

Anexo VII.- Informe de valoraciones de la Administración



RV20240089

Expediente: PL 12/2022

Solicitante: Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística

Situación: Avda/ Juan Sebastián Elcano nº 171-175

Junta Mpal. Distrito nº: 2 – Málaga Este

Asunto: Valoración de la unidad de aprovechamiento urbanizada en el Estudio de Ordenación en Avenida Juan Sebastián Elcano nº 171-175 (Expediente PL 12/2022).

1.-ANTECEDENTES

El Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística solicita al Servicio de Valoraciones la valoración de la unidad de aprovechamiento urbanizada en el Estudio de Ordenación en Avenida Juan Sebastián Elcano nº 171-175 (PL 12/2022) para su aplicación en la indemnización económica sustitutoria que corresponda del diez por ciento de cesión del incremento de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación.

La publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la fecha del trámite de información al público del Estudio de Ordenación es de fecha 21 de junio de 2024.

La Sección de Valoraciones realizó informe RV20220100 de fecha 29 de julio de 2022 (<https://valida.malaga.eu/verifirma/code//8NkQkPvDmzbfWTdCyP6pw==>) en el que se informaba que *“Relacionando el valor de repercusión de suelo para el uso residencial en la Avenida Juan Sebastián Elcano 171-175 (situado en una zona consolidada de la ciudad con una fuerte demanda de obra nueva) con el valor de repercusión estimado para el uso comercial en la misma ubicación se puede estimar que, para el caso concreto que nos ocupa (exp. PL 12/2022), los valores de repercusión de suelo del uso residencial y del uso comercial obtenidos a la fecha del presente informe se encuentran en un rango de valores equivalentes”*.

Se procede a calcular el valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada considerando el uso urbanístico residencial plurifamiliar para la determinación del valor en venta que servirá de base para el cálculo del valor de repercusión de suelo urbanizado en el ámbito de ordenación.



Código Seguro De Verificación	6Rcbj3oSVykbelgXwCJRMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/10/2024 09:36:25
	María Dolores Martos de la Torre	Firmado	29/10/2024 13:37:54
	Carlos Gonzalez Candela	Firmado	29/10/2024 13:35:52
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6Rcbj3oSVykbelgXwCJRMQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Valoraciones

2- CRITERIOS DE VALORACIÓN

2.1.- Criterios generales de valoración del suelo

Los criterios aplicables a las valoraciones urbanísticas de suelo vienen definidos en el **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 (TRLSyRU)**, y desarrollados en el **Capítulo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS)**.

Art. 35 (TRLSyRU). Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio. Libre de carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y del instrumento legal que la motive. (...).

Art. 21 (TRLSyRU). Situaciones básicas del suelo.

1. Todo suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en situación de suelo rural: (...)

3.- Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. (...)

Al reunir los requisitos señalados en el **punto 3 del artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015**, se entiende que los aprovechamientos urbanizados municipales en concepto del 10 % de cesión sobre el incremento del aprovechamiento urbanístico propuesto en el Estudio de Ordenación, **se encuentra a los efectos del RDL 7/2015 en la situación básica de suelo urbanizado, concretamente en la situación de suelo urbanizado que no está edificado.**



ORGANISMO CERTIFICADO POR ENICAC

RV20240089

Página 2 de 7

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	6Rcbj3oSVykbelgXwCJRMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/10/2024 09:36:25
	María Dolores Martos de la Torre	Firmado	29/10/2024 13:37:54
	Carlos Gonzalez Candela	Firmado	29/10/2024 13:35:52
Observaciones		Página	2/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6Rcbj3oSVykbelgXwCJRMQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Valoraciones

2.2 Valoración del suelo urbanizado que no está edificado.

Tal como señala el **artículo 37 del TRLSyRU**, para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2.2.1 Uso urbanístico de referencia atribuido al Estudio de Ordenación

El uso urbanístico propuesto en el Estudio de Ordenación es el de Comercial.

Conforme a la exposición motivada en el apartado Antecedentes del presente informe, el uso urbanístico que se considera para el cálculo de la unidad de aprovechamiento urbanizada es el de residencial plurifamiliar.

2.2.2. Determinación del valor de repercusión del suelo Residencial. (VRS)

Tal como señala el punto **b) del citado artículo 37**, el valor de repercusión del suelo se **determinará mediante el método residual estático.**

Más concretamente para calcular el valor de repercusión del suelo (**VRS**) del sobrante se utilizará el Método Residual Estático, según la fórmula de cálculo y requisitos recogidos en el **artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.**

Artículo 22. (RVLS) Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

(...)

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:

$$VRS = \frac{V_V - V_C}{K}$$



CERTIFICADA ADECUADA POR ENCLIC

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
6Rcbj3oSvYkbelgXwCJRMQ==	Firmado	30/10/2024 09:36:25
Firmado Por	Firmado	30/10/2024 09:36:25
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2024 13:37:54
María Dolores Martos de la Torre	Firmado	29/10/2024 13:35:52
Carlos Gonzalez Candela	Firmado	29/10/2024 13:35:52
Observaciones	Página	3/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6Rcbj3oSvYkbelgXwCJRMQ==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Valoraciones

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 la 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.[.....]

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 pueden 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 34 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 24.(RVLS). Tasación conjunta del suelo y de la edificación por el método de comparación

1.- Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.



Código Seguro De Verificación	6Rcbj3oSVykbelgXwCJRMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/10/2024 09:36:25
	María Dolores Martos de la Torre	Firmado	29/10/2024 13:37:54
	Carlos Gonzalez Candela	Firmado	29/10/2024 13:35:52
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6Rcbj3oSVykbelgXwCJRMQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Valoraciones

- d) *Tipología y parámetros urbanísticos básicos*
- e) *Superficie.*
- f) *Antigüedad y estado de conservación.*
- g) *Calidad de la edificación.*
- h) *Gravámenes o cargas que condiciones el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- i) *Fecha de toma de datos del comparable.*

Cuando en el conjunto de comparables seleccionados se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector del valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En aquellos casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específico del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

Para ello, previamente, se ha llevado a cabo un estudio de mercado de las compraventas realizadas en la parcela objeto de expropiación ajustado a las exigencias y métodos recogidos en el **artículo 24 del citado Reglamento**, obteniéndose un valor en venta a nuevo (Vv) para inmuebles destinados a **Uso Residencial Plurifamiliar**.

Muestras de transacciones reales en el entorno Avda/ Juan Sebastián Elcano nº 171-175

Muestras	Situación	Referencia Catastral UTM	Antigüedad (FA)	Estado de Conservación	Fecha de la Compraventa	Nº de Registro y Nº de Finca	Protocolo y Fedatario
Nº 1	Pje. Miramar del Palo 6, segunda planta	8349106UF7684N0009PS	1976	Normal	05/09/2024	2 - 20480	3293 - Pilar Fraile Guzmán
Nº 2	Pje. Miramar del Palo 7, cuarta planta	8349107UF7684N0016MH	1975	Normal	11/03/2024	2 - 20434	569 - Francisco Candil Bergillos
Nº 3	Pje. Miramar del Palo 9, primera planta	8349109UF7684N0008DA	1975	Normal	07/02/2023	2 - 20292	322 - Alfonso Rubio Gómez
Nº 4	Pje. Miramar del Palo 18, tercera planta	8349118UF7684N0013MD	1975	Normal	20/09/2023	2 - 20244	3059 - Francisco Javier López García
Nº 5	Pje. Miramar del Palo 18, séptima planta	8349118UF7684N0029DE	1975	Normal	12/07/2023	2 - 20276	4890 - Pablo Pol Seijas
Nº 6	Pje. Miramar del Palo 18, tercera planta	8349118UF7684N0010BP	1975	Normal	03/04/2024	2 - 20238	1287 - Pilar Fraile Guzmán
Nº 7	Pza. Miramar del Palo 6, sexta planta	8449106UF7684N0024AZ	1978	Normal	08/03/2023	2 - 28771	673 - Joaquín Mateo Estevez
Nº 8	Pza. Miramar del Palo 7, sexta planta	8449107UF7684N0014DF	1978	Normal	25/01/2023	2 - 28309	189 - Manuel Angel Martínez García
Nº 9	Pza. Miramar del Palo 8, segunda planta	8449108UF7684N0005HI	1978	Normal	26/04/2024	2 - 28255	1151 - Antonio Vaquero Aguirre
Nº 10	Pza. Miramar del Palo 10, quinta planta	8449110UF7684N0023LB	1978	Normal	13/02/2023	2 - 28523	546 - José Castaño Casanova
Nº 11	Pza. Miramar del Palo 11, cuarta planta	8449111UF7684N0016QH	1978	Normal	19/12/2023	2 - 28571	6137 - Leopoldo López-Herrero Pérez
Nº 12	Pza. Miramar del Palo 12, primera planta	8449112UF7684N0007RP	1978	Normal	25/01/2024	2 - 28615	205 - Joaquín Mateo Estevez
Nº 13	Avda. Pio Baroja 8, sexta planta	8348101UF7684N0013UD	1980	Normal	01/06/2023	2 - 30462	1621 - Joaquín Mateo Estevez



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
6Rcbj3oSVykbelgXwCJRMQ==	Firmado	30/10/2024 09:36:25
Firmado Por	Firmado	29/10/2024 13:37:54
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2024 13:35:52
María Dolores Martos de la Torre	Firmado	
Carlos Gonzalez Candela		
Observaciones	Página	5/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6Rcbj3oSVykbelgXwCJRMQ==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Valoraciones

Dicho estudio se expresa en el siguiente cuadro, en el que se determina como valor en venta más probable del producto inmobiliario de referencia, una vez homogeneizadas las muestras obtenidas, el de 4.100,41 €/m²c.

ESTUDIO VENTAS VIVIENDA SEGUNDA MANO PARA EL CALCULO DEL VALOR EN VENTA (Vv) VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN EL ENTORNO DE AVDA/ JUAN SEBASTIAN ELCANO Nº 171-175															
OCTUBRE 2024															
Ventas	Situación catastral	Antigüedad (Fa)	Precio de Venta en €	Superficie m2c viv.	Superficie m2c Otros usos	Otros Usos	Precio neto vivienda	€/m2 neto vivienda	β y βi en Anexo II	F para Vv	CP1	CP2	CP3	CP4	Precio €/m2 Homog.
Nº 1	Pje. Miramar del Palo 6, segunda planta	1976	334.000,00 €	87,30			334.000,00 €	3.826 €	0,3552	0,550	1,2428	1,00	1,00	1,00	4.754,78 €
Nº 2	Pje. Miramar del Palo 7, cuarta planta	1975	335.000,00 €	85,70			335.000,00 €	3.909 €	0,3651	0,550	1,2513	1,00	1,00	1,00	4.891,15 €
Nº 3	Pje. Miramar del Palo 9, primera planta	1975	295.000,00 €	100,60			295.000,00 €	2.932 €	0,3651	0,550	1,2513	1,00	1,00	1,05	3.852,66 €
Nº 4	Pje. Miramar del Palo 18, tercera planta	1975	345.000,00 €	87,10			345.000,00 €	3.961 €	0,1488	0,550	1,0891	1,00	1,00	1,05	4.529,73 €
Nº 5	Pje. Miramar del Palo 18, séptima planta	1975	250.000,00 €	87,10			250.000,00 €	2.870 €	0,3651	0,550	1,2513	1,00	1,00	1,05	3.771,02 €
Nº 6	Pje. Miramar del Palo 18, tercera planta	1975	285.000,00 €	87,70			285.000,00 €	3.250 €	0,3651	0,550	1,2513	1,00	1,00	1,00	4.066,24 €
Nº 7	Pza. Miramar del Palo 6, sexta planta	1978	280.000,00 €	101,55			280.000,00 €	2.757 €	0,3358	0,550	1,2265	1,00	1,00	1,05	3.550,95 €
Nº 8	Pza. Miramar del Palo 7, sexta planta	1978	325.000,00 €	111,16			325.000,00 €	2.924 €	0,3358	0,550	1,2265	1,00	1,00	1,05	3.765,32 €
Nº 9	Pza. Miramar del Palo 8, segunda planta	1978	353.000,00 €	109,90			353.000,00 €	3.212 €	0,3358	0,550	1,2265	1,00	1,00	1,00	3.939,62 €
Nº 10	Pza. Miramar del Palo 10, quinta planta	1978	283.500,00 €	104,11			283.500,00 €	2.723 €	0,3358	0,550	1,2265	1,00	1,00	1,05	3.506,93 €
Nº 11	Pza. Miramar del Palo 11, cuarta planta	1978	310.000,00 €	88,02			310.000,00 €	3.522 €	0,3358	0,550	1,2265	1,00	1,00	1,05	4.535,73 €
Nº 12	Pza. Miramar del Palo 12, primera planta	1978	293.730,00 €	89,05			293.730,00 €	3.298 €	0,3358	0,550	1,2265	1,00	1,00	1,00	4.045,68 €
Nº 13	Avda. Flo Baroja 8, sexta planta	1980	340.000,00 €	105,56			340.000,00 €	3.221 €	0,3168	0,550	1,2110	1,00	1,00	1,05	4.095,58 €
Objeto	Avda/ Juan Sebastián Elcano nº 171-175	Oct. 2024						3.262 €	0,0000	0,550	1,0000	1,00	1,00		4.100,41 €

NOMENCLATURA UTILIZADA

Otros usos incluidos en precio de oferta: Ap = Aparcamiento Tr = Trastero Zc = Zonas comunes Sot = Sótano Pis = Piscina

Fa	Fecha de antigüedad a efectos de cálculo. Ar.18 del Reglamento de Valoraciones Se calcula mediante la fórmula $Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$ donde:
Fc	Fecha de construcción Fr = Fecha de reforma o rehabilitación i = coeficiente según tipo de reforma comprendido entre 0 y 1
i	= 0,25 reforma mínima; 0,50 reforma media; 0,75 reforma total y 1,00 rehabilitación (Circular Ministerio Hacienda 9.04 y 06/90 sobre Valoración Bienes Inmb. Naturaleza urbana)
Coefficientes de homogeneización. Condiciones de semejanza recogidas en el punto 1 del art. 24 del Reglamento de Valoraciones	
CP1	Coefficiente de homogeneización por Antigüedad y estado de conservación Calculado conforme al punto 2 del Art. 24 del Reglamento Fórmula $(1 - \beta \cdot F) / (1 - \beta \cdot F)$, donde β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del objeto de valoración β_i = Coeficiente corrector de la muestra Según Anexo II del Reglamento. F = Factor de relación del valor estimado de la construcción respecto al valor total característico de la zona, en tanto por uno.
CP2	Coefficiente de homogeneización por Localización. Referenciados a las Zonas de Valor de la Ponencia Catastral, y dentro de ella la situación respecto de los diferentes focos de atracción, accesibilidad y medios de transporte con el resto de la ciudad y calidad de los servicios urbano (Norma 9 RD 1020/93) (CP entre 0,90 y 1,20)
CP3	Coefficiente de homogeneización por Tipología, usos, superficie, calidad en la edificación y otros servicios (CP entre 0,90 y 1,20)
CP4	Factor Ajuste de Precio a fecha de compra-venta



Código Seguro De Verificación	6Rcbj3oSVykb1gXwCJRMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	30/10/2024 09:36:25
	María Dolores Martos de la Torre	Firmado	29/10/2024 13:37:54
	Carlos Gonzalez Candela	Firmado	29/10/2024 13:35:52
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6Rcbj3oSVykb1gXwCJRMQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Valoraciones

Aplicando la fórmula de cálculo del valor residual del suelo del artículo 22 del Reglamento, antes indicada, se **obtiene un valor de repercusión del suelo (VRS) de 1.256,97 €/m² para el uso residencial plurifamiliar**, con el siguiente desglose de costes:

CALCULO DE VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO VIVIENDAS DE OBRA NUEVA			
Según aplicación del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo			
USO VIVIENDA EN TIPOLOGIA PLURIFAMILIAR AISLADA			
Formula de Aplicación	VRS =(Vv / K) - Vc		Valores aplicados
VRS =	Valor de Repercusión del suelo en €/m ² c. Calculado según Fórmula		1.256,97 €
Vv =	Valor en Venta en €/m ² c. Estimado por Estudio de Mercado		4.100,41 €
Vc =	Valor de la Construcción. Calculado según contenido art. 22		1.671,90 €
K =	Coeficiente de ponderación. Con carácter general 1,40 (mínimo 1,20 y máximo 1,50)		1,40
Cálculo del Valor de la Construcción: Para Edificación Plurifamiliar Aislada		Cc	Vc
CEM: Coste de Ejecución material. Estimado según tablas COAM en €/m ² c		1,25	1.205,00 €
Gastos Generales y Beneficios del Constructor (13% + 6%) = 19 % del CEM		19,00%	228,95 €
Importe tributos que gravan a la construcción (ICIO + Licencia OM) % del CEM		4,0% + 9.-€/m ²	57,20 €
Honorarios Profesionales por proyecto y dirección de obras en % sobre CEM		12,00%	144,60 €
Otros gastos necesarios para la construcción del inmueble en % sobre CEM		3,00%	36,15 €
Total de Costes de la Construcción			1.671,90 €

3. VALOR DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO URBANIZADA EN EL EXPEDIENTE PL 12/2022

De conformidad con el contenido del artículo 37 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, en relación con los artículos 22 y 24 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo de 2011, **el valor de repercusión de suelo urbanizado no edificado o de la unidad de aprovechamiento urbanizada del expediente PL 12/2022 asciende a la cantidad de 1.256,97.-€/UA (mil doscientos cincuenta y seis euros con noventa y siete céntimos por cada unidad de aprovechamiento urbanizada).**

Málaga, a la fecha de la firma digital

LA JEFE DEL SERVICIO DE VALORACIONES
Fdo.: Dolores Martos de la Torre

EL TÉCNICO MUNICIPAL
Fdo.: Carlos González Candela

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

RV20240089

Página 7 de 7



Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.926.010 ■ CIF_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
6Rcbj3oSVykbelgXwCJRMQ==	Firmado	30/10/2024 09:36:25
Firmado Por	Firmado	29/10/2024 13:37:54
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	29/10/2024 13:35:52
María Dolores Martos de la Torre		
Carlos Gonzalez Candela		
Observaciones	Página	7/7
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/6Rcbj3oSVykbelgXwCJRMQ==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	

