestados a Don Eduardo Sierra Rodríguez, abogado, colegiado número 1974 desde el 01/09/1992, con más de treinta años de experiencia profesional en labores de gestión urbanística.

En Madrid, a 4 de diciembre de 2023.

Atentamente



Teléfono (Santander) 942.21.88.40  
Teléfono (Madrid) 91.575.26.97  
Fax: 942.21.88.45

Correo electrónico: [administración@sierraherreraabogados.es](mailto:administración@sierraherreraabogados.es)



## 7. PRESUPUESTO

### PROYECTO DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN SUNC-O-LO.14 " C/ JUAN XIII nº 2" EN MÁLAGA

#### DEMOLICIÓN DE NAVE PARA GARAJE

Capítulo 01	Resumen	Importe	%
1.1	DERRIBOS	307.300,30 €	88,80%
1.2	RELLENOS Y COMPACTACIONES	34.573,94 €	4,00%
1.3	GESTIÓN DE RESIDUOS	15.973,86 €	4,90%
1.4	SEGURIDAD	7.200,00 €	2,20%
	<b>Total Ejecución Material</b>	<b>365.048,10 €</b>	
	Gastos generales 13%	47.456,25 €	
	Beneficio Industrial 6%	21.902,89 €	
	<b>Total Ejecución Contratista</b>	<b>434.407,24 €</b>	
	IVA 21%	91.225,52 €	
	<b>Total presupuesto con IVA</b>	<b>525.632,76 €</b>	

#### URBANIZACIÓN Y JARDINES PARQUE ENTRE CALLES GENIL-JORDÁN-GUADAME

Capítulo 02	Resumen	Importe	%
	LEVANTADOS, DEMOLICIONES Y		
2.1	DESMONTAJES	3.933,57 €	2,50%
2.2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	6.547,75 €	4,20%
2.3	HORMIGONES NO ESTRUCTURALES	10.930,85 €	7,10%
2.4	PAVIMENTOS, BORDILLOS Y ACERAS	42.500,51 €	27,40%
2.5	ALUMBRADO PÚBLICO	17.375,81 €	11,00%
2.6	SANEAMIENTO	3.197,42 €	2,10%
2.7	RED DE RIEGO	8.124,69 €	4,80%
2.8	JARDINERÍA	7.326,95 €	4,70%
2.9	MOBILIARIO URBANO	33.814,12 €	22,90%
2.10	SEÑALIZACIÓN	930,99 €	0,60%
2.11	GESTIÓN DE RESIDUOS	6.623,73 €	4,30%
2.12	CONTROL DE CALIDAD	4.024,05 €	2,60%
2.13	SEGURIDAD	8.863,87 €	5,70%
	<b>Total Ejecución Material</b>	<b>154.194,31 €</b>	
	Gastos generales 13%	20.045,26 €	
	Beneficio Industrial 6%	9.251,66 €	
	<b>Total Ejecución Contratista</b>	<b>183.491,23 €</b>	
	IVA 21%	38.533,16 €	
	<b>Total presupuesto con IVA</b>	<b>222.024,39 €</b>	

**ACERA NUEVA PARCELA C/ JUAN XXIII nº  
2" EN MÁLAGA**

Capítulo 03	Resumen	Importe	%
	LEVANTADOS, DEMOLICIONES Y		
3.1	DESMONTAJES	2.055,34 €	7,80%
3.2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.907,47 €	13,10%
3.3	HORMIGONES NO ESTRUCTURALES	1.208,57 €	20,80%
3.4	PAVIMENTOS, BORDILLOS Y ACERAS	7.620,21 €	35,70%
3.5	GESTIÓN DE RESIDUOS	3.749,22 €	16,40%
3.6	SEGURIDAD	1.416,41 €	6,20%
	<b>Total Ejecución Material</b>	<b>18.957,22 €</b>	
	Gastos generales 13%	2.464,44 €	
	Beneficio Industrial 6%	1.137,43 €	
	<b>Total Ejecución Contratista</b>	<b>22.559,09 €</b>	
	IVA 21%	4.737,41 €	
	<b>Total presupuesto con IVA</b>	<b>27.296,50 €</b>	

**ACTUACIÓN ESCALERA Y RETIRADA  
CASETA CALLE ACEQUIA**

Capítulo 04	Resumen	Importe	%
	LEVANTADOS, DEMOLICIONES Y		
4.1	DESMONTAJES	610,78 €	18,30%
4.2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	196,45 €	5,90%
4.3	CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA	1.021,62 €	30,60%
4.4	REVESTIMIENTOS	674,94 €	20,20%
4.5	GESTIÓN DE RESIDUOS	551,08 €	16,50%
4.6	CONTROL DE CALIDAD	162,87 €	4,90%
4.7	SEGURIDAD	120,00 €	3,60%
	<b>Total Ejecución Material</b>	<b>2.726,96 €</b>	
	Gastos generales 13%	354,50 €	
	Beneficio Industrial 6%	163,62 €	
	<b>Total Ejecución Contratista</b>	<b>3.245,08 €</b>	
	IVA 21%	681,47 €	
	<b>Total presupuesto con IVA</b>	<b>3.926,55 €</b>	

## RESUMEN DE PRESUPUESTO

<b>RESUMEN DE PRESUPUESTO</b>		
CAPÍTULO 01	DEMOLICIÓN DE NAVE PARA GARAJE	365.048,10 €
CAPÍTULO 02	URBANIZACIÓN Y JARDINES PARQUE ENTRE CALLES GENIL-JORDÁN-GUADAME	154.194,31 €
CAPÍTULO 03	ACERA NUEVA PARCELA C/ JUAN XXIII nº 2" EN MÁLAGA	18.957,22 €
CAPÍTULO 04	ACTUACIÓN ESCALERA Y RETIRADA CASETA CALLE ACEQUIA	2.726,96 €
	<b>Total Ejecución Material</b>	<b>540.926,59 €</b>
	Gastos generales 13%	70.320,46 €
	Beneficio Industrial 6%	32.455,60 €
	<b>Total Ejecución Contratista</b>	<b>643.702,64 €</b>
	IVA 21%	135.177,56 €
	<b>Total presupuesto con IVA</b>	<b>778.880,21 €</b>

El Presupuesto de Ejecución Material asciende a 540.926,59 € (QUINIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO)

El presupuesto de Ejecución por Contrata, se ha determinado incrementado el Presupuesto de Ejecución Material en un 19 % correspondiendo el 13% a Gastos Generales y el 6% a Beneficio Industrial. Al resultado así obtenido se aplicará un incremento del 21% en concepto de Impuestos sobre Valor Añadido (I.V.A.).

Así se obtiene un Presupuesto de Contrata de 778.880,20 € (SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS DE EURO.)

## 8. CONCLUSIÓN

En cumplimiento del último párrafo del Artículo 64 del REGLAMENTO GENERAL DE CONTRATACIÓN, se manifiesta que este proyecto comprende una obra completa, en el sentido exigido por el Artículo 58 del citado reglamento, ya que comprende todos y cada uno de los elementos que son precisos para la utilización de las obras, siendo susceptibles de ser entregados al uso público.

Málaga, 30 de enero de 2024

La PROPIEDAD:

Fdo: Manuel Eduardo Gonzalo de Ligne

EL ARQUITECTO:

Fdo: Javier Sánchez-Blanco  
Martín-Artajo

Certificación Registral expedida por:

**MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 4 DE MÁLAGA

CERROJO, Nº 17 2ª PLANTA  
29007 - MÁLAGA (MA)  
Teléfono: 952282150  
Fax: 95-230-76-41  
Correo electrónico: malaga4@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**SIERRA HERRERA Y ABOGADOS SL.**

con DNI/CIF: B39474895

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F41FT87P6**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)  
Su referencia:*



**MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA NÚMERO CUATRO, PERTENECIENTE AL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA.**

**CERTIFICA:** Que en vista de lo solicitado en el precedente documento, para que sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la finca número 2/16152/B de este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la descripción tomada de su inscripción 1ª, al folio 133, del tomo 2.727, libro 945, del Municipio de MÁLAGA, es como sigue:

Obra nueva terminada.

**URBANA:** De una **superficie total** de SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CON CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS, situada en la Avenida Juan XXIII, de esta Capital, donde se demarca con el número dos. Linda: Al Norte, con propiedad de "Canales y Lumbreras, S.L."; al Este, con "Dijuma, S.A."; al Sur, con Camino Viejo de Churriana; y al Oeste, con la calle de situación. El lindero Sur esta formado por una línea quebrada de cinco lados, que miden, respectivamente, de Oeste a Este, quince metros con cincuenta centímetros, cinco metros, siete metros con cincuenta centímetros, cinco metros y cuatro metros, formando una especie de tacón, que en la actualidad se ha destinado a acera. Sobre dicho solar existe la siguiente edificación: CASA situada en la Ronda Intermedia, **hoy Avenida Juan XXIII, número dos**, con vuelta al Camino Viejo de Churriana, Partido Dehesa del Garabato, del término municipal de Málaga, compuesta de planta baja, principal y segunda, destinándose la baja a locales de comercio y las restantes a vivienda. La planta principal se distribuye en dos viviendas y la segunda en una y consta de vestíbulo, estar-comedor, tres dormitorios, cocina, cuarto de aseo y terraza. La casa ha sido cubierta con azotea y tiene una **superficie cubierta** de TRESCIENTOS DOS METROS. El resto del solar resultante, es decir, cuatrocientos ochenta y cinco metros con cincuenta y un decímetros cuadrados, queda destinado a patio, con la excepción del tacón anteriormente mencionado situado en el lindero Sur y que ha sido destinado a acera.

REFERENCIA CATASTRAL: 1432103UF7613S0001DD.

**CODIGO REGISTRAL UNICO:** 29022000626665.

**NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON CATASTRO.**

**SEGUNDO:** Que la finca descrita aparece inscrita a favor de **HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.**, con C.I.F. B44882322, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según consta en la inscripción 19ª, y en virtud de la escritura de Compraventa, otorgada el cuatro de diciembre del año dos mil veintitrés en Málaga ante el Notario Don JOSÉ MEMBRADO MARTÍNEZ, inscrita en el tomo 2727, al folio 133, del libro 945, practicada con fecha dos de enero del año dos mil veinticuatro.

**TERCERO:** Que la finca de que se trata aparece GRAVADA con:



- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/ anotación: 16<sup>a</sup>, tomo 2668, libro 886, folio 75, de fecha: 06/05/2020.
- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/ anotación: 15<sup>a</sup>, tomo 2668, libro 886, folio 75, de fecha: 09/06/2020.
- **Afección** exenta de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/ anotación: 17<sup>a</sup>, tomo 2668, libro 886, folio 75, de fecha: 11/07/2023.
- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/ anotación: 18<sup>a</sup>, tomo 2727, libro 945, folio 133, de fecha: 02/01/2024.
- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/ anotación: 19<sup>a</sup>, tomo 2727, libro 945, folio 133, de fecha: 02/01/2024.

**CUARTO:** 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 certificación:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Y atendiendo a lo solicitado, extiendo la presente que firmo en Málaga, QUINCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO antes de la apertura del Libro Diario.

HONORARIOS: SEGÚN FACTURA.

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, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.
2. 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.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento 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](http://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](mailto:dpo@corpme.es)

4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por **MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ** registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 4 a día quince de enero del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 229022273E6CE3E7

Servicio Web de Verificación: <https://www.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.).



C.S.V.: 229022273E6CE3E7

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1432103UF7613S0001DD

) ° \ o ) - o # k o u q \ o ) - O @ U y - " O

Localización: AV JUAN XXIII 2 29003 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 856 m2

Año construcción: 1958

Valor catastral: [ 2024 ]: 235.876,85 €  
Valor catastral suelo: 113.291,94 €  
Valor catastral construcción: 122.584,91 €

## Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
HISPATER HOTEL VALENCIA SL	B44882322	100,00% de propiedad	CL VELAZQUEZ 10 PI:06 Pt:DE 28001 MADRID [MADRID]

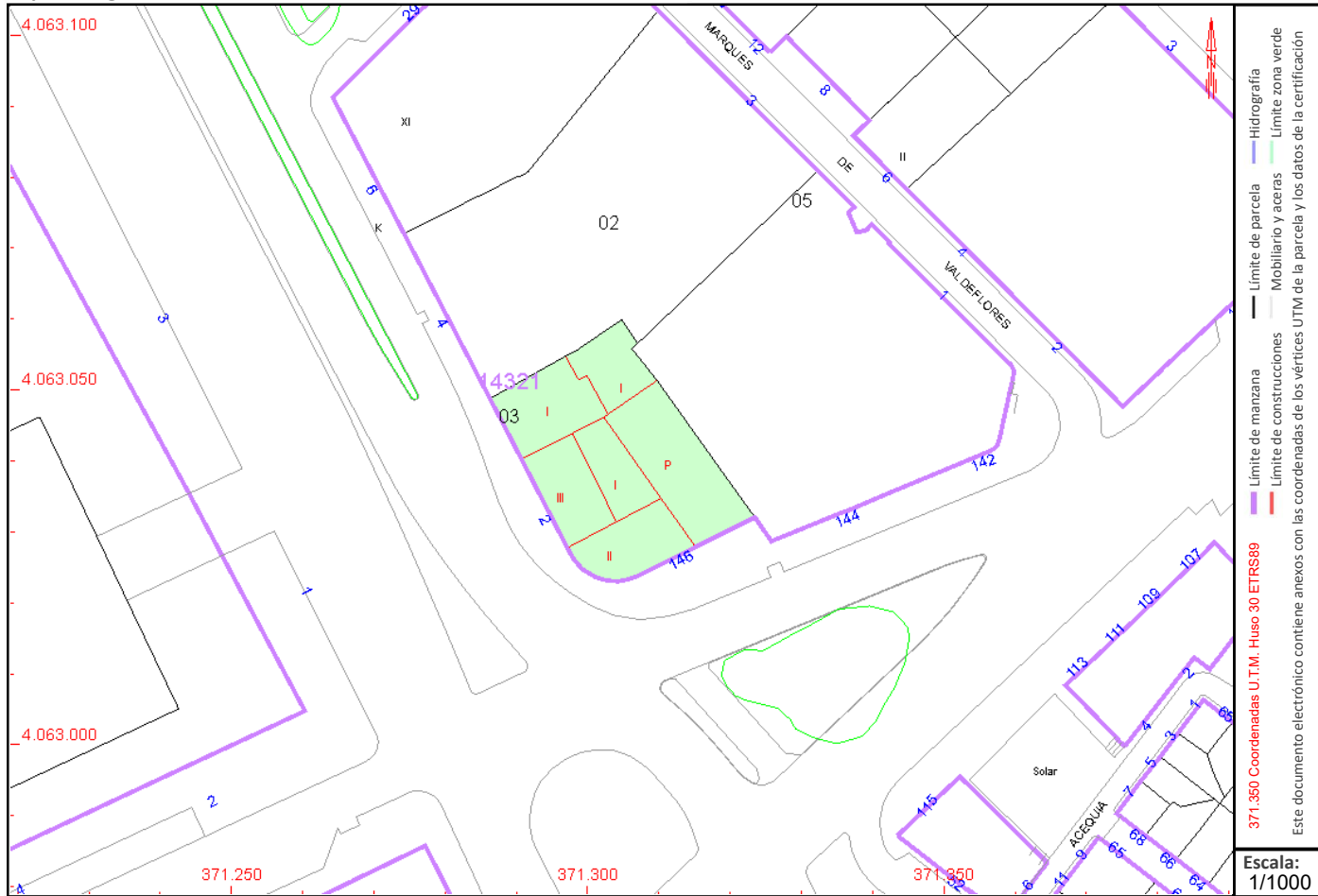
## Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
1/00/01	COMERCIO	310	1/01/01	VIVIENDA	230
1/00/02	VIVIENDA	115	1/01/02	ALMACEN	134
1/00/03	ALMACEN	67			

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 732 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B44882322 HISPATER HOTEL VALENCIA SL

Finalidad: PROYECTO DE REPARCELACIÓN

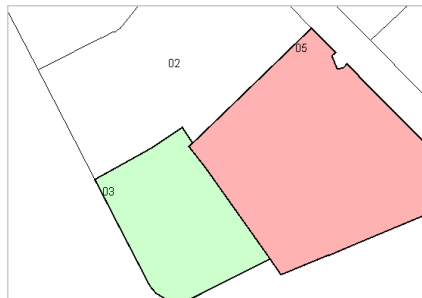
Fecha de emisión: 01/06/2024



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1432103UF7613S0001DD

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

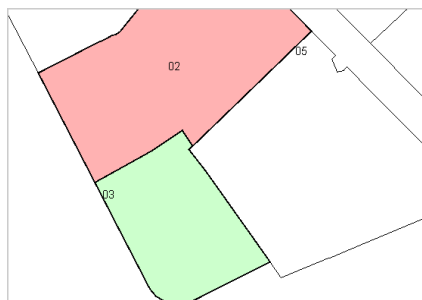


Referencia catastral: 1432105UF7613S-----

Localización: CL. HEROE DE SOSTOA 142  
MALAGA [MÁLAGA]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



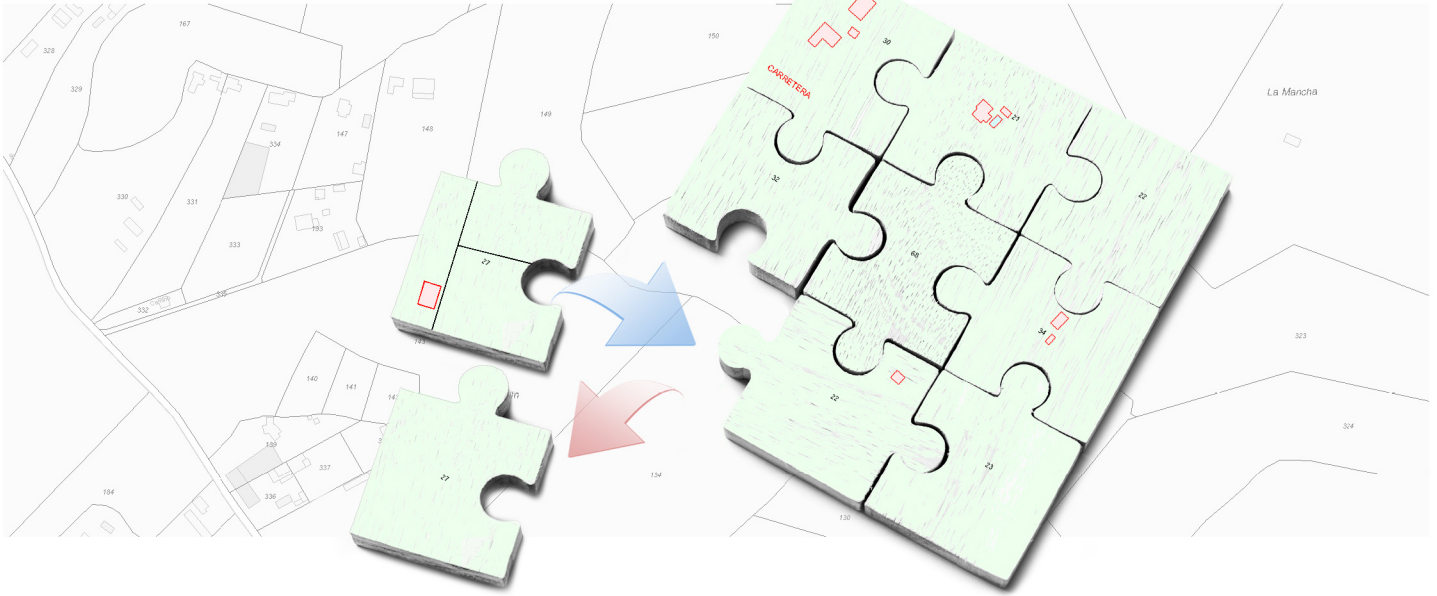
Referencia catastral: 1432102UF7613S-----

Localización: AV. JUAN XXIII 4  
MALAGA [MÁLAGA]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		





## Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



## Tipo de operación

REPARCELACIÓN



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: B1F513P6FHVDHJQ4

## Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371261 ; 4063113)

(371373 ; 4063113)



(371261 ; 4063013)

(371373 ; 4063013)

ESCALA 1:600



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: B1F513P6FHVDHJQ4

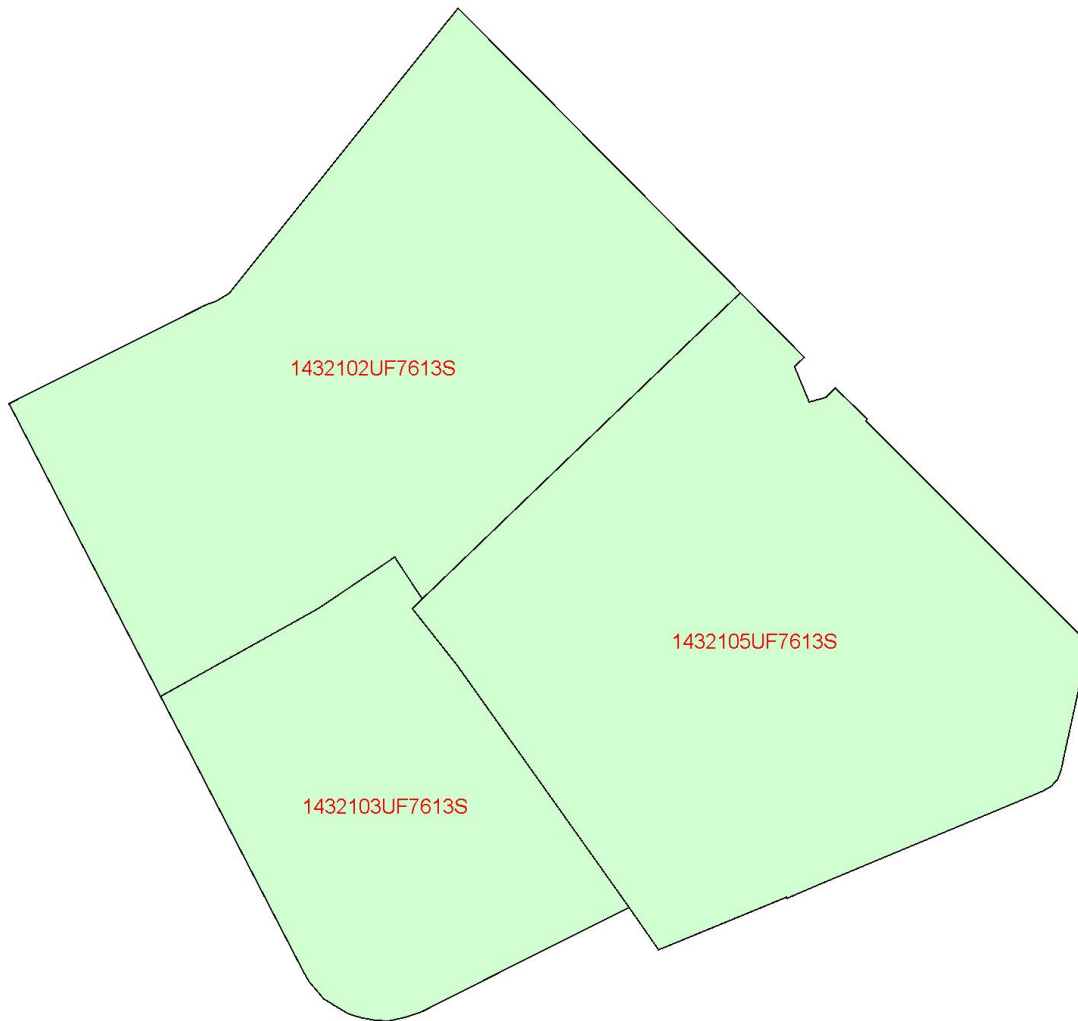
## Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371261 ; 4063113)

(371373 ; 4063113)



(371261 ; 4063013)

(371373 ; 4063013)

ESCALA 1:600



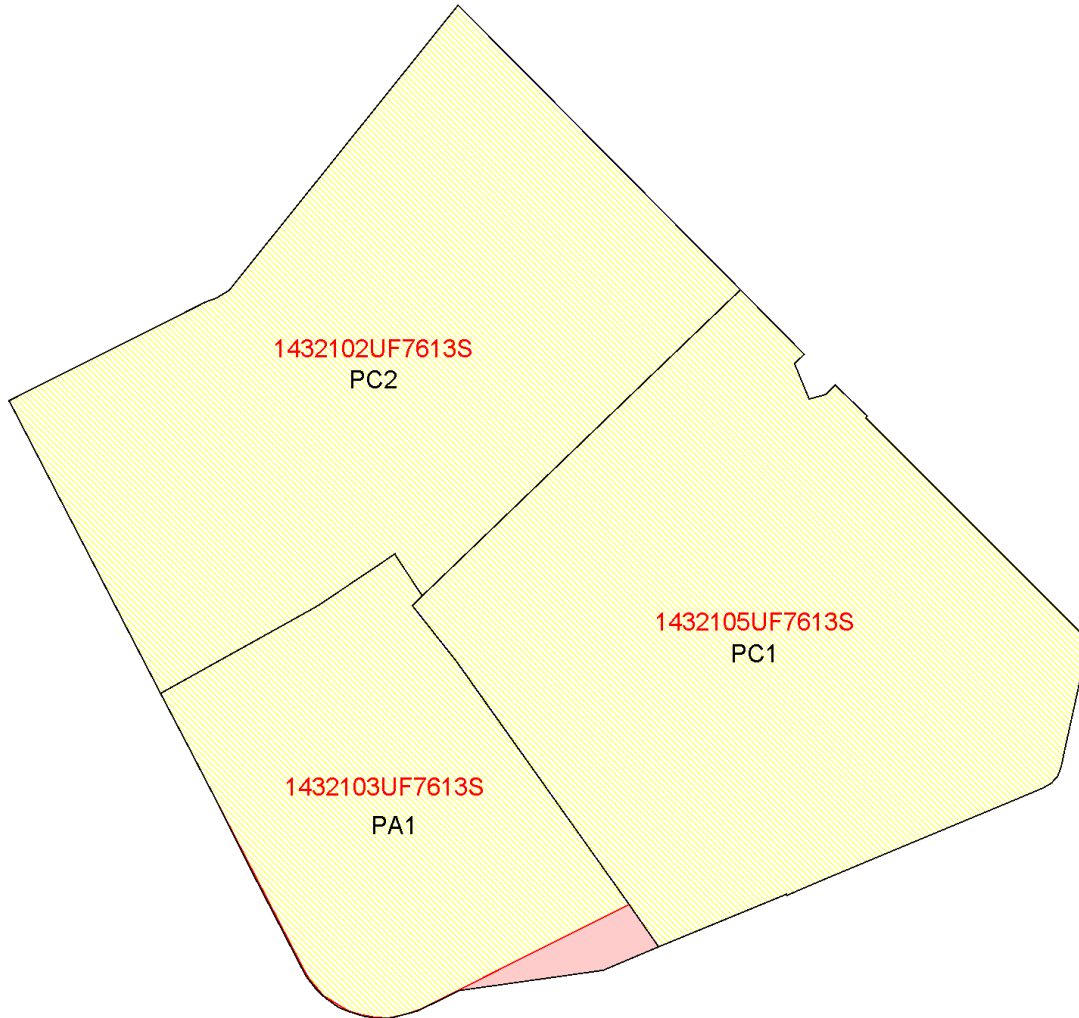
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371261 ; 4063113)

(371373 ; 4063113)



(371261 ; 4063013)

(371373 ; 4063013)

ESCALA 1:600



### Leyenda

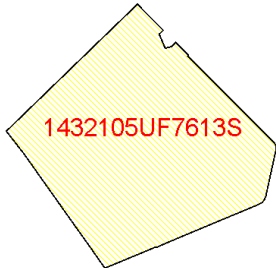
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

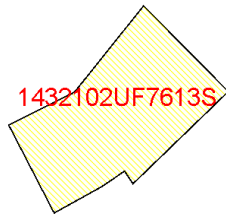
CSV: B1F513P6FHVDHJQ4

## Parcelas catastrales **afectadas**



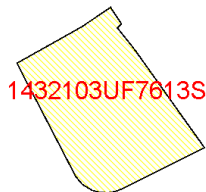
Referencia Catastral: 1432105UF7613S  
Dirección CL HEROE DE SOSTOA 142  
MALAGA [MÁLAGA]

COINCIDE CON PC1



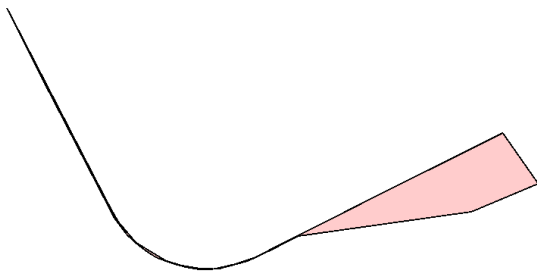
Referencia Catastral: 1432102UF7613S  
Dirección AV JUAN XXIII 4  
MALAGA [MÁLAGA]

COINCIDE CON PC2



Referencia Catastral: 1432103UF7613S  
Dirección AV JUAN XXIII 2  
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:  
Dirección Dominio público o terreno no incorporado  
a la cartografía catastral.  
MALAGA [MÁLAGA]

Superficie afectada: 40 m2

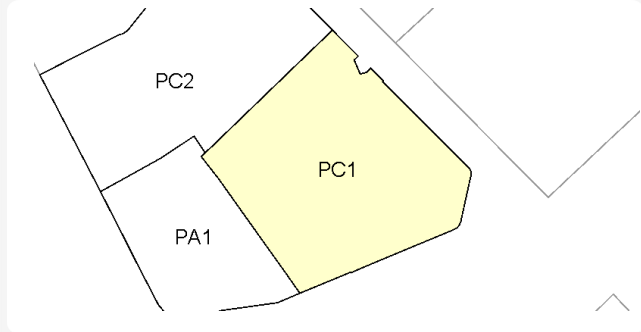
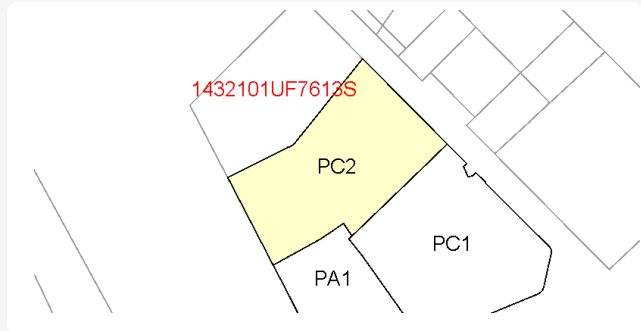
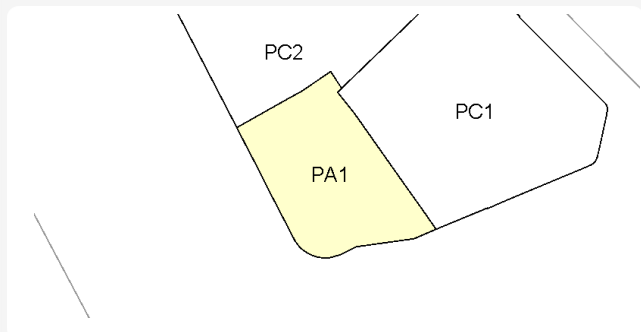




# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: B1F513P6FHVDHJQ4

## Parcelas resultantes

	Parcela PC1 superficie 1556 m2	LINDEROS LOCALES: PC2 PA1	
	Parcela PC2 superficie 1476 m2	LINDEROS LOCALES: PC1 PA1	LINDEROS EXTERNOS: 1432101UF7613S
	Parcela PA1 superficie 772 m2	LINDEROS LOCALES: PC1 PC2	LINDEROS EXTERNOS:



1432103UF7613S



*Fotografía Catastral Parcela Aportada PA-1*



*Ortofoto Catastral Parcela Aportada PA-1*



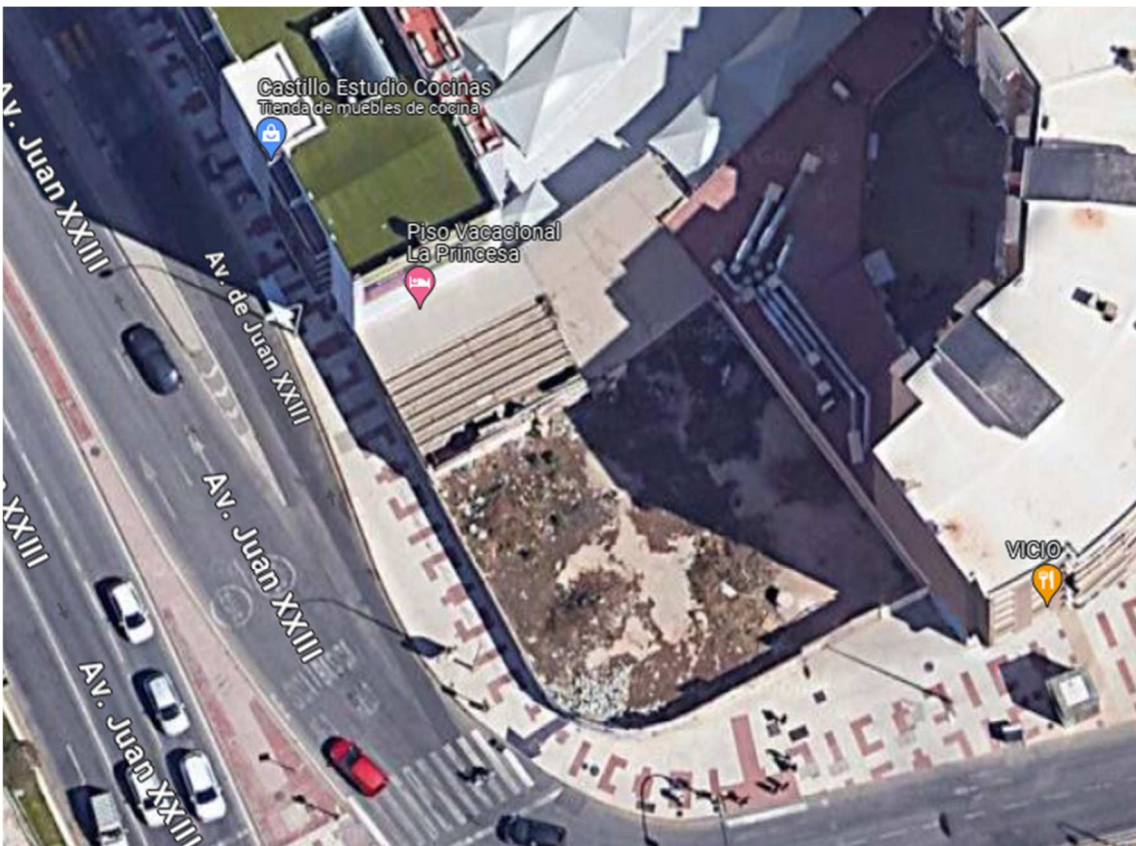
Fuente Google Maps



Fuente Google Maps



Fuente Google Maps



Fuente Google Maps



**D<sup>a</sup> MARIA JOSÉ MARTÍNEZ TIRADO** Jefa de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (Resolución de 17 de julio de 2023 publicada en el BOE, núm. 174 de 22 de julio de 2023), en virtud de lo previsto en la Orden TMA/355/2023 de 10 de abril, por la que se modifica la Orden TMA/1007/2021, de 9 de septiembre, sobre fijación de límites para la administración de determinados créditos para gastos y delegación de competencias,

### CERTIFICA:

I.- Que el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible es titular de una parcela urbana sita entre calle Acequia y calle Héroes de Sostoa, en Málaga. El inmueble se destinó en su momento a Casilla de Peones Camineros de la antigua Carretera de Cádiz Nacional-340, estando actualmente destinada a uso público de Espacios Libres. Su descripción es la siguiente:

*“Finca urbana, parcela de terreno destinada a jardines, situada entre las calles Acequia y Héroes de Sostoa en el término municipal de Málaga. Sin referencia catastral. Con una superficie de doscientos ochenta y seis metros con setenta decímetros cuadrados (286,70 m<sup>2</sup>), que linda: al Norte, con calle Héroe de Sostoa, al sur, con la calle Acequias, al este con el inmueble sito en calle Héroes de Sostoa nº107 sobre parcela con referencia catastral 1432301UF7613S y al Oeste, con inmueble sito en calle Héroe de Sostoa Nº115, sobre parcela con referencia catastral. 1431101UF7613S.*

La finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

II.- La anterior parcela se encuentra calificada como Sistema Local de Espacios Libres LO.10, integrando dentro del ámbito del SUNC-O-LO.14 “C/ Juan XXIII Nº2” del Plan General de Ordenación de Málaga.

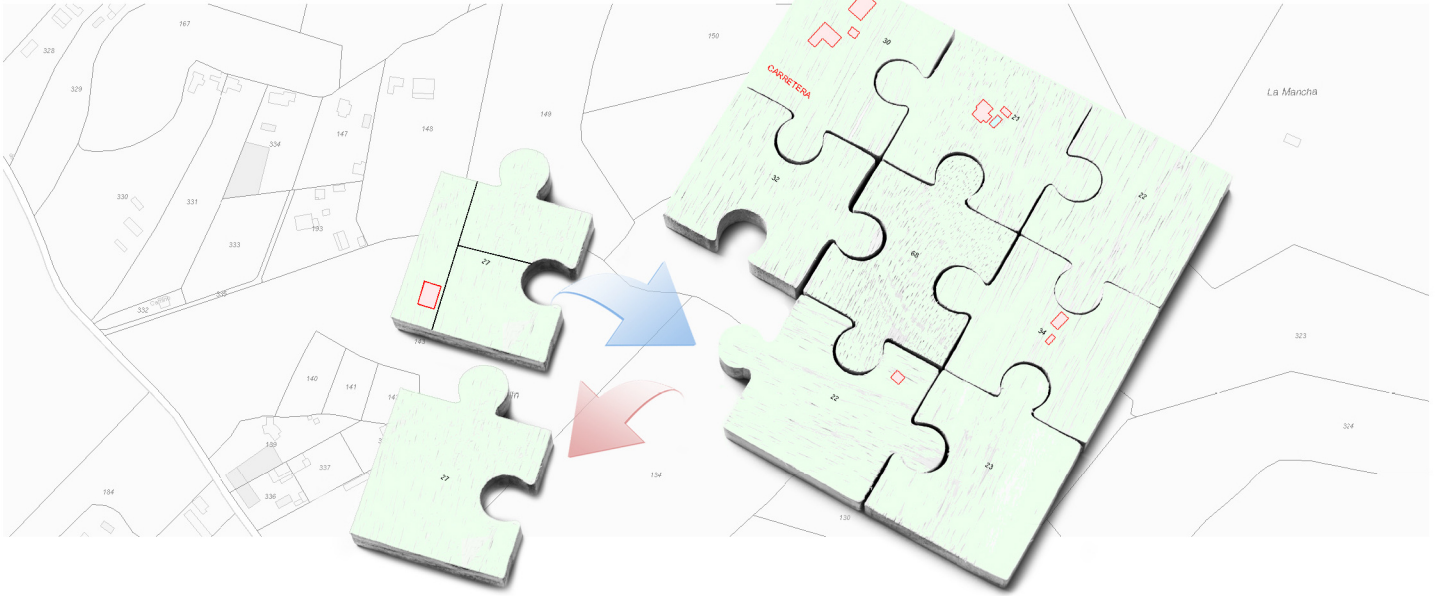
Y para que conste, y surta los efectos que procedan, expido la presente certificación, en Granada, a la fecha de la firma.

LA JEFA DE LA DEMARCACIÓN

(firmado y fechado al margen)

Fdo.: María José Martínez Tirado





## Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



## Tipo de operación

REPARCELACIÓN



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: T0KRM40RGSVNXWZT

## Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371332 ; 4063036)

(371407 ; 4063036)



(371332 ; 4062969)

(371407 ; 4062969)

ESCALA 1:400



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: T0KRM40RGSVNXWZT

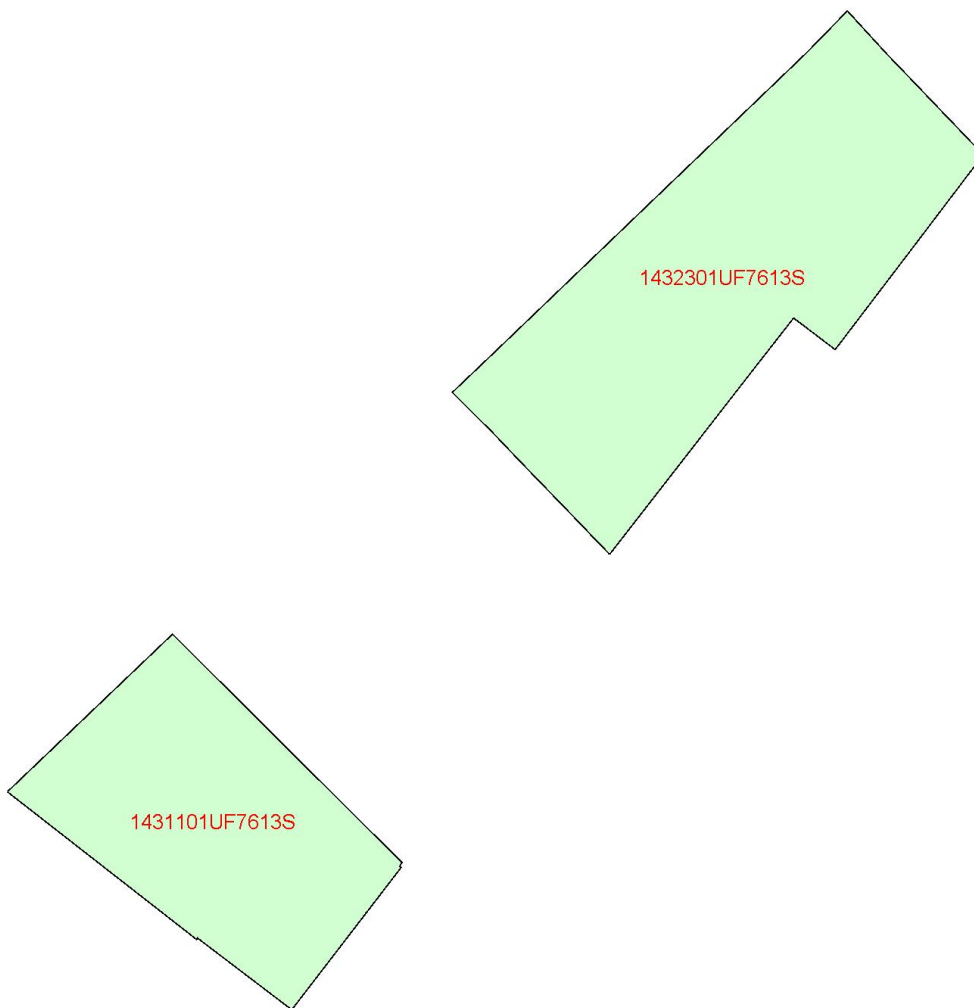
## Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371332 ; 4063036)

(371407 ; 4063036)



ESCALA 1:400





# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: T0KRM40RGSVNXWZT

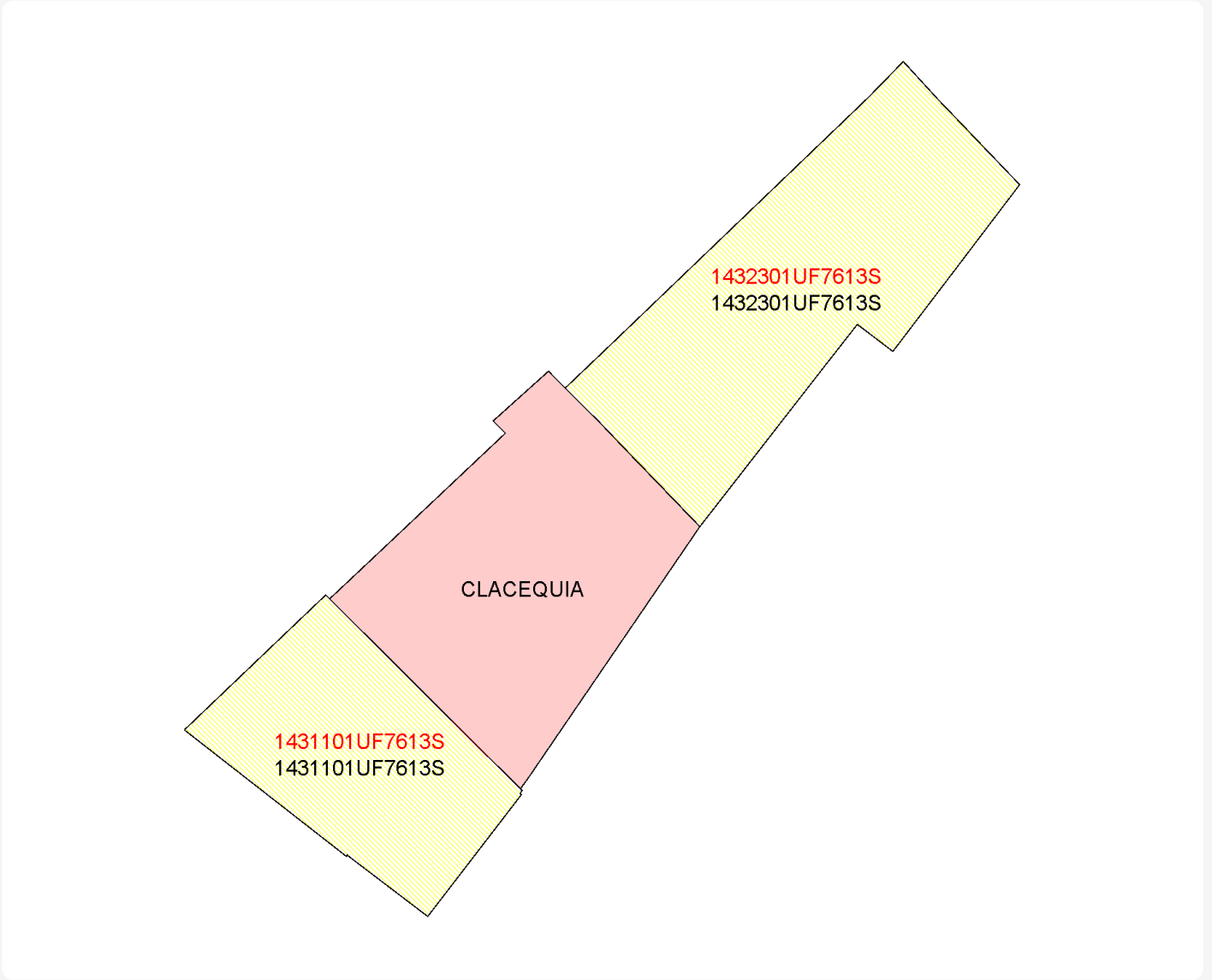
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371332 ; 4063036)

(371407 ; 4063036)






(371332 ; 4062969)

(371407 ; 4062969)

ESCALA 1:400



### Leyenda

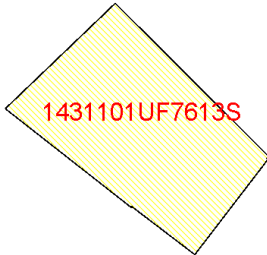
-  Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
-  Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
-  Superficie coincidente



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: T0KRM40RGSVNXWZT

## Parcelas catastrales **afectadas**

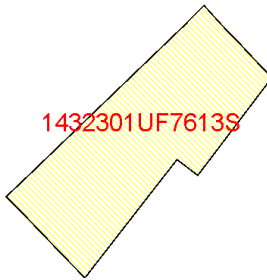


1431101UF7613S

Referencia Catastral: 1431101UF7613S

Dirección CL HEROE DE SOSTOA 115  
MALAGA [MÁLAGA]

COINCIDE CON 1431101UF7613S

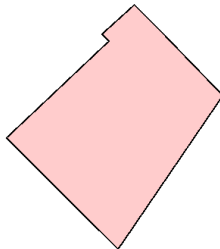


1432301UF7613S

Referencia Catastral: 1432301UF7613S

Dirección CL HEROE DE SOSTOA 107  
MALAGA [MÁLAGA]

COINCIDE CON 1432301UF7613S



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado  
a la cartografía catastral.  
MALAGA [MÁLAGA]

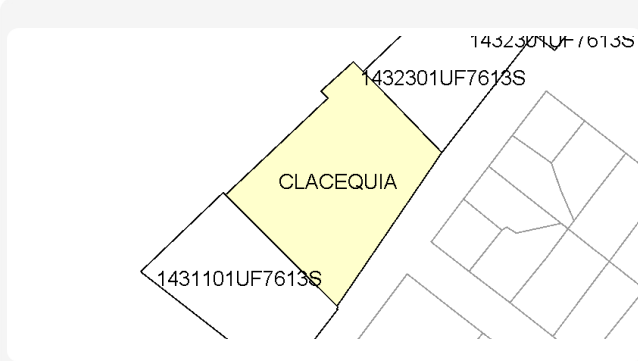
Superficie afectada: 287 m2



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

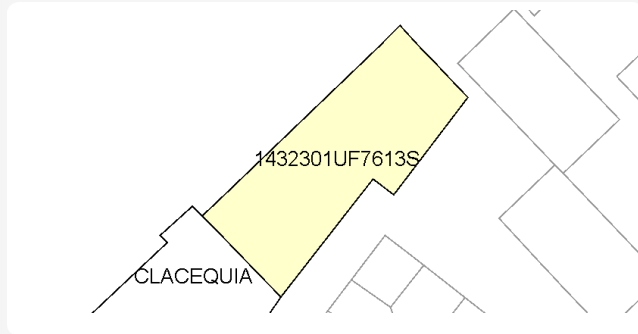
CSV: T0KRM40RGSVNXWZT

## Parcelas resultantes



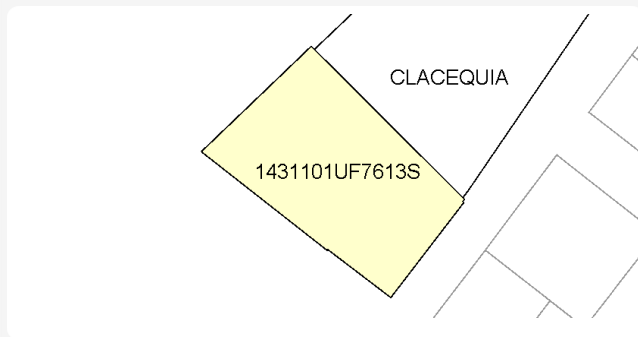
Parcela CLACEQUIA  
superficie 287 m2

LINDEROS LOCALES:  
1432301UF7613S  
1431101UF7613S



Parcela 1432301UF7613S - Mantiene RC  
superficie 319 m2

LINDEROS LOCALES:  
CLACEQUIA



Parcela 1431101UF7613S - Mantiene RC  
superficie 197 m2

LINDEROS LOCALES:  
CLACEQUIA



Certificación Registral expedida por:

**MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 4 DE MÁLAGA

CERROJO, Nº 17 2ª PLANTA  
29007 - MÁLAGA (MA)  
Teléfono: 952282150  
Fax: 95-230-76-41  
Correo electrónico: malaga4@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**SIERRA HERRERA Y ABOGADOS SL.**

con DNI/CIF: B39474895

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F41FT86Q7**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)  
Su referencia:*

**MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA NÚMERO CUATRO, PERTENECIENTE AL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA.**

**CERTIFICA:** Que en vista de lo solicitado en el precedente documento, para que sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la finca número 2/22736 de este Registro de la Propiedad, FINCA DE MÁLAGA COMÚN N°: 19608, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la descripción tomada de su inscripción 1ª, al folio 115, del tomo 2.627, libro 845, del Municipio de MÁLAGA, es como sigue:

**URBANA:** SOLAR sito en el Partido Primero de la Vega, de esta Ciudad. Tiene su frente, en línea de veintiocho metros, a una calle sin nombre, hoy calle Genil, trazada en terrenos de la finca principal que la separa del almacén de "García y Zafra, S.A.", y linda: Por su Derecha, en línea de veintidós metros con catorce centímetros, con la prolongación de la calle Jordán Marbella a la que hace esquina y tiene también su fachada. En esta calle, que tiene un ancho de cinco metros con veinte centímetros, se deja además una franja de terreno destinada a aparcamientos y acero en su caso, de cuatro metros con ochenta centímetros de ancho, en toda su longitud, que con este fin y con los derechos que sobre volumen edificable le pueda corresponder, se reservan los vendedores para la urbanización proyectada para esta zona de la que forma parte el solar que se vende. Linda: Por su Izquierda, en línea igual a la de la derecha, con calle sin nombre, paralela a la de Jordán Marbella, en la que igualmente se reservan los vendedores otra zona para aparcamiento con igual destino que la anterior; y por su Fondo, en línea igual a la del frente, con terrenos de la finca principal de la que se segrega. En esta zona destinada a aparcamientos podrán abrir los compradores dos entradas para vehículos por cada zona, los huecos y luces que tengan por conveniente y cruzarlas por las canalizaciones y desagües de su edificio sin que por lo tanto pueda ser edificadas, pues su exclusivo uso será el de aparcamiento. Tiene el solar descrito una **superficie** de SEISCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS.

REFERENCIA CATASTRAL: 1534202UF7613S0001PD..

**CODIGO REGISTRAL UNICO:** 29022000695500.

**NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON CATASTRO.**

**SEGUNDO:** Que la finca descrita aparece inscrita a favor de **HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.**, con C.I.F. B44882322, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según consta en la inscripción 3ª, y en virtud de la escritura de Compraventa, otorgada el cuatro de diciembre del año dos mil veintitrés en Málaga ante el Notario Don JOSÉ MEMBRADO MARTÍNEZ, inscrita en el tomo 2627, al folio 116, del libro 845, practicada con fecha veintidós de diciembre del año dos mil veintitrés.

**TERCERO:** Que la finca de que se trata aparece GRAVADA con:

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 1ª, tomo 2627, libro 845, folio 115, de fecha: 18/09/2019.



- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/ anotación: 2ª, tomo 2627, libro 845, folio 115, de fecha: 28/11/2023.

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/ anotación: 3ª, tomo 2627, libro 845, folio 116, de fecha: 22/12/2023.

**CUARTO:** 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 certificación:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Y atendiendo a lo solicitado, extiendo la presente que firmo en Málaga, QUINCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO antes de la apertura del Libro Diario.

HONORARIOS: SEGÚN FACTURA.

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, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. 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.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento 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](http://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](mailto:dpo@corpme.es)



4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por **MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ** registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 4 a día quince de enero del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 22902227A59DA152

Servicio Web de Verificación: <https://www.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.).



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro



# JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN DE DECLARACIÓN CATASTRAL Modelo 900D

CSV: PXXCHTP7D6AAZ6JQ

## IDENTIFICACIÓN DEL DECLARANTE

NIF: B44882322 Apellidos y nombre o razón social: HISPTATER HOTEL VALENCIA SL  
Domicilio a efectos de notificación: CL VELAZQUEZ 10 Pl:6 Pt:DE MADRID 28001 - MADRID  
Teléfono móvil: 670977188 Correo electrónico: mg@hisptater.com

## DATOS DE LA DECLARACIÓN

### Protocolo Notarial

Provincia: 29 Municipio: 672 Notaría: 8 Año Protocolo: 2023 Nº Protocolo: 2965

## ALTERACIÓN: TITULARIDAD

Cambio de titularidad catastral o variación en la cuota de participación y Constitución de derecho de superficie o concesión administrativa

### Documentación aportada

Nombre fichero / CSV	Tipo documental	Resumen (SHA256)
Informe sobre Situ...	Escrito del presentador	a099836f474ab9d9f3edd9ce555e7166a9046ff489f0096bf328738a7b680e33
Documento 1.- Cert...	Escrito del presentador	e480949bd02f7c45fce0daef690772409d23b315a2adf05908631f3f3c3abfe9
Documento 2.- Rece...	Escrito del presentador	c30cabab5b7183041118b6d6e954a2aa8a49f407e8ec5a96882161926e57f491
Documento 3.- Prop...	Escrito del presentador	76d844bf41525f3d5aa606d150d80cb5c9217122a2910e0c0b80be6e33d88b10
Escritura de Compr...	Alteración jurídica (documentación acreditativa)	7b7c29ce1718b3e15fd90a2943589cb5dd2d026bf126420d107bd8b03aa52d07
Documento 5.- Requ...	Escrito del presentador	765af2f1dec3a9ef748af6449ee5cc5a472f39e9bf24a445d80801719c888542
Documento 4.- Proy...	Escrito del presentador	175b696f544f9a93c7257a5bd528ce829c279a78b3fd91354c3df00ded14f53c

Expediente Catastral: 18279656.97/24 MALAGA (MÁLAGA)

Tramitador del expediente: Ayuntamiento de MALAGA Av Cervantes 4

### Inmueble(s)

Referencia catastral	Localización
1534202UF7613S0001PD	CL GENIL 6 29002 MALAGA (MÁLAGA)

21 de mayo de 2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: PXXCHTP7D6AAZ6JQ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/05/2024



## Protección de datos

De conformidad con el art. 13 del Reglamento (UE) 2016/679, de 27 de abril, General de Protección de Datos, los datos de carácter personal recogidos en este formulario serán tratados y conservados exclusivamente para el cumplimiento de obligaciones legales, de conformidad con la normativa catastral y de protección de datos y no se cederán a terceros salvo obligación legal. Responsable del tratamiento: Dirección General del Catastro (Paseo de la Castellana, 272. 28046. Madrid). Delegado de Protección de Datos: Subdirección General de Información de Transparencia, Protección de Datos y Servicios Web. Secretaría General Técnica del Ministerio. C/ Alcalá, 9. 28071. Madrid.





VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



# JUSTIFICANTE DE REGISTRO ELECTRÓNICO

## Datos de registro

Nº registro: REGAGE24e00037036074  
Fecha presentación: 21/05/2024 13:14:13  
Aplicación: SEDE CATASTRO  
Formulario: Declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles

Fecha de registro: 21/05/2024 13:14:13  
Expediente: N/A

## Presentador

Nombre / Razón social: HISPATER HOTEL VALENCIA SL  
Dirección: CL VELAZQUEZ 10 PI:6 Pt:DE MADRID 28001 - MADRID  
Localidad: MADRID  
Código postal: 28001

NIF / NIE: B44882322  
Provincia: MADRID  
País: ESPAÑA

## Destinatario

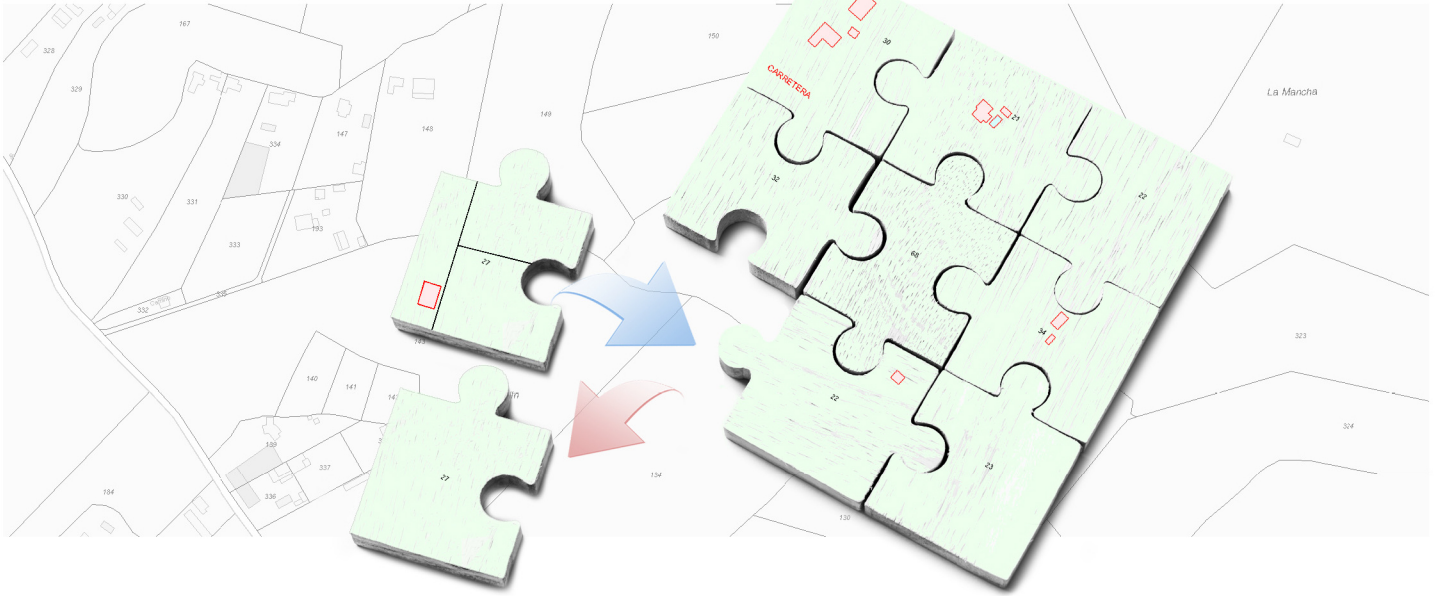
Centro directivo: D.G. DEL CATASTRO  
Dirección centro: P. CASTELLANA 272  
Localidad: MADRID  
Código postal: 28046

Provincia: MADRID  
Teléfono: 902 373 635 / 913 874 550

## Asunto

Declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles

El acuse de recibo no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.



## Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



## Tipo de operación

REPARCELACIÓN



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: TT2JCGB0RF4DXY52

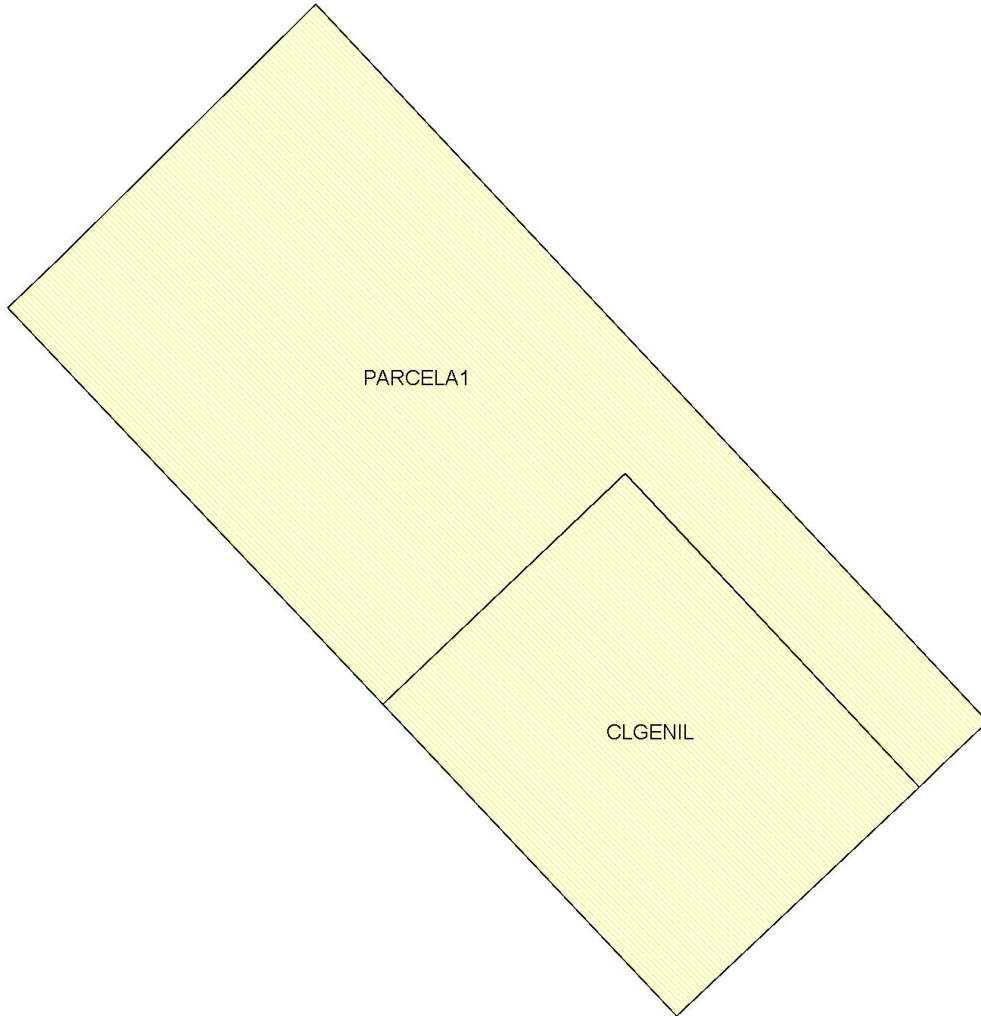
## Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371399 ; 4063268)

(371492 ; 4063268)



(371399 ; 4063184)

(371492 ; 4063184)

ESCALA 1:500



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TT2JCGB0RF4DXY52

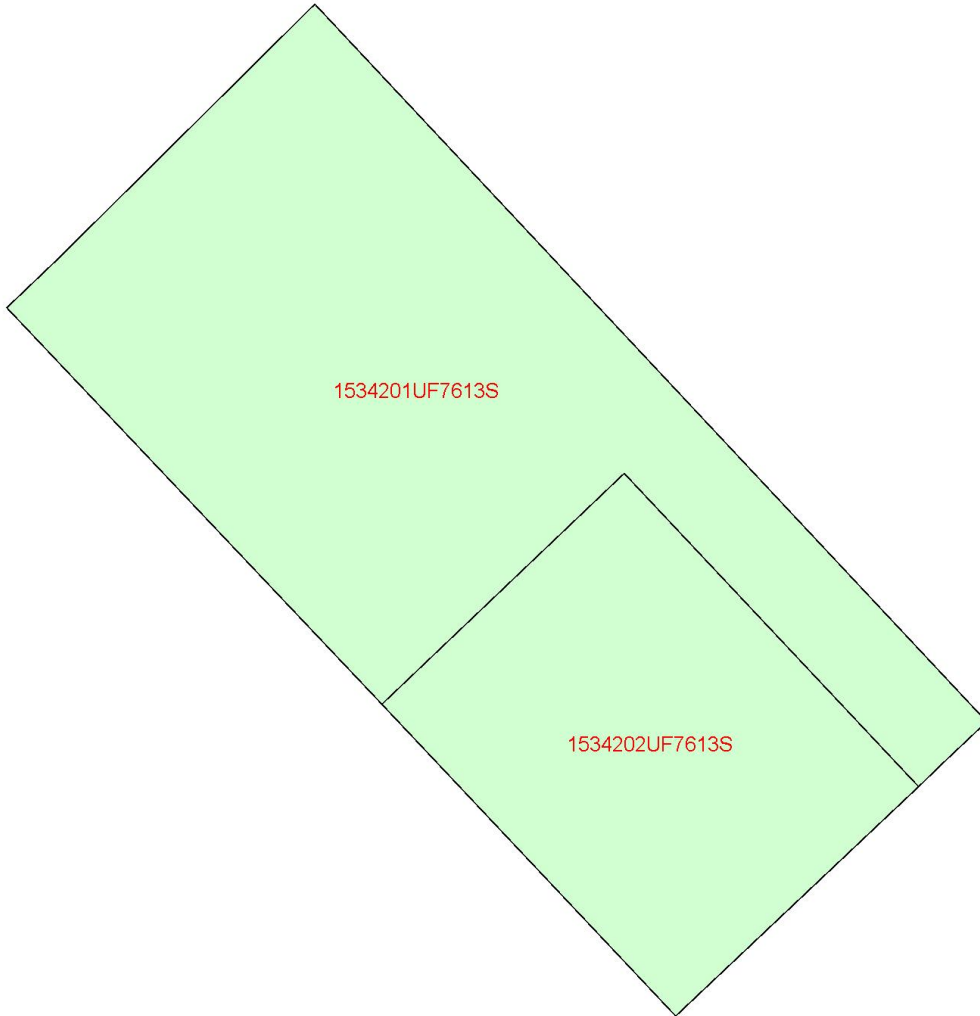
## Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371399 ; 4063268)

(371492 ; 4063268)



(371399 ; 4063184)

(371492 ; 4063184)

ESCALA 1:500



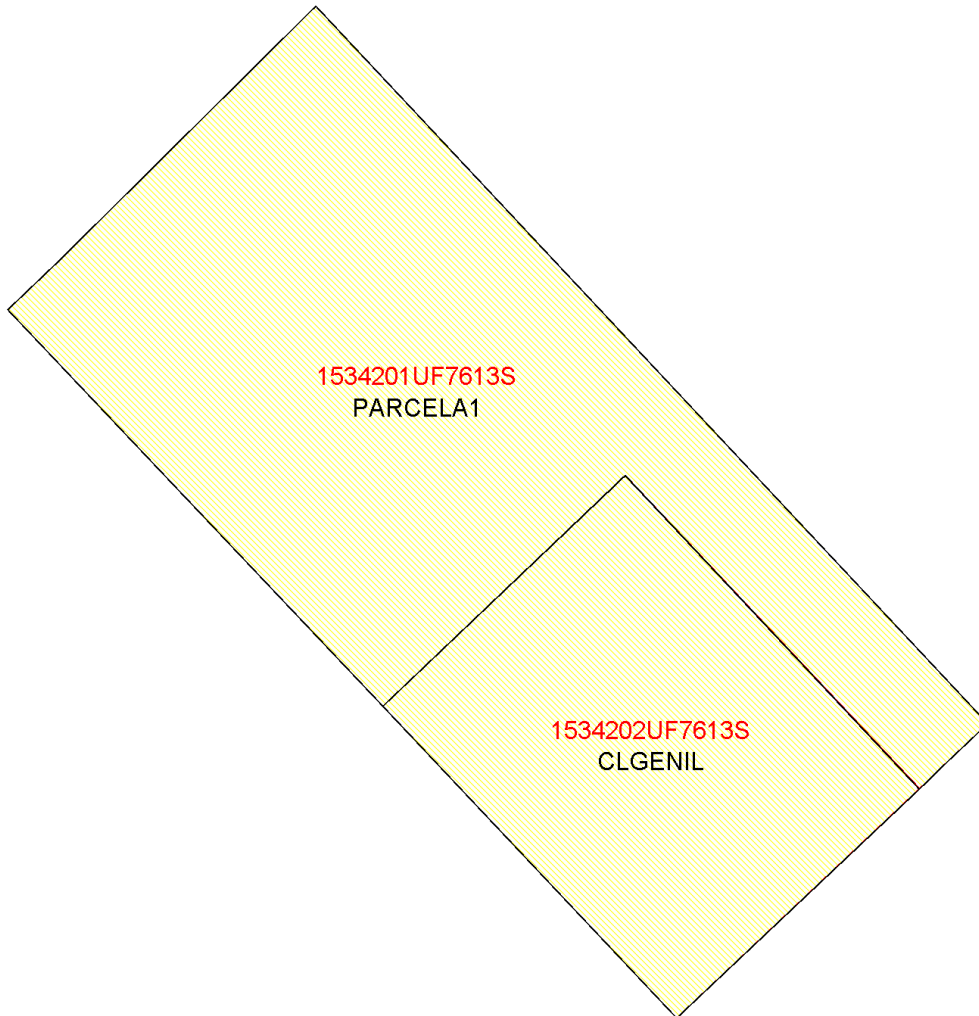
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371399 ; 4063268)

(371492 ; 4063268)



(371399 ; 4063184)

(371492 ; 4063184)

ESCALA 1:500



### Leyenda

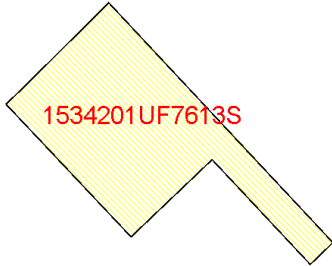
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TT2JCGB0RF4DXY52

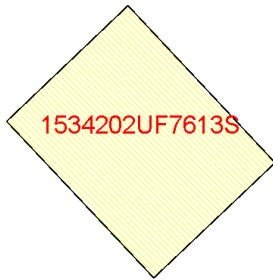
## Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 1534201UF7613S

Dirección CL GENIL 8  
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 1534202UF7613S

Dirección CL GENIL 6  
MALAGA [MÁLAGA]

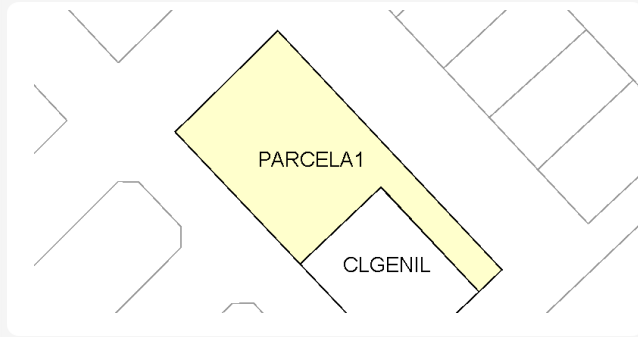
AFECTADA TOTALMENTE



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

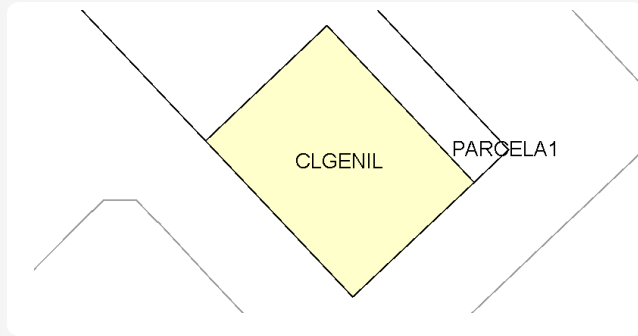
CSV: TT2JCGB0RF4DXY52

## Parcelas resultantes



Parcela PARCELA1  
superficie 1210 m2

LINDEROS LOCALES:  
CLGENIL



Parcela CLGENIL  
superficie 626 m2

LINDEROS LOCALES:  
PARCELA1



**INFORME DE VALORACION DE LAS  
CONSTRUCCIONES A INDEMNIZAR POR  
INCOMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO A  
EJECUTAR EN UN AMBITO DE SUELO URBANO NO  
CONSOLIDADO, EN EJECUCION SISTEMATICA DE  
PLANEAMIENTO, DE CONFORMIDAD A LOS  
ESTABLECIDO EN EL RDL 7/2015 (TEXTO  
REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y  
REHABILITACIÓN URBANA) Y RDL  
1492/2011 (REGLAMENTO DE VALORACIONES DE  
LA LEY DEL SUELO)**

**SOLICITANTE:**

HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L

**EMPLAZAMIENTO:**

Calle Genil, nº6  
29.002 – Málaga (Málaga)



<b><u>1.</u></b>	<b>SOLICITANTE DE LA TASACIÓN, FINALIDAD E IDENTIFICACIÓN DEL PERITO .....</b>	<b>3</b>
<b><u>2.</u></b>	<b>DECLARACIÓN DE IMPARCIALIDAD .....</b>	<b>4</b>
<b><u>3.</u></b>	<b>NORMATIVA APLICADA .....</b>	<b>4</b>
<b><u>4.</u></b>	<b>EMPLAZAMIENTO, LOCALIZACIÓN Y ENTORNO.....</b>	<b>5</b>
<b><u>5.</u></b>	<b>COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b><u>6.</u></b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b><u>7.</u></b>	<b>DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>8</b>
<b><u>8.</u></b>	<b>TIPO DE VALORACIÓN (VALORACIÓN REGLADA).....</b>	<b>9</b>
<b><u>9.</u></b>	<b>CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS.....</b>	<b>10</b>
<b><u>10.</u></b>	<b>CONCLUSIONES RESPECTO AL CRITERIO VALORATIVO .....</b>	<b>12</b>
<b><u>11.</u></b>	<b>RESPECTO AL VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (VR).....</b>	<b>14</b>
<b><u>12.</u></b>	<b>RESPECTO AL RESTO DE PARTIDAS INTEGRANTES DEL VALOR (VR).....</b>	<b>17</b>
<b><u>13.</u></b>	<b>CUADRO RESUMEN DE LA VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES .....</b>	<b>18</b>
<b><u>14.</u></b>	<b>FIRMAS.....</b>	<b>18</b>
<b><u>15.</u></b>	<b>CAUTELAS.....</b>	<b>18</b>
<b><u>16.</u></b>	<b>DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME .....</b>	<b>19</b>

## **1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN, FINALIDAD E IDENTIFICACIÓN DEL PERITO.**

### **1.1. Solicitante**

Este informe ha sido solicitado por HISPATER HOTEL VALENCIA S.L, con CIF B44.882.322, y domicilio en Calle Velázquez, 10 -6ºD de Madrid (28.001). El presente tiene como objeto la valoración de una EDIFICIO DESTINADO A APARCAMIENTOS.

### **1.2. Finalidad**

El presente informe ha sido solicitado con la finalidad de determinar el VALOR DE LOS VUELOS existentes a efectos indemnizatorios por incompatibilidad con la ordenación urbanística propuesta, conforme a los criterios establecidos por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre (BOE 31 Octubre 2015), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), y al ROL 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (BOE 9 de noviembre de 2011).

La indemnización se produce por la propia ejecución del planeamiento, con independencia de la adhesión o no adhesión de los titulares de los bienes tasados a la Junta de Compensación del ámbito, a desarrollar como actuación sistemática por el sistema de compensación urbanística.

El valor de la indemnización calculado debe entenderse como JUSTIPRECIO a efectos indemnizatorios o de compensación.

### **1.3. Identificación del Perito**

Jaime Andrés García Valera - Arquitecto Superior  
Colegiado nº 3.058 del Colegio de Arquitectos de Cantabria.

### **1.4. Identificación registral**

Finca registral 2/22.736 inscrita al tomo 2.627, folio 115, libro 845, inscripción 1ª del Registro Nº4 de la Propiedad de Málaga.

## **2. DECLARACIÓN DE IMPARCIALIDAD**

El Perito firmante declara su posición externa al solicitante de este informe, sin que exista elemento alguno que altere su independencia, integridad y objetividad en la realización del mismo, no existiendo conflicto de intereses con el cliente o cualquier usuario previsto.

## **3. NORMATIVA APLICADA**

En cuanto a la legislación estatal:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

*El artículo 34.1.a del citado RDL 7/2015 (legislación de carácter estatal) establece lo siguiente:*

*1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

*a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

En cuanto a la legislación autonómica:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En cuanto a la normativa municipal:

- Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.
- Estudio de Detalle del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII, nº 2" del PGOU-Málaga.

## **4. EMPLAZAMIENTO, LOCALIZACIÓN Y ENTORNO.**

### **4.1. Emplazamiento**

Se valora un EDIFICIO destinado a aparcamientos, situado en la Calle Genil nº6 de Málaga, que se localiza con la referencia catastral 1534202UF7613S0001PD. La finca valorada queda claramente identificada con la descripción de la referencia catastral y registral. Los linderos comprobados in situ son los siguientes:

- NORTE: Parcela de suelo privado destinado a espacios libres.
- ESTE: Calle Río Guadame.
- SUR: Calle Jordán Marbella.
- OESTE: Calle Genil

### **4.2. Localidad**

#### ***Tipo de núcleo***

- Municipio autónomo.
- Actividad dominante múltiple

#### ***Ocupación laboral y nivel de renta***

- Ocupación laboral: múltiple basada en el sector servicios y el comercio.
- Nivel de renta: el nivel de renta de los habitantes del entorno es medio.

#### ***Población***

- Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2022: 579.076 habitantes de derecho. La tendencia, respecto al padrón de 2.021, es creciente.

#### ***Evolución y densidad de la población***

- Evolución de la población: la población se mantiene estable
- Densidad: el municipio se caracteriza por una densidad de población media.

### **4.3. Entorno**

#### ***Delimitación y rasgos urbanos***

- Delimitación del entorno: el entorno se localiza en zona cercana a centro urbano.
- Carácter predominantemente de primera residencia.
- Ordenación urbanística con edificaciones en manzana cerrada.

- Desarrollo edificatorio medio. Actividad constructiva acorde a la demanda existente.
- Antigüedad característica: la antigüedad media de los edificios del entorno se sitúa entre 30 y 50 años.
- Zona con edificaciones de calidad media.
- Nivel socio-económico del entorno medio.
- Nivel ocupación: medio/alto, entre el 75 % y el 100 %, con escaso suelo vacante en el entorno.

### **Conservación de la infraestructura**

- Abastecimiento de agua suficiente.
- Alumbrado público suficiente.
- Pavimentación suficiente.
- Red de gas canalizado suficiente.
- Red de saneamiento suficiente.
- Red de teléfono suficiente.
- Suministro eléctrico suficiente.

### **Equipamiento**

Por ser una población de primer orden, cuenta con todos los equipamientos urbanos esenciales, como son el sanitario y asistencial (hospitales, centros de salud, residencias geriátricas, etc.), escolar (centros de enseñanza en todos los niveles); comunicaciones (estación de ferrocarril, aeropuerto, estación de autobuses, etc.), parques y zonas verdes, museos, bibliotecas, instalaciones deportivas públicas y privadas, así como centros comerciales y de ocio de primera magnitud.

### **Comunicaciones**

La capital malagueña cuenta con todo tipo de infraestructura de transporte, como es puerto, aeropuerto, red de tren de alta velocidad, red de metro (actualmente dos líneas; y en construcción otras), líneas de autobuses urbanos e interurbanos, además de varias redes de taxis, contando con vías rápidas como la A7 o la A45.

## **5. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

### **5.1. Comprobaciones realizadas**

- Identificación física inspección ocular exterior, salvo en el caso de aquellas en las que se ha facilitado el acceso.
- Existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico
- Comprobación Planeamiento Urbanístico
- Servidumbres visibles
- Estado de ocupación, uso y explotación
- Estado de conservación aparente
- Correspondencia con finca catastral
- No existe procedimiento de expropiación
- No existe Plan o Proyecto de expropiación
- No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación
- No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación
- No han vencido plazos Urbanización o Edificación
- Comprobado la no existencia de procedimiento de incumplimiento de deberes

### **5.2. Documentación utilizada**

- Estudio de Detalle para el desarrollo del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII, nº 2", que el Pleno del Ayuntamiento de Málaga aprobó definitivamente en fecha 29 de marzo de 2021.
- Planeamiento urbanístico vigente.
- Planos de situación.
- Reportaje fotográfico.
- Documentación catastral.
- Documentación registral.

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

### **6.1. Descripción del conjunto o edificio**

Se valora un edificio compuesto de planta sótano, planta baja y primera, destinado en su totalidad a aparcamientos.

### **6.2. Elementos fundamentales de la edificación**

- CIMENTACIÓN: NO visible.

- ESTRUCTURA: Hormigón armado.
- FACHADA: Enfoscado y pintado.

### 6.3. Descripción del elemento: acabados, instalaciones y superficie.

Edificio distribuido en planta sótano, baja y primera. A efectos de esta valoración para la suposición de edificio terminado se adoptan calidades medias acorde con la zona y tipología, y la existencia de instalaciones propias del uso, al no haber dispuesto de acceso al interior. La superficie construida adoptada es de 1.911 m<sup>2</sup>c, coincidente con la reflejada en documentación catastral.

### 6.4. Estado actual

#### *Situación actual*

Según visita exterior realizada, se aprecia un estado de conservación aparentemente correcto acorde a su antigüedad, sin haber podido determinar su estado de ocupación. Las comprobaciones del estado del inmueble se han limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos de la edificación.

#### *Antigüedad*

Uso Considerado	Año construcción	Año rehabilitación	Uso P./Vida útil
Edif. Aparcamientos	1.965	2.000	Edif. Com. y serv / 50

La antigüedad del inmueble se ha concluido de la reflejada en la Oficina Virtual del Catastro, considerando mantenimiento interior lo que arroja una similitud con reforma de los años 2.000.

## 7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### 7.1. Planeamiento urbanístico

- Estudio de Detalle para el desarrollo del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII, nº 2", que el Pleno del Ayuntamiento de Málaga aprobó definitivamente en fecha 29 de marzo de 2021.
- Estudio de Detalle del Sector SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2"

### 7.2. Parámetros aplicables

- Suelo urbano. Ordenanza Subzona OA-2.

- La vivienda valorada no cumple con la normativa urbanística vigente por afectar a la ordenación propuesta en el estudio de detalle.

## **8. TIPO DE VALORACIÓN (VALORACIÓN REGLADA)**

La presente valoración reviste el carácter de valoración reglada, para la cual existe una normativa de obligado cumplimiento, no pudiendo aplicarse criterios distintos a los legalmente establecidos en la misma.

### **8.1. Situación "básica" del suelo objeto según el RDL 7/2015. (TR de la ley de suelo)**

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo Texto y Rehabilitación Urbana), se encuentra en la situación de suelo rural:

#### ***Está en la situación de suelo rural:***

*a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

*b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*

***Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:***

*a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

*b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

*c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*



*También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.*

## **8.2. Comentarios sobre la aplicabilidad de este artículo al caso analizado**

En el caso concreto de este informe, el suelo objeto de valoración se encuentra en situación básica de suelo rural a tenor de lo dispuesto en el artículo 21 del real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre (BOE 31 octubre 2015), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

### ***RDL 7/2015. Art. 35.3 criterios generales de valoración***

*Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.*

*Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.*

## **9. CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS**

No ha sido acreditada la legalidad de las edificaciones existentes mediante la correspondiente aportación de las preceptivas licencias de obras, certificados finales de obra y/o licencias de primera ocupación o funcionamiento.

### ***art 6.4. RDL 1492/2011 reglamento valoraciones ley suelo***

*El artículo 6.4. del R.D 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (BOE 9 de noviembre de 2011) establece lo siguiente:*

*Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de este Reglamento*

### ***art 18. RDL 1492/2011 reglamento valoraciones ley suelo***

*El artículo 18 del R.D 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (BOE 9 de noviembre de 2011) establece lo siguiente:*

1. *La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:*

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

*Siendo:*

**V** = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

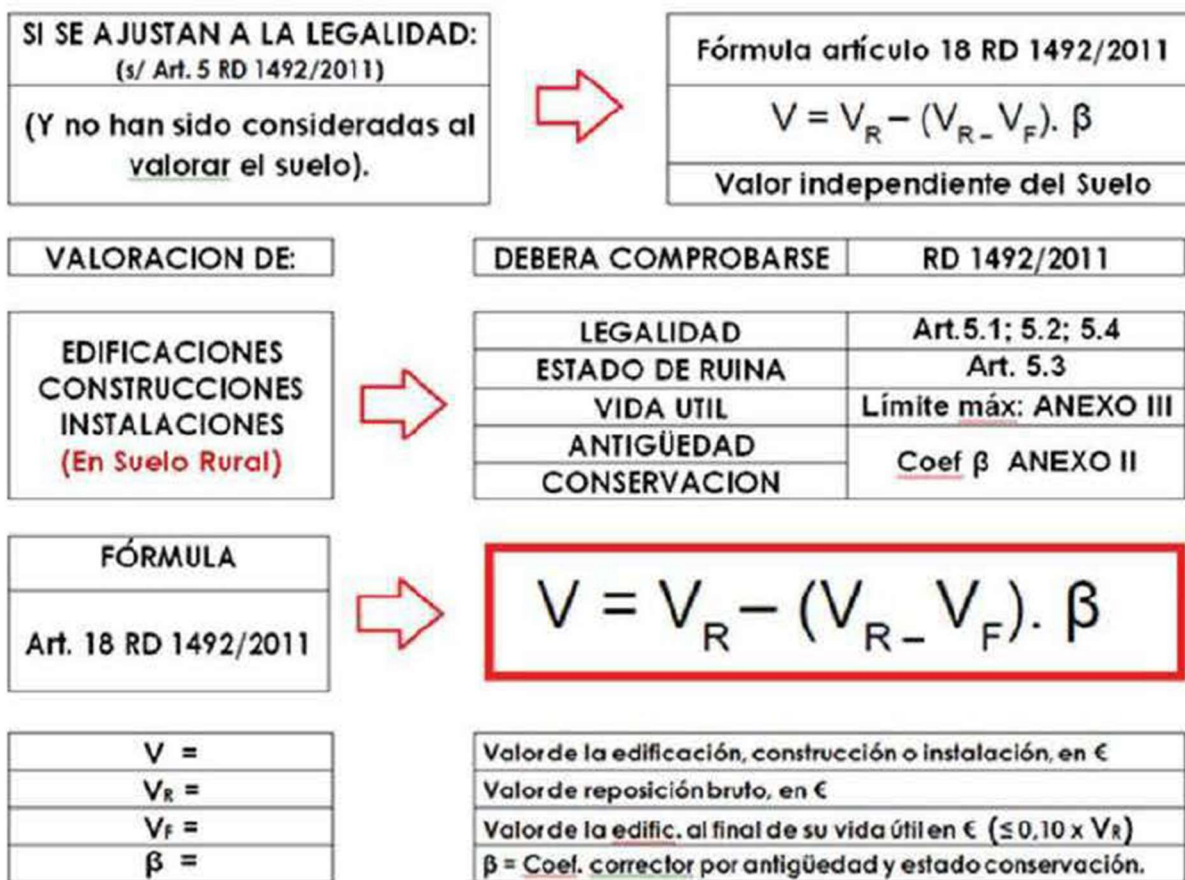
**VR** = Valor de reposición bruto, en euros

**VF** = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

**β** = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

2. *El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales*
3. *El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.*
4. *El coeficiente corrector β por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo 11.*

## 10. CONCLUSIONES RESPECTO AL CRITERIO VALORATIVO



ANEXO II: Coeficiente Corrector por Antigüedad y Estado de Conservación (véase página siguiente)

ANEXO III: Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones.

**ANEXO II**
**Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación**

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
<b>antigüedad</b>					<b>antigüedad</b>				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

### ANEXO III

#### Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial .....	100
Edificios de oficinas y administrativos .....	75
Edificios comerciales y de servicios .....	50
Edificios industriales y almacenes .....	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija. ....	30
viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares. ....	40
Pozos .....	75
Infraestructuras de transporte sobre railes, carriles y cable. ....	50
Parques .....	20
Vallado:	
Madera .....	10
Alambre .....	20
Otros .....	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas .....	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos .....	35
Otras instalaciones. ....	20

#### 11. RESPECTO AL VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (VR)

FÓRMULA

➔

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

$V_R$  = VALOR DE REPOSICION BRUTO: Art. 18.2 RD 1492/2011:

$V_R = CEM + GG + BI + Tc + Hp + OG_n$

- CEM:** Coste de Ejecución Material.
- GG =** Gastos generales del contratista.
- BI =** Beneficio Industrial del contratista.
- Tc =** Tributos Construcción: ICIO, tasas, etc...
- Hp =** Honorarios profesionales (Proyecto, D.Obra...)
- OG<sub>n</sub> =** Otros gastos necesarios para **construir** una edificación



## VALORES MEDIOS ESTIMATIVOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2023

### COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Para la obtención del presupuesto estimativo de una obra (P.E.M.), de carácter meramente orientativo, se recomienda la utilización de la aplicación informática elaborada por ASEMAS para el cálculo de la Verificación del Presupuesto de Declaración de Riesgo (PDR) o, en su caso, el de aplicaciones similares elaboradas por otras compañías aseguradoras.

En la presente tabla, se recogen unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media, señalando que para calidades básicas (equivalente en viviendas a las de VPO y VPP) y altas, la oscilación respecto a estos valores medios se estima que puede ser de hasta un -20% y +50% respectivamente.

### PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

<b>EDIFICIOS DE VIVIENDAS</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>	<b>USOS PÚBLICOS</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERAS Y ADOSADAS	1007	ESTACIONES DE AUTOBUSES	1538
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERA Y ADOSADA AUTOCON.	707	TERMINALES PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS	2616
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS < 200 M2.	1224	CENTRALES TELEFONICAS, ELECTRICAS, ETC	956
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS > 200 M2.	1224	BIBLIOTECAS	1405
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS AUTOCONSTRUIDAS	860	MUSEOS	1405
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR MEDIANERAS	871	SALAS DE EXPOSICIONES	1001
VIVIENDAS EDIF. PLURIF. AUTOCONSTRUIDA	611	ESTACIONES FERROVIARIAS	1997
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR AISLADO	934	TANATORIOS	1226
<b>USOS COMERCIALES</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>	<b>USOS RELIGIOSOS</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>
LOCAL EN BRUTO EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS	385	IGLESIAS Y TEMPLOS	1483
COMERCIAL SIN DISTRIBUCION Y/O ACABADOS	619	CONVENTOS, SEMINARIOS	935
COMERCIAL CON DISTRIBUCION Y ACABADOS	1070	CENTROS PARROQUIALES, CASAS-HERMANDAD...	935
<b>USOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>	<b>USOS SANITARIOS</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>
OFICINAS SIN ACABADOS EN EDIF. OTROS USOS	687	DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	1122
OFICINAS DISTRIB. Y ACAB. EDIF. OTROS USOS	1081	CENTROS DE ASISTENCIA PRIMARIA	1387
OFICINAS - EDIFICIOS USO EXCLUSIVO MEDIANERAS	1223	CLÍNICAS	1584
OFICINAS - EDIFICIO EXCLUSIVO AISLADO	1310	HOSPITALES	1821
<b>USO HOTELERO</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>	ASILOS Y RESIDENCIAS DE ANCIANOS	1157
HOTEL Y MOTEL DE 5 ESTRELLAS	2243	<b>USOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>
HOTEL Y MOTEL DE 4 ESTRELLAS	1862	POLIDEPORTIVOS CUBIERTOS	1070
HOTEL Y MOTEL DE 3 ESTRELLAS	1480	GIMNASIOS	911
HOTEL Y MOTEL DE 2 ESTRELLAS	1346	PISCINAS CUBIERTAS	1141
HOTEL Y MOTEL DE 1 ESTRELLAS	1213	GRADAS DESCUBIERTAS	312
PENSIONES, HOSTALES Y ALBERGUES	1030	PISCINAS DESCUBIERTAS (m2 LÁMINA AGUA)	554
<b>ESPECTÁCULOS Y HOSTELERÍA</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>	ESTADIOS, VELODR., HIPODR., PLAZA DE TOROS...	853
TEATROS, CINES Y AUDITORIOS CUBIERTOS	1612	DEP. CUBIERTAS AL SERV. INST. AIRE LIBRE	911
CAFETERIAS Y BARES	1099	PISTAS TERRIZAS SIN DRENAJE	42
TASCAS, TABERNAS Y CHIRINGUITOS	878	PISTAS DE HORMIGON O ASFALTO	87
SALAS DE FIESTA Y DISCOTECAS	1235	PISTAS DE PAVIMENTOS ESPECIALES	104
CLUBS, CASINOS, CIRCULOS Y SAUNAS	1014	PISTAS DE CESPED, JARDINES, JUEGOS INFANTILES	131
RESTAURANTES	1346	CAMPOS DE GOLF	48
<b>USOS DOCENTES</b>	<b>Valor medio (€/m2)</b>	CAMPINGS	21
GUARDERÍAS Y PREESCOLAR	973		
COLEGIOS E INSTITUTOS	973		
CENTROS DE FORMACIÓN PROFESIONAL	1405		
ESCUELAS Y FACULTADES UNIVERSITARIAS	1405		
COLEGIOS MAYORES, RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	1157		



**VALORES MEDIOS ESTIMATIVOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2023**  
**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA**

<b>APARCAMIENTOS, TRASTEROS, LOCALES DE SERVICIO</b>		<b>ALMACENES E INDUSTRIAS</b>	
	Valor medio (€/m2)		Valor medio (€/m2)
GARAJE ANEXO A VIVIENDA UNIFAMILIAR	498	NAVE INDUST. O AGRICOLA (LUZ CERCHA 12 M)	356
GARAJE ENTREPLANTA Y SOBRE RAS ED.NO UNIFAM	420	NAVE INDUST. O AGRICOLA (LUZ CERCHA > 12 M)	402
GARAJE SOTANO 1º Y 2º TODO TIPO EDIFICIO	528	ALMACENES Y EDIF. INDUSTRIALES 1 ó MAS PLANT	789
GARAJE A PARTIR SOTANO 3º TODO TIPO EDIFICIO	603	<b>CONSTRUCCIONES AUXILIARES O EVENTUALES</b>	
EDIFICIO DE APARCAMIENTOS	518	CARPAS, PALENQUES Y COBERTIZOS	251
TRAST., LOCALES SERV., ANEXO VIV. UNIFAM	498	<b>CERRAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE PARCELAS</b>	
TRAST., LOCALES SERV., SOBRE RAS. PLURIF	420	MURO DE CONTENCION DE HORMIGON E= 30 CM.	147
TRAST., LOCALES SERV., SOTANO 1º Y 2º	528	MUROS DE CONTENCION MAMPOSTERIA E= 60 CM	108
TRAST., LOCALES DE SERV., A PARTIR DE SOTANO 3º	603	VALLAS Y CERCAS	39
TRAST., LOCALES SERV. EDIF. APARCAMIENTO	518		

**CRITERIOS GENERALES**

- A efectos de superficie construida para la aplicación de los valores estimativos de la construcción, los porches, terrazas y plantas diáfanas cubiertas abiertas se contabilizan al 50% de su superficie.
- En la primera adaptación de locales a un uso específico se utilizará 0,50 M, siendo M el valor del módulo del uso concreto.
- En proyectos reformados, obras de reforma y/o ejecución parcial se puede utilizar la siguiente estimación porcentual:

Movimientos de tierras	2%	Saneamiento	2%	Instalación de fontanería	6%
Cimentación	5%	Revestimientos	12%	Instalación solar	2%
Estructura	14%	Carpinterías y cerrajería	13%	Otras instalaciones	2%
Albañilería	24%	Instalación eléctrica	3%	Vidrios	2%
Cubierta	8%	Instalación telecomunicaciones	2%	Pinturas	3%

Recomendación: Con el objeto de mejorar la claridad del documento del proyecto a efectos técnicos y contractuales, el COA de Málaga recomienda adjuntar el siguiente texto al resumen del presupuesto de los proyectos: "Este presupuesto se redacta a los únicos efectos de cumplimentar lo dispuesto en el epígrafe 1.5 del Real Decreto 2512/1977, y en el Anejo I de la Parte I del CTE y, en consecuencia, no es vinculante a efectos contractuales, estando sujeto a modificaciones y acuerdos derivados de pactos entre terceros."

**PROYECTOS DE URBANISMO Y OBRAS ESPECÍFICAS DE INFRAESTRUCTURAS**

<b>OBRAS GLOBALES DE URBANIZACIÓN</b>		<b>OBRAS ESPECÍFICAS DE INFRAESTRUCTURAS</b>	
	Valor medio (€/m2)		Valor medio (€/m2)
PU <10 Ha - Sup. Viaria a urbanizar < 10%	21	EJECUCION Y URB. COMPL. VIALES PRINCIPAL	176
PU 10 Ha a 50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar < 10%	20	EJECUCION Y URB. COMPL. VIALES SECUNDARIOS	132
PU >50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar < 10%	18	TRATAMIENTO Y URB. ESPACIOS RESIDUALES	105
PU <10 Ha - Sup. Viaria a urbanizar entre 10% y 20%	37	ALJIBES Y DEPOSITOS	512
PU 10 Ha a 50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar entre 10% y 20%	30	<b>DEMOLICIONES</b>	
PU >50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar entre 10% y 20%	26	DEMOLICIONES	55
PU <10 Ha - Sup. Viaria a urbanizar > 20%	46		
PU 10 Ha a 50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar > 20%	43		
PU >50 Ha - Sup. Viaria a urbanizar > 20%	38		

A efectos de dotar a la valoración realizada de la mayor objetividad posible, se ha elaborado una tabla de coeficientes correctores por calidad que equiparan el coeficiente de calidad establecido en la norma 20 del RD 1020/1993 de valoración catastral de inmuebles de naturaleza urbana (oscila entre 1 y 9), acotado en el intervalo máximo de oscilación (30% a +50%) del Colegio oficial de Arquitectos de Málaga.

EQUIPARACION ENTRE COEF. DE CALIDAD RD 1020/93 Y BAREMOS COA DE MALAGA							
Cat. constructiva	1	2	3	4	5	6	7-9
Coefic. Corrector	1,500	1,375	1,250	1,125	1,000	0,900	0,800

## 12. RESPECTO AL RESTO DE PARTIDAS INTEGRANTES DEL VALOR DE REPOSICION BRUTO (VR)

$$V_R = CEM + GG + BI + T_c + H_p + OG_n$$

**CEM:** Coste de Ejecución Material.

**GG =** Gastos generales del contratista.

**BI =** Beneficio industrial del contratista.

**T<sub>c</sub> =** Tributos Construcción: ICIO, tasas, etc.,.

**H<sub>p</sub> =** Honorarios profesionales (Proyecto, D.Obra...)

**OG<sub>n</sub> =** Otros gastos necesarios para **construir** una edificación

Obtenido el CEM reflejado para garajes en **518 €/m<sup>2</sup>c**, el resto de valores quedan porcentualmente como siguen sobre el CEM:

- GG: Gastos generales del contratista: 13%
- BI. Beneficio industrial del contratista: 6%
- T<sub>c</sub>: Tributos construcción: ICIO, tasas, etc. 5.50%
- H<sub>p</sub>: Honorarios profesionales: 8%
- OG<sub>n</sub>: Otros gastos necesarios para construir una edificación:
  - o Estudios necesarios: 1.50%
  - o Primas de seguro: 1.50%
  - o Gastos de administración: 4.50%
  - o Impuestos no recuperables y aranceles: 1.50%
- **Total sobre CEM: 41.50%**



### 13. CUADRO RESUMEN DE LA VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Finca registral	Referencia catastral	Sup. m <sup>2</sup> c	Col. Of. Arq. Málag		Sum Ci Costes +Gastos
			CEM 2023 €/ud	Calidad (-20 a +50%)	
2/22736	1534202UF7613S0001PD	1,911,00	518	1,00	1,415

VR a nuevo €/m2	% Antig.	Coef β	Vuelo Residual VF	Vuelo Depreciado VR- (VR-VF) β	Vuelo Actual Total
	Anexo II RD 1492/2011				
732.97	48%	0.3552	73,29	498,65	952,920,15

Asciende, según este informe, el valor de la indemnización correspondiente a los vuelos incompatibles con la ordenación prevista en el ámbito SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2" de Málaga, a la cantidad de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTE EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS.**

### 14. FIRMAS

En Santander, a fecha 22 de Enero de 2.024

TASADOR FACULTATIVO



JAIME ANDRES GARCIA VALERA

Arquitecto, Nº de Colegiado: 3058 - Arquitectos de Cantabria

### 15. CAUTELAS

- NO se ha dispuesto de Cédula Urbanística de las parcelas objeto de valoración. La información urbanística se ha obtenido mediante consulta verbal en los servicios técnicos del Ayuntamiento, y fotocopias de documentación urbanística del municipio por lo que no se asume responsabilidad si dicha información no está sellada y diligenciada en el Ayuntamiento.

- Las comprobaciones realizadas en lo que respecta a las características del terreno, se han limitado a observaciones exteriores de la superficie. No se han efectuado pruebas que determinen las características del subsuelo.
- Existen discrepancias de superficies, que no inducen a dudas sobre la identificación del inmueble tasado.
- Los datos correspondientes a las características del edificio y del elemento en relación con características específicas se han estimado en función de la inspección ocular y las características medias de los elementos (y usos) que integran el edificio.
- Este INFORME PERICIAL DE VALORACION reúne el carácter legal de ser una TASACION PERICIAL MOTIVADA en los términos requeridos por la legislación vigente.
- No ha sido acreditada la legalidad de las edificaciones existentes mediante la correspondiente aportación de las preceptivas licencias de obras, certificados finales de obra y/o licencias de primera ocupación o funcionamiento.

## **16. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME**

- Planos de situación
- Ficha catastral
- Documentación registral
- Plano urbanístico
- Reportaje fotográfico





**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 1534202UF7613S0001PD



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE INICIATIVA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

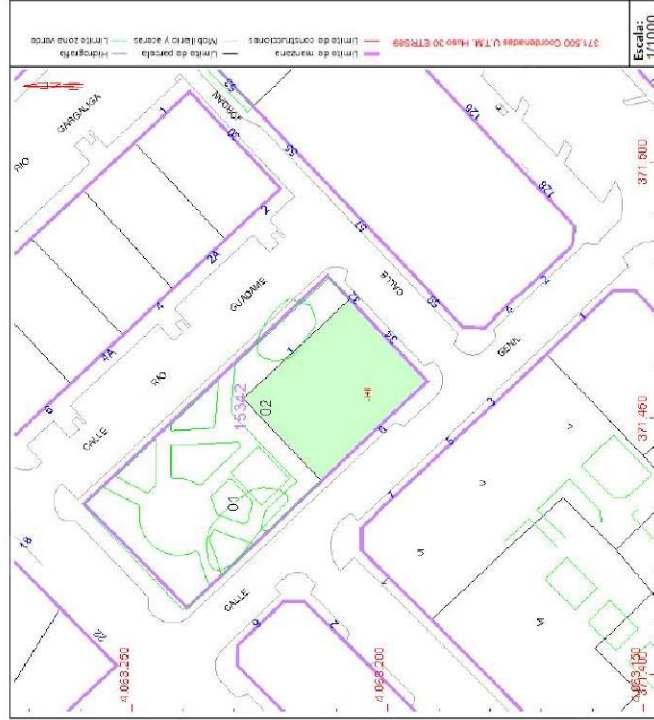
**Localización:**  
CL GENIL 6  
29002 MALAGA (MÁLAGA)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 1.911 m2  
**Año construcción:** 1965

Construcción		
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/-/101	626
APARCAMIENTO	1/00/01	626
APARCAMIENTO	1/01/01	659

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 626 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"

Martes, 16 de Enero de 2024



Certificación Registral expedida por:

**MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 4 DE MÁLAGA

CERROJO, Nº17 2ª PLANTA  
29007 - MÁLAGA (MA)  
Teléfono: 952282150  
Fax: 95-230-76-41

Correo electrónico: malaga4@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**SIERRA HERRERA Y ABOGADOS SL.**

con DNI/CIF: B39474895

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.



IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F41FT86Q7**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)  
Su referencia:*



C. S. V. : 22902227R59DA152

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 1 de 4



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

**MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA NÚMERO CUATRO, PERTENECIENTE AL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA.**

**CERTIFICA:** Que en vista de lo solicitado en el precedente documento, para que sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la finca número 2/22736 de este Registro de la Propiedad, FINCA DE MÁLAGA COMÚN N°: 19608, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

**PRIMERO:** Que la descripción tomada de su inscripción 1ª, al folio 115, del tomo 2.627, libro 845, del Municipio de MÁLAGA, es como sigue:

**URBANA:** SOLAR sito en el Partido Primero de la Vega, de esta Ciudad. Tiene su frente, en línea de veintiocho metros, a una calle sin nombre, hoy calle Genil, trazada en terrenos de la finca principal que la separa del almacén de "García y Zafra, S.A.", y linda: Por su Derecha, en línea de veintidós metros con catorce centímetros, con la prolongación de la calle Jordán Marbella a la que hace esquina y tiene también su fachada. En esta calle, que tiene un ancho de cinco metros con veinte centímetros, se deja además una franja de terreno destinada a aparcamientos y acero en su caso, de cuatro metros con ochenta centímetros de ancho, en toda su longitud, que con este fin y con los derechos que sobre volumen edificable le pueda corresponder, se reservan los vendedores para la urbanización proyectada para esta zona de la que forma parte el solar que se vende. Linda: Por su Izquierda, en línea igual a la de la derecha, con calle sin nombre, paralela a la de Jordán Marbella, en la que igualmente se reservan los vendedores otra zona para aparcamiento con igual destino que la anterior; y por su Fondo, en línea igual a la del frente, con terrenos de la finca principal de la que se segrega. En esta zona destinada a aparcamientos podrán abrir los compradores dos entradas para vehículos por cada zona, los huecos y luces que tengan por conveniente y cruzarlas por las canalizaciones y desagües de su edificio sin que por lo tanto pueda ser edificadas, pues su exclusivo uso será el de aparcamiento. Tiene el solar descrito una **superficie** de SEISCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS.

REFERENCIA CATASTRAL: 1534202UF7613S0001PD..

**CODIGO REGISTRAL UNICO:** 29022000695500.

**NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON CATASTRO.**

**SEGUNDO:** Que la finca descrita aparece inscrita a favor de **HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.**, con C.I.F. B44882322, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según consta en la inscripción 3ª, y en virtud de la escritura de Compraventa, otorgada el cuatro de diciembre del año dos mil veintitrés en Málaga ante el Notario Don JOSÉ MEMBRADO MARTÍNEZ, inscrita en el tomo 2627, al folio 116, del libro 845, practicada con fecha veintidós de diciembre del año dos mil veintitrés.

**TERCERO:** Que la finca de que se trata aparece GRAVADA con:

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 1ª, tomo 2627, libro 845, folio 115, de fecha: 18/09/2019.



C. S. V.: 22902227R59DA152

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 2 de 4



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 2ª, tomo 2627, libro 845, folio 115, de fecha: 28/11/2023.

- **Afección** autoliquidada de transmisiones por un plazo igual a CINCO AÑOS, según consta de nota al margen de la inscripción/anotación: 3ª, tomo 2627, libro 845, folio 116, de fecha: 22/12/2023.

**CUARTO:** 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 certificación:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Y atendiendo a lo solicitado, extiendo la presente que firmo en Málaga, QUINCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO antes de la apertura del Libro Diario.

HONORARIOS: SEGÚN FACTURA.

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, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. 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.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento 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](http://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](mailto:dpo@corpme.es)





4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por **MARÍA LUISA VOZMEDIANO RODRÍGUEZ** registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MÁLAGA 4 a día quince de enero del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 22902227A59DA152

Servicio Web de Verificación: <https://www.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.).



C. S. V. : 22902227A59DA152

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 4 de 4







SISTEMAS GENERALES		DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS	
[Symbol]	S.G. DE INTERÉS TERRITORIAL	[Symbol]	PLANEAMIENTO APROBADO
[Symbol]	S.G. MUNICIPAL	[Symbol]	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO
[Symbol]	S.G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	[Symbol]	PLANEAMIENTO APROBADO
[Symbol]	S.G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	[Symbol]	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO
[Symbol]	S.G. ADSCRITO AL SUELO NO URBANIZABLE	[Symbol]	PLANEAMIENTO APROBADO INDEFINIDAMENTE
[Symbol]	S.G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	[Symbol]	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
[Symbol]	RED VIARIA	[Symbol]	SUELO URBANO CONSOLIDADO
[Symbol]	SISTEMAS	[Symbol]	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
[Symbol]	SISTEMA S. METROPOLITANO	[Symbol]	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
[Symbol]	S. G. EN TRANSICIÓN	[Symbol]	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
[Symbol]	SOLUCIÓN ALTERNATIVA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN Y REPARTICIÓN DEL DOMINIO TITULAR DE LA V.O.	[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE
[Symbol]	S.G. DE ESPACIOS LIBRES	[Symbol]	ÁREA DE RESERVA
[Symbol]	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS		
[Symbol]	S.G. DE INFRAESTRUCTURAS		

CALIFICACIONES		DOTACIONES	
[Symbol]	CUADRO HISTÓRICO - Centro	[Symbol]	ESPACIO LIBRE
[Symbol]	CUADRO HISTÓRICO - Periferia	[Symbol]	EQUIPAMIENTO
[Symbol]	CUADRO HISTÓRICO - Tránsito Periférico	[Symbol]	EDUCATIVO
[Symbol]	MANZANA CENTRAL	[Symbol]	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
[Symbol]	ORIENTACIÓN ABIERTA	[Symbol]	DEPORTIVO
[Symbol]	CUADRO JARDÍN	[Symbol]	ESPACIO LIBRE O EQUIPAMIENTO PRIVADO
[Symbol]	COLONIA TRADICIONAL POPULAR	[Symbol]	SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	SISTEMA LOCAL, TÉCNICO
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	VIAJO LOCAL
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	DE TERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	PROTECCIÓN INTEGRAL
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	PROTECCIÓN AMBIENTAL
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	JARDÍN CATALANIZADO
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	TRAZADO ADICIONAL DE SAN TELADO
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	DELIMITACIÓN DE CALIFICACIONES
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	LÍNEA LIMITE EDIFICACIONES
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	DELIMITACIÓN TERRESTRE VIOLENTE
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	DELIMITACIÓN TERRESTRE PASIVA Y VIOLENTE
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	LÍNEA LIMITE CALIFICACIONES
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	LÍNEA LIMITE MANTENIMIENTO TERRESTRE VIOLENTE
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	LÍNEA LIMITE MANTENIMIENTO TERRESTRE PASIVA Y VIOLENTE
[Symbol]	ETP - LÍNEA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MONUMENTAL	[Symbol]	LÍNEA DE SERVICIOS DE PROTECCIÓN

DELIMITACIÓN PARCELA SUNC-O-LO.14  
Superficie total Estudio de Detalle: 1.684 m<sup>2</sup>

**ESTUDIO DE DETALLE**  
SUNC-O-LO.14 "JUAN XXIII nº2"  
MÁLAGA

PLANEAMIENTO VIGENTE: CALIFICACIONES, USOS Y SISTEMAS I-03

REVISIÓN: 01 | 14 MARZO 2017

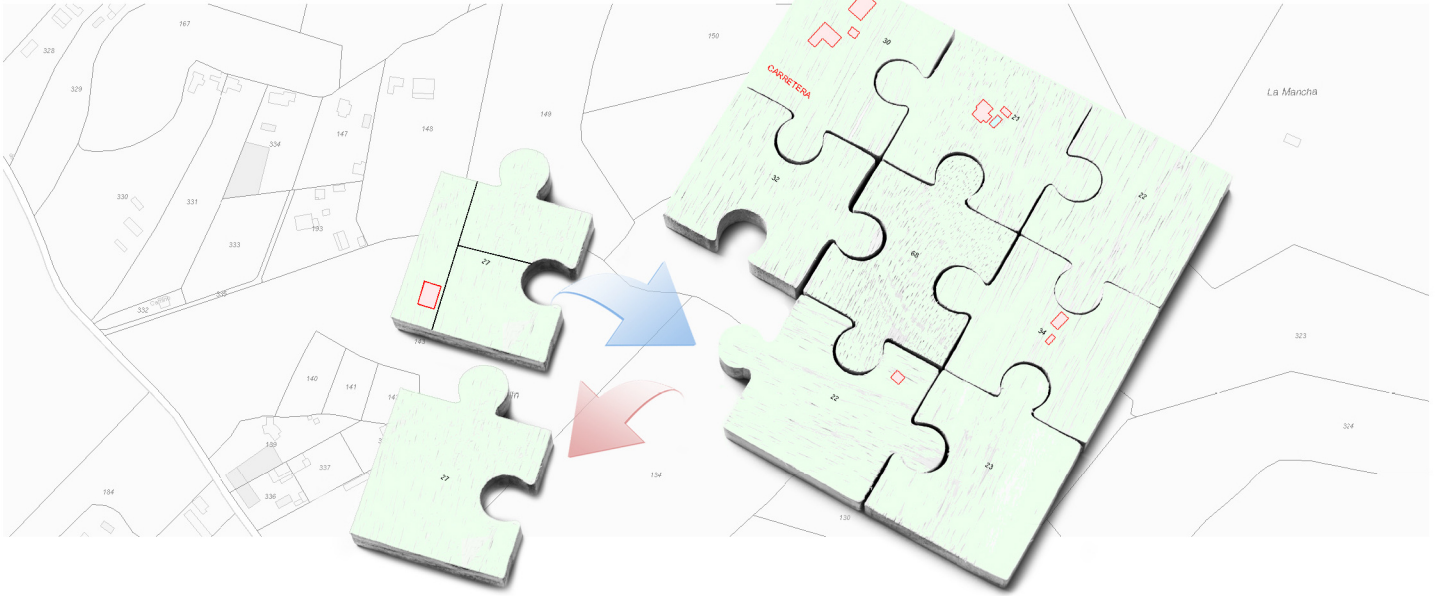
INDUSTRIALES BARRIO ANDRÉS BARRIOS S.L.

**buró4**

SEVILLA  
CALLE SERRA  
41013  
TEL: 954 22 22 22  
WWW.BURO4.COM

SEVILLA  
CALLE SERRA  
41013  
TEL: 954 22 22 22  
WWW.BURO4.COM





## Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



## Tipo de operación

REPARCELACIÓN



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: ZC51S8W7KB3A43HG

## Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371261 ; 4063113)

(371373 ; 4063113)



(371261 ; 4063013)

(371373 ; 4063013)

ESCALA 1:600



## Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371261 ; 4063113)

(371373 ; 4063113)



(371261 ; 4063013)

(371373 ; 4063013)

ESCALA 1:600





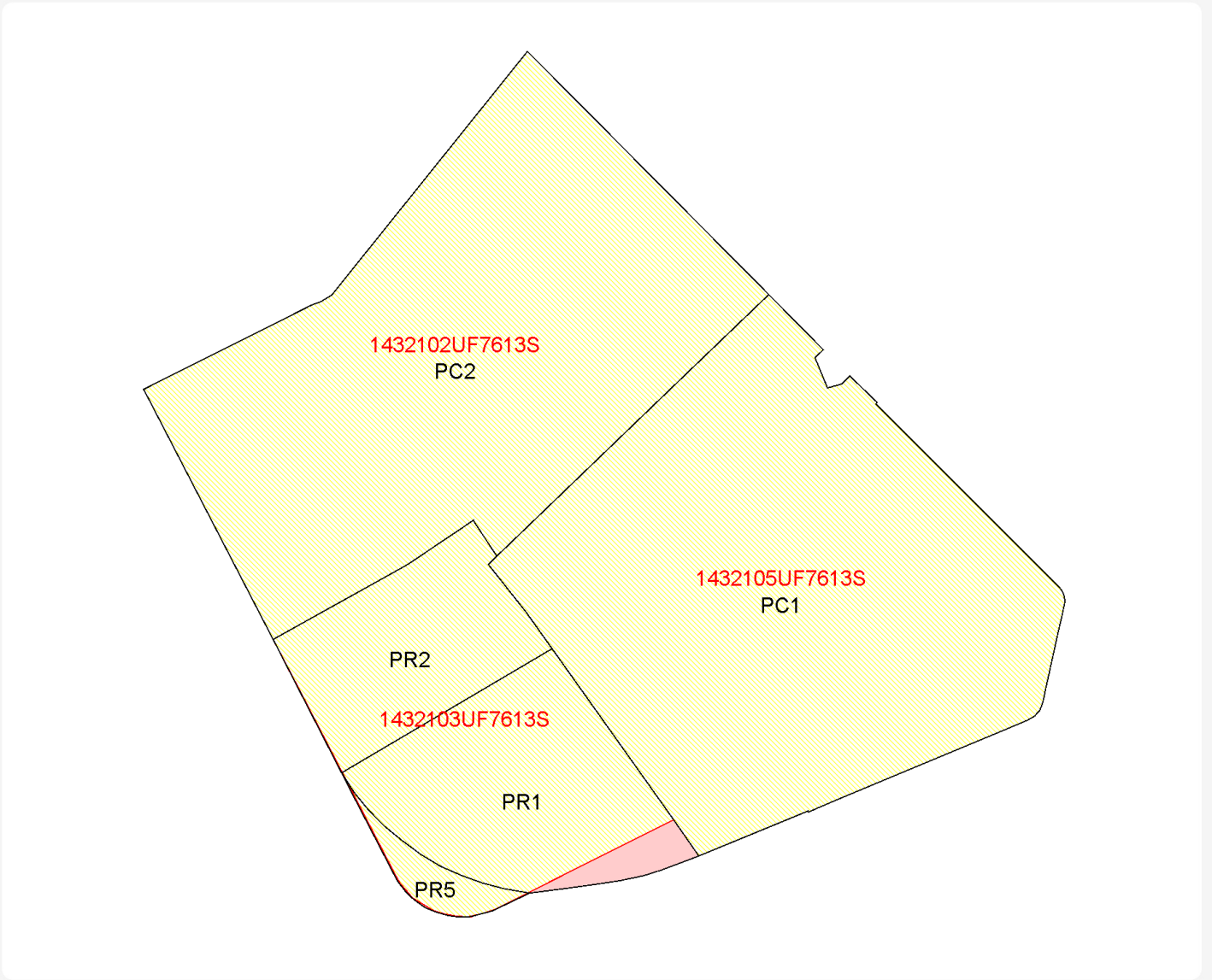
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371261 ; 4063113)

(371373 ; 4063113)



(371261 ; 4063013)

(371373 ; 4063013)

ESCALA 1:600



### Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

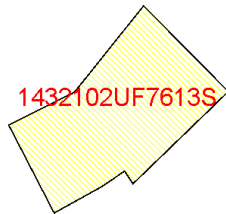


## Parcelas catastrales **afectadas**



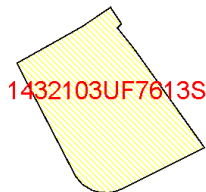
Referencia Catastral: 1432105UF7613S  
Dirección CL HEROE DE SOSTOA 142  
MALAGA [MÁLAGA]

COINCIDE CON PC1



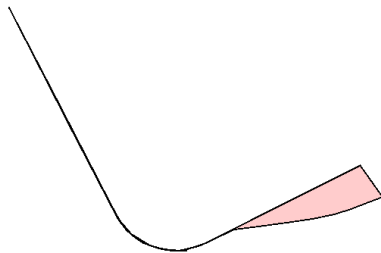
Referencia Catastral: 1432102UF7613S  
Dirección AV JUAN XXIII 4  
MALAGA [MÁLAGA]

COINCIDE CON PC2



Referencia Catastral: 1432103UF7613S  
Dirección AV JUAN XXIII 2  
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:  
Dirección Dominio público o terreno no incorporado  
a la cartografía catastral.  
MALAGA [MÁLAGA]

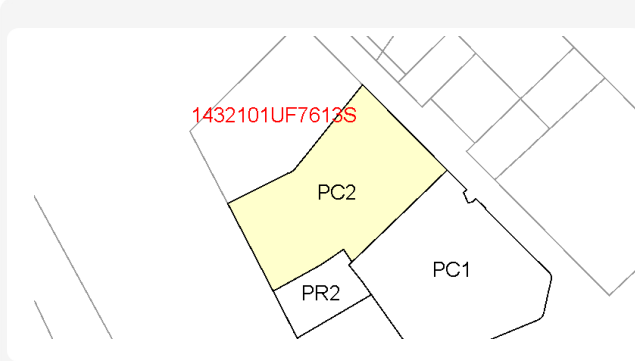
Superficie afectada: 40 m2



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: ZC51S8W7KB3A43HG

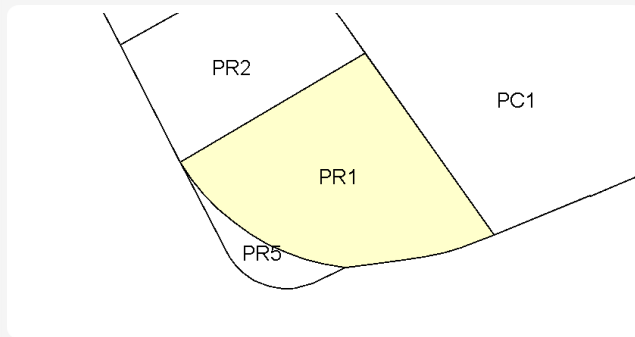
## Parcelas resultantes



Parcela **PC2**  
superficie **1476 m2**

LINDEROS LOCALES:  
PR2  
PC1

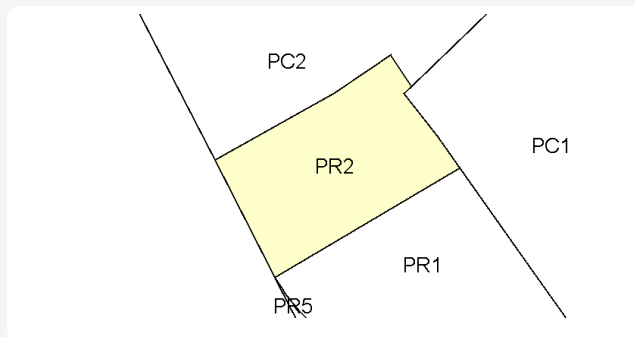
LINDEROS EXTERNOS:  
**1432101UF7613S**



Parcela **PR1**  
superficie **424 m2**

LINDEROS LOCALES:  
PR2  
PR5  
PC1

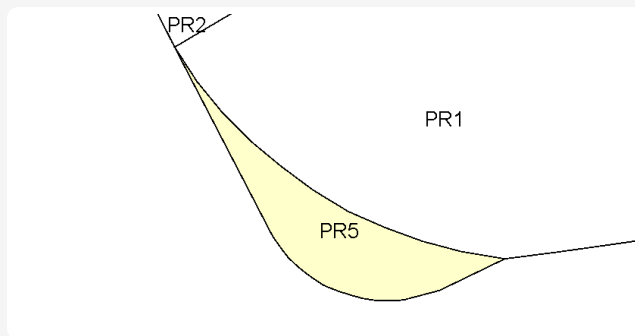
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela **PR2**  
superficie **300 m2**

LINDEROS LOCALES:  
PC2  
PR1  
PR5  
PC1

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela **PR5**  
superficie **48 m2**

LINDEROS LOCALES:  
PR1  
PR2

LINDEROS EXTERNOS:



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

## Parcelas resultantes



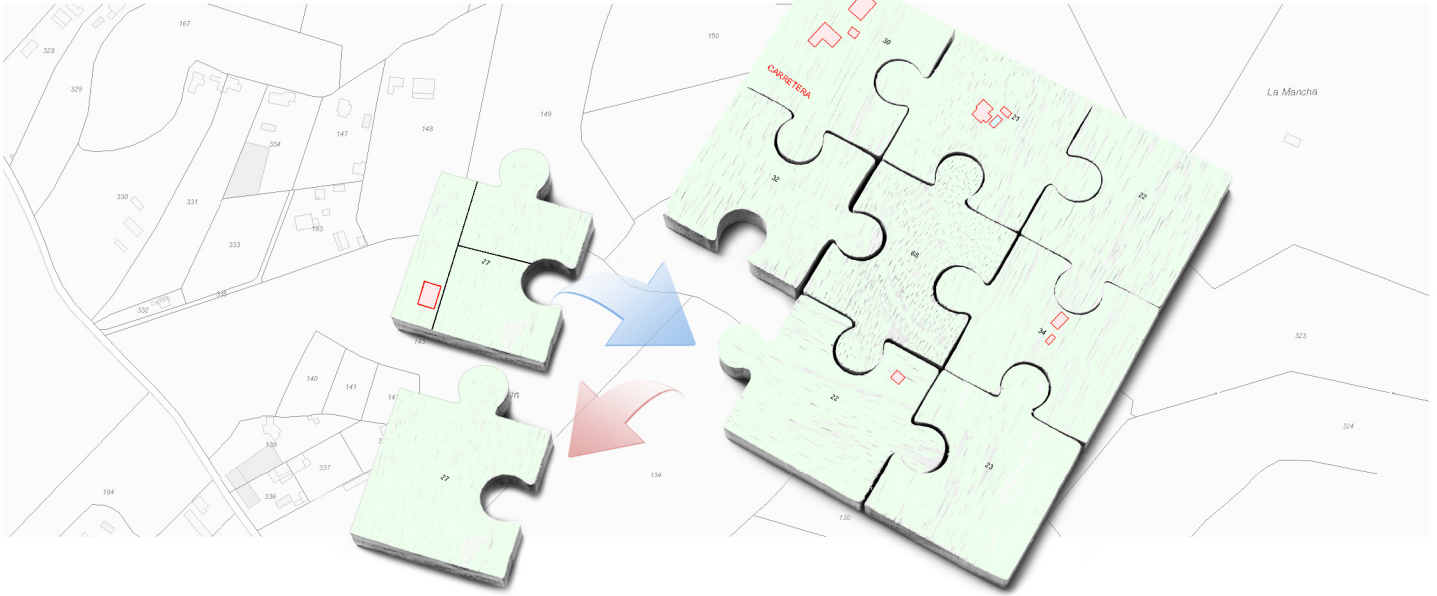
El diagrama muestra un terreno dividido en parcelas. Una parcela central, PC1, está sombreada en amarillo. Está rodeada por parcelas vecinas: PC2 al norte y oeste, PR2 al oeste, y PR1 al sur y oeste. Las líneas representan los límites de las parcelas.

Parcela	PC1
superficie	1556 m2

LINDEROS LOCALES:  
PC2  
PR1  
PR2

LINDEROS EXTERNOS:





## Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



## Tipo de operación

REPARCELACIÓN



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: XB36EWXXXA07HVM7

## Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371332 ; 4063036)

(371407 ; 4063036)



(371332 ; 4062969)

(371407 ; 4062969)

ESCALA 1:400



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XB36EWXXXA07HVM7

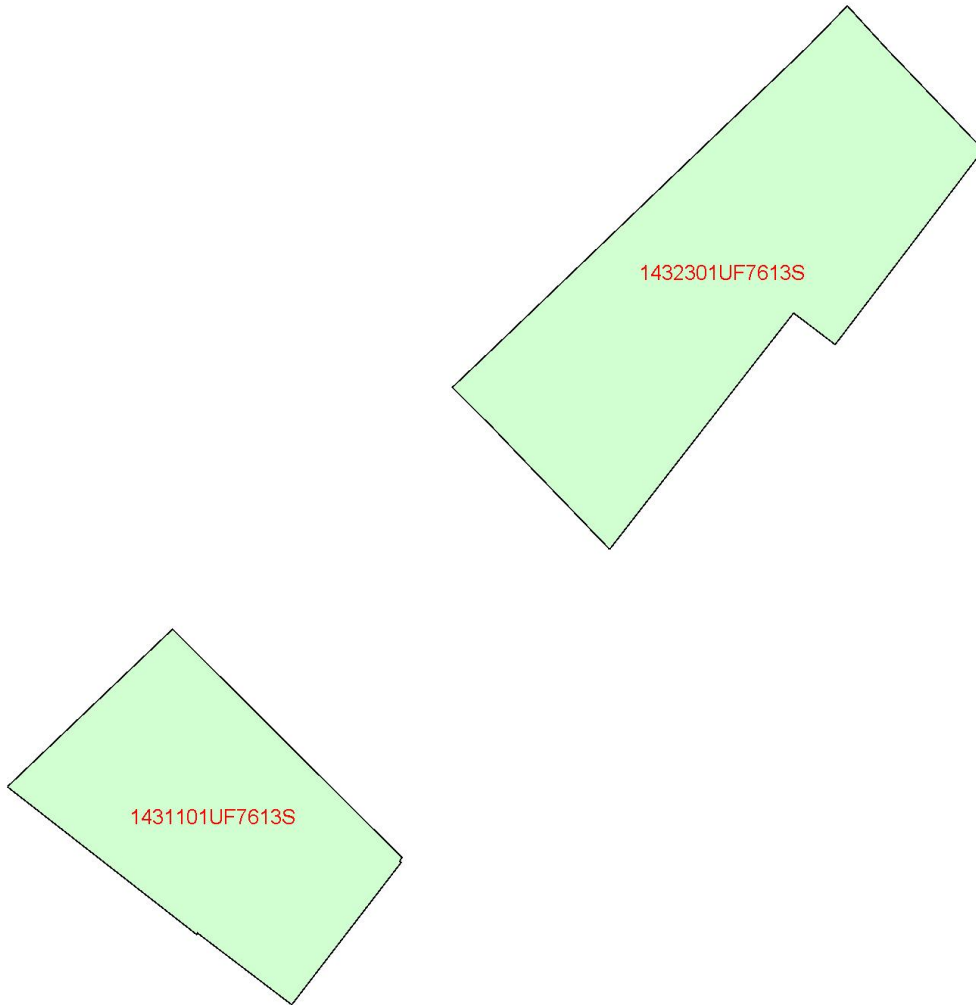
## Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371332 ; 4063036)

(371407 ; 4063036)



(371332 ; 4062969)

(371407 ; 4062969)

ESCALA 1:400



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XB36EWXXXA07HVM7

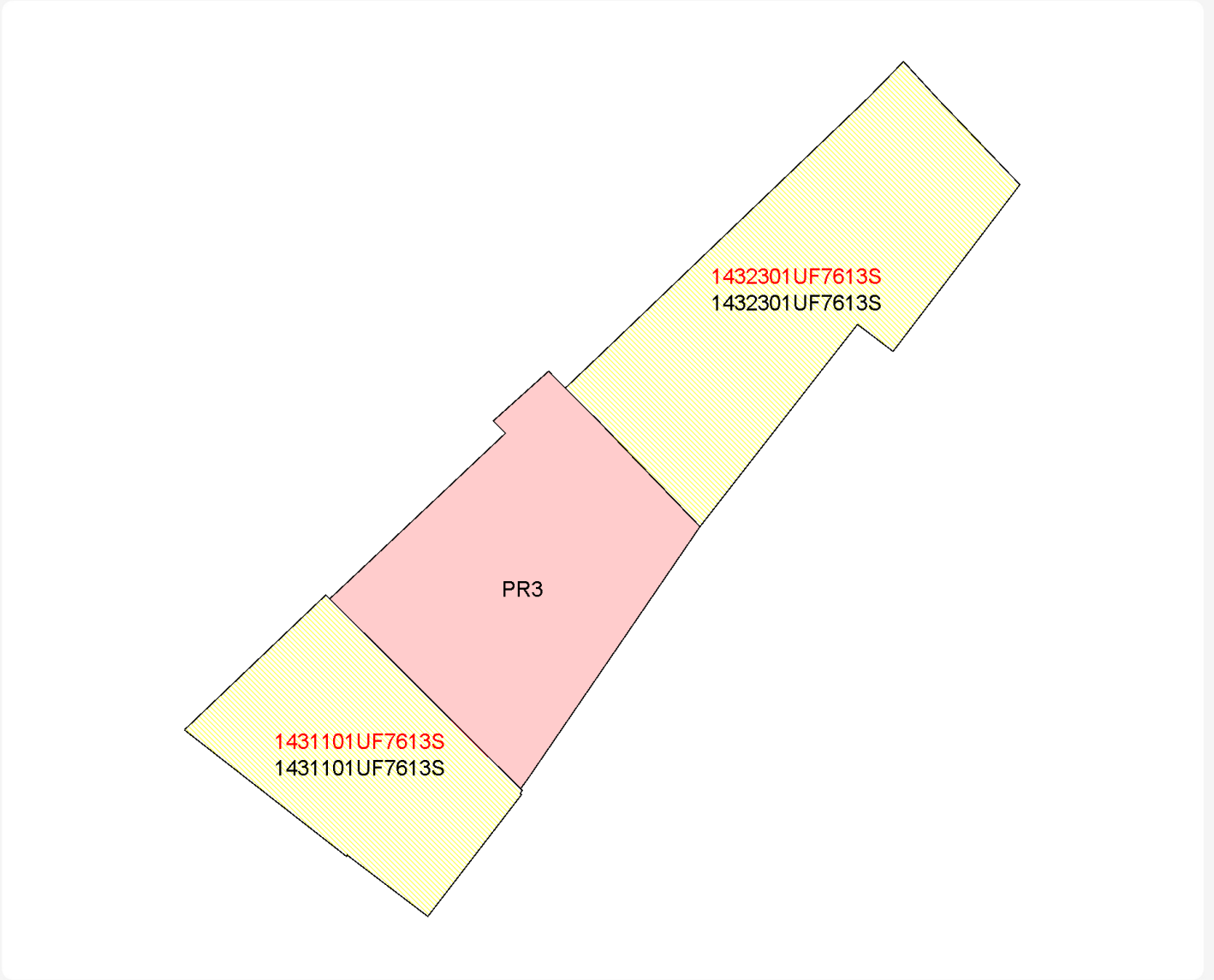
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371332 ; 4063036)




(371407 ; 4063036)



ESCALA 1:400



### Leyenda

-  Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
-  Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
-  Superficie coincidente

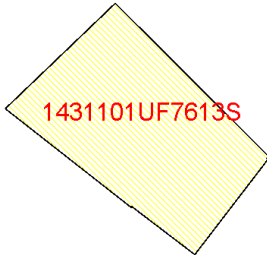




# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XB36EWXXXA07HVM7

## Parcelas catastrales **afectadas**

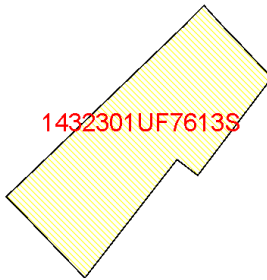


1431101UF7613S

Referencia Catastral: 1431101UF7613S

Dirección CL HEROE DE SOSTOA 115  
MALAGA [MÁLAGA]

COINCIDE CON 1431101UF7613S

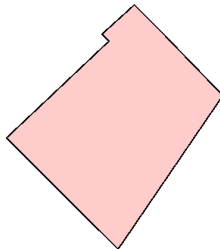


1432301UF7613S

Referencia Catastral: 1432301UF7613S

Dirección CL HEROE DE SOSTOA 107  
MALAGA [MÁLAGA]

COINCIDE CON 1432301UF7613S



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado  
a la cartografía catastral.  
MALAGA [MÁLAGA]

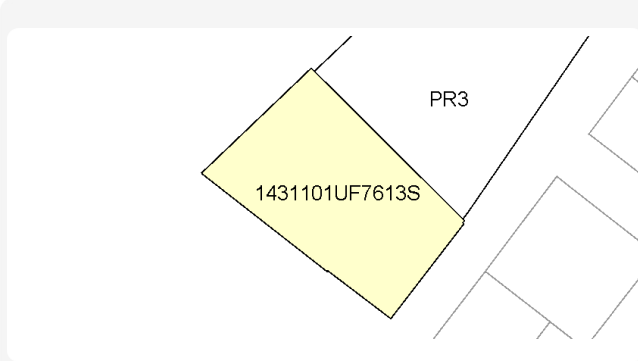
Superficie afectada: 287 m2



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

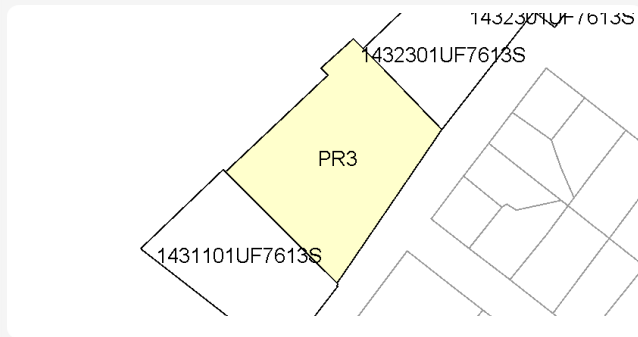
CSV: XB36EWXXXA07HVM7

## Parcelas resultantes



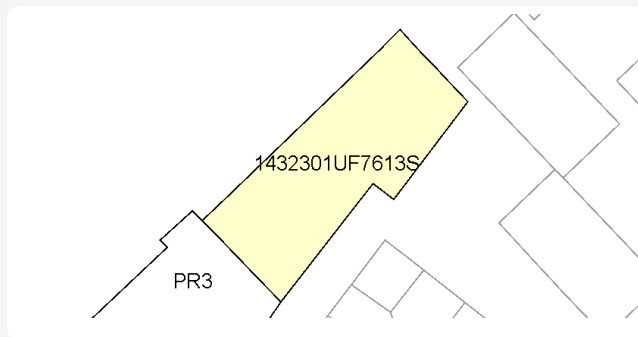
Parcela 1431101UF7613S - Mantiene RC  
superficie 197 m2

LINDEROS LOCALES:  
PR3



Parcela PR3  
superficie 287 m2

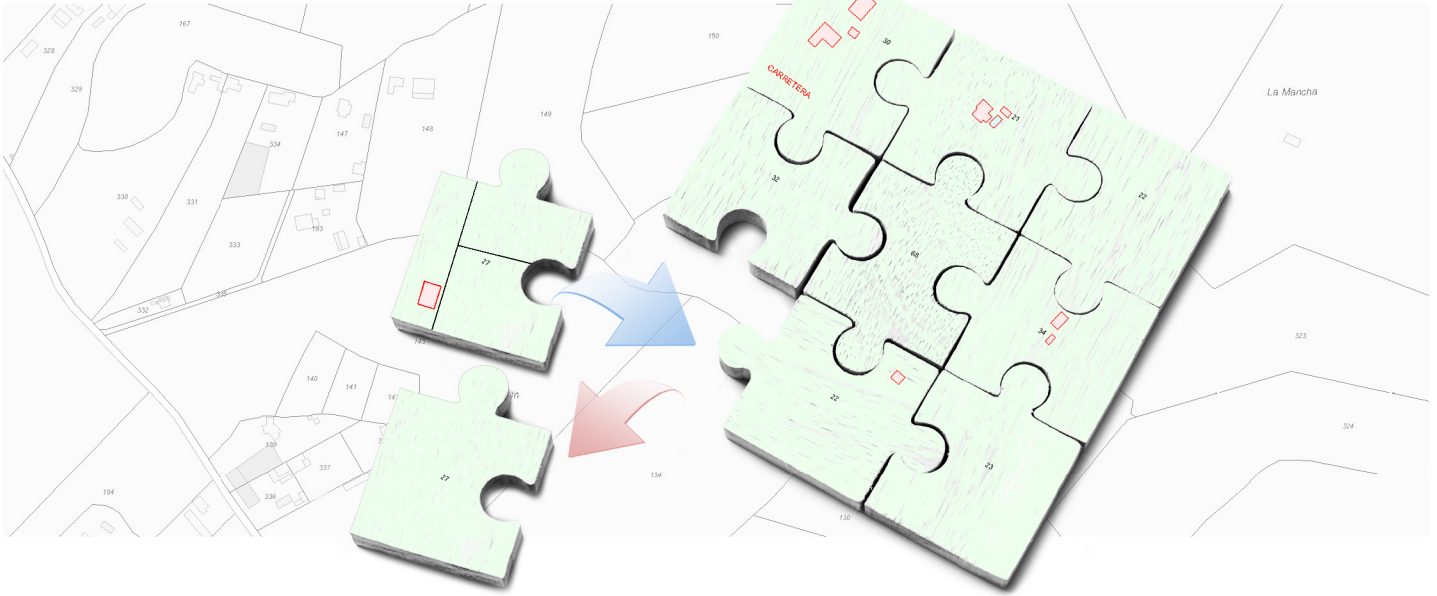
LINDEROS LOCALES:  
1431101UF7613S  
1432301UF7613S



Parcela 1432301UF7613S - Mantiene RC  
superficie 319 m2

LINDEROS LOCALES:  
PR3





## Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



## Tipo de operación

REPARCELACIÓN



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: VT49MEV8WY2GXTNZ

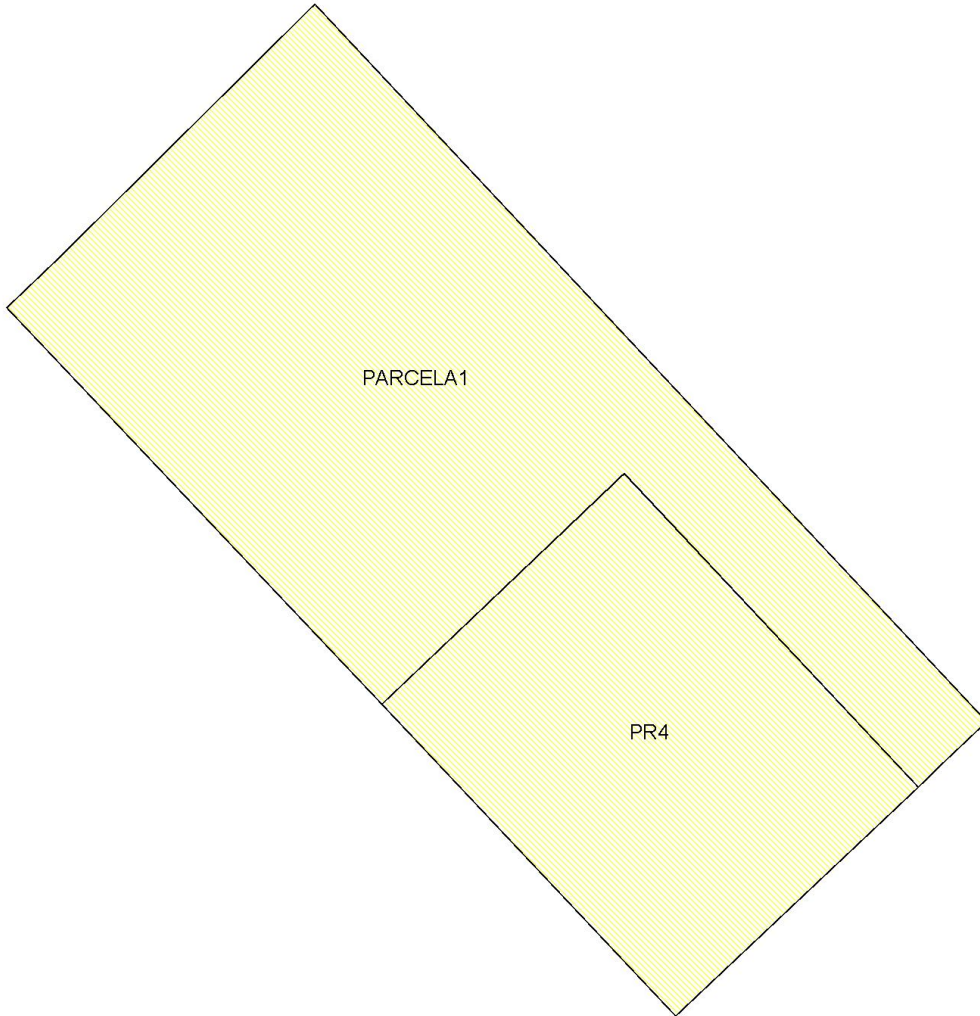
## Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371399 ; 4063268)

(371492 ; 4063268)



(371399 ; 4063184)

(371492 ; 4063184)

ESCALA 1:500



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: VT49MEV8WY2GXTNZ

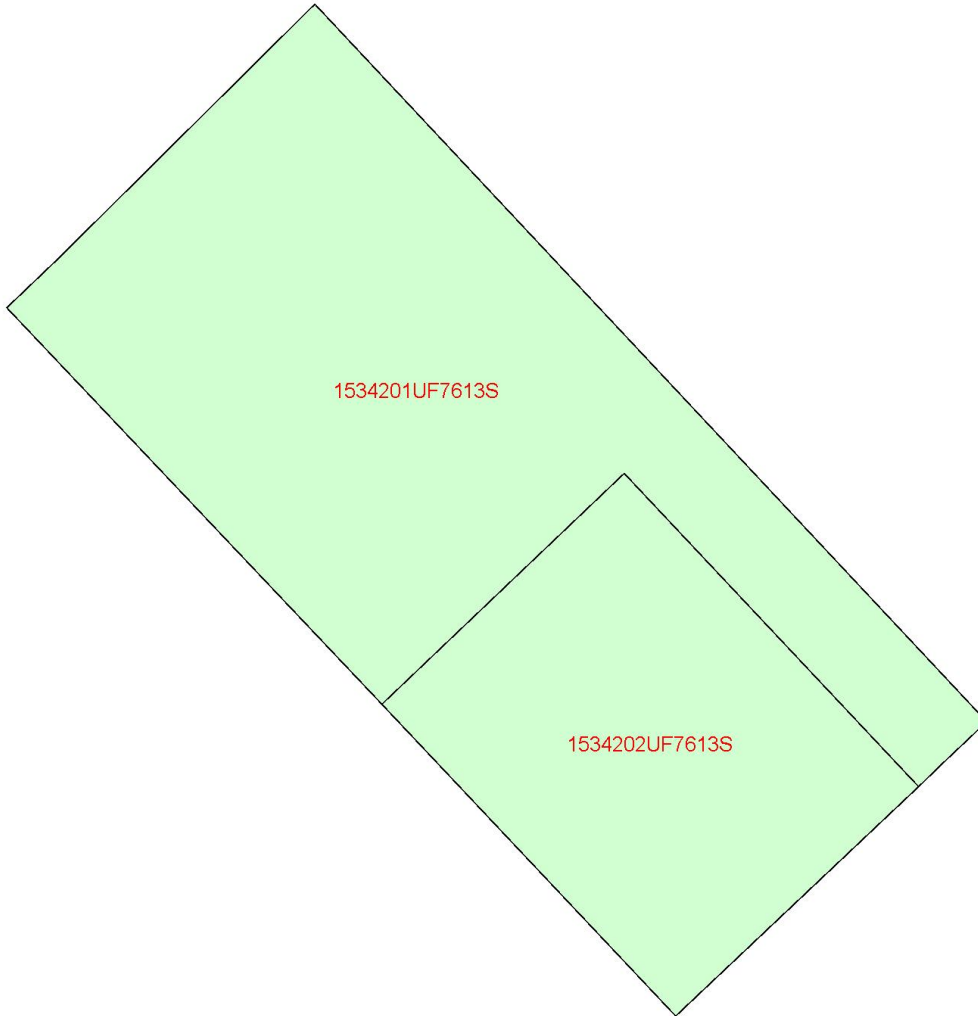
## Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371399 ; 4063268)

(371492 ; 4063268)



(371399 ; 4063184)

(371492 ; 4063184)

ESCALA 1:500



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: VT49MEV8WY2GXTNZ

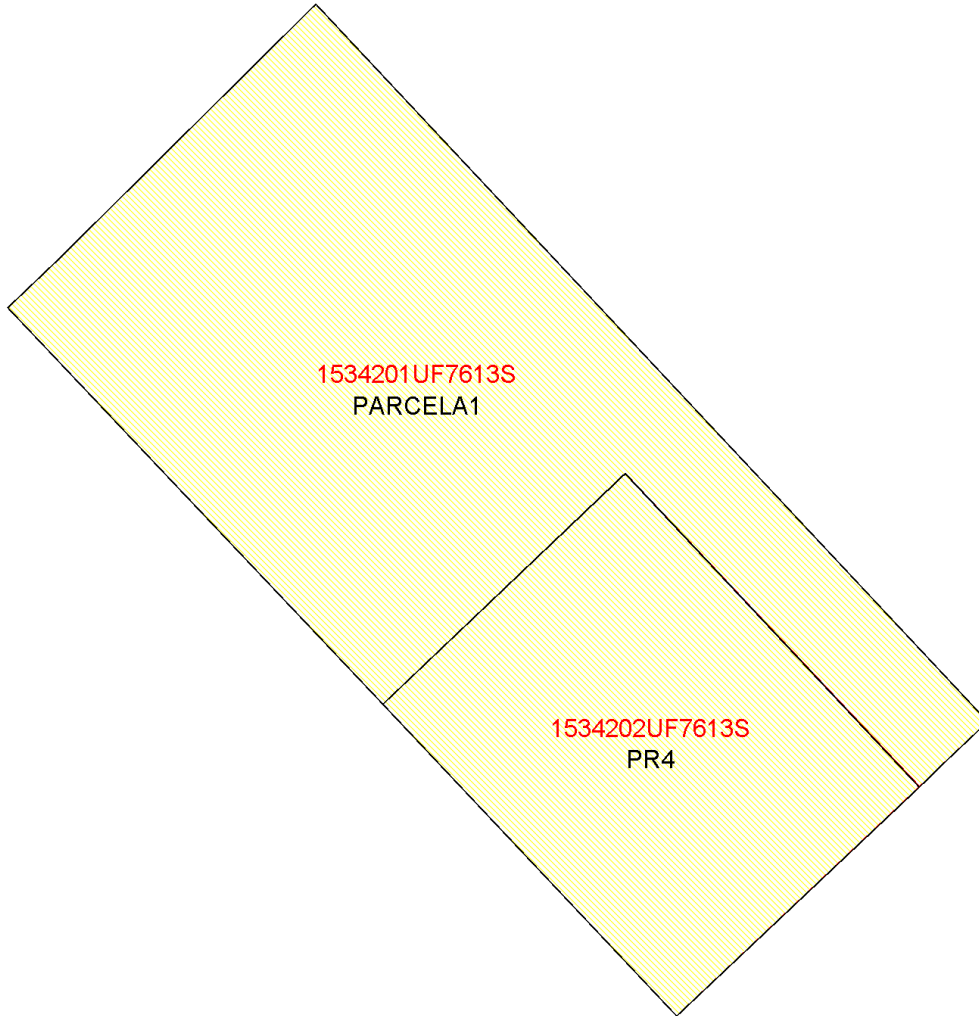
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(371399 ; 4063268)

(371492 ; 4063268)



(371399 ; 4063184)

(371492 ; 4063184)

ESCALA 1:500



### Leyenda

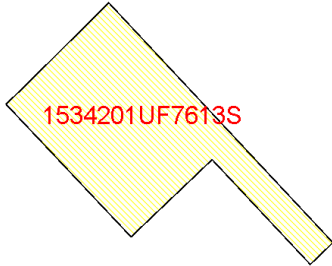
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: VT49MEV8WY2GXTNZ

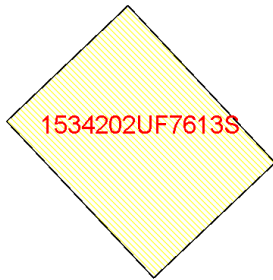
## Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 1534201UF7613S

Dirección CL GENIL 8  
MALAGA [MÁLAGA]

AFFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 1534202UF7613S

Dirección CL GENIL 6  
MALAGA [MÁLAGA]

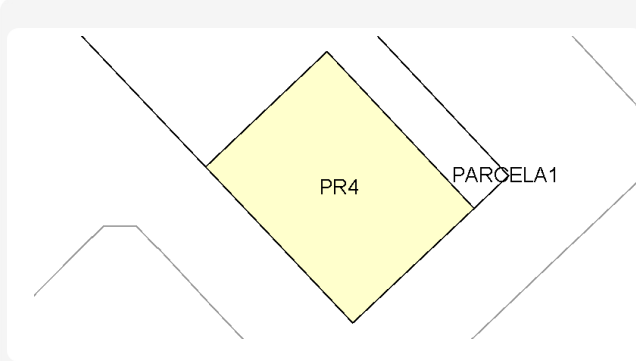
AFFECTADA TOTALMENTE



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

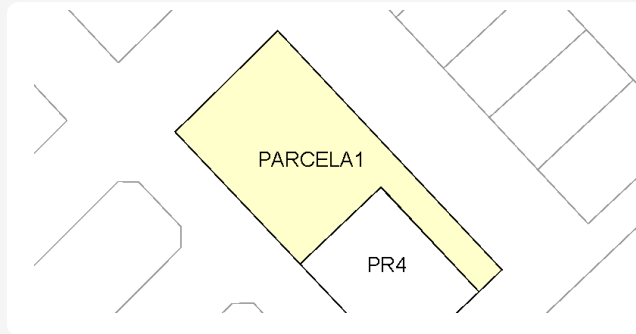
CSV: VT49MEV8WY2GXTNZ

## Parcelas resultantes



Parcela PR4  
superficie 626 m2

LINDEROS LOCALES:  
PARCELA1



Parcela PARCELA1  
superficie 1210 m2

LINDEROS LOCALES:  
PR4

