



**MEMORIA JUSTIFICATIVA VALORACIÓN**  
**PARCELA T- 5.2**  
**P.G.O.U, LOS BARRIOS CADIZ**

**- MAYO 2018 -**

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	1/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		



**INDICE**

<b>1.- ANTECEDENTES.....</b>	<b>3</b>
<b>2.- LEGISLACION APLICABLE.....</b>	<b>3</b>
<b>3.- DESCRIPCION DEL TERRENO.....</b>	<b>3</b>
<b>4.- DESCRIPCION URBANÍSTICA.....</b>	<b>4</b>
<b>A) CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>B) EDIFICABILIDAD.....</b>	<b>4</b>
<b>5.- PROPUESTAS DE MÉTODOS DE VALORACIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>6.- JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN ELEGIDO.....</b>	<b>6</b>
<b>7.- VALORACIÓN.....</b>	<b>10</b>
<b>A) VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE (VM).....</b>	<b>10</b>
<b>B) MARGEN DE BENEFICIO DEL PROMOTOR.....</b>	<b>11</b>
<b>C) COSTES GLOBALES DEL EDIFICIO (<math>\Sigma C_i</math>).....</b>	<b>11</b>
<b>D) RESULTADO DE LA VALORACIÓN (F).....</b>	<b>11</b>
<b>8.- ANEXOS.....</b>	<b>12</b>
<b>HOJA DE CALCULO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.....</b>	<b>13</b>
<b>TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN VALOR DE MERCADO.....</b>	<b>15</b>
<b>MUESTRAS DE MERCADO.....</b>	<b>17</b>
<b>PLANO DE SITUACIÓN.....</b>	<b>27</b>
<b>PLANO DEL P.G.O.U. LOS BARRIOS.....</b>	<b>29</b>

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	2/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		



**MEMORIA JUSTIFICATIVA VALORACIÓN****PARCELA T-5.2****1.- ANTECEDENTES**

Por encargo del Ayuntamiento de Los Barrios, se redacta la presente memoria justificativa de la valoración de la parcela T-5.2 del polígono industrial Palmones, en relación a la providencia de Alcaldía, de fecha 18 de abril de 2018, para inicio de expediente de enajenación de la misma.

**2.- LEGISLACIÓN APLICABLE**

- 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.
- RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

**3.- DESCRIPCIÓN DEL TERRENO**

La parcela, con una superficie de 5.568,33 m<sup>2</sup>, está localizada en el Parque Comercial Centro y Ocio Palmones, con forma trapezoidal, que linda al norte con la Zona Verde; al Sur con la avenida "Los Empresarios", al este, con la parcela T-5.3; al oeste con parcela T-5.1 y se encuentra destinada a actividades comerciales.

La topografía es llana, con excelente nivel de comunicación y accesibilidad a la red de carreteras de Interés General del Estado (autovía A-7).

Código Seguro De Verificación:	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	3/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		





#### 4.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

##### A) CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Según el P.G.O.U. de Los Barrios aprobado definitivamente de manera parcial por Resolución de la C.P.O.T.U., y a excepción de las determinaciones recogidas en anexo 1 del acuerdo de aprobación, el 22 de abril de 2008 y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 131, de 03 de julio de 2008, la parcela, que pertenece a la manzana T-5, se clasifica como Suelo Urbano y con la calificación de Actividades Económicas, incluida en el Área de Planeamiento Incorporado (API8) Modificación Sector Central Térmica.

Registralmente, la parcela T-5.2, está inscrita individualmente.

Los usos permitidos en la zona Terciaria son:

- Comercial.
- Hoteles en todas sus categorías.
- Almacenes necesarios para las actividades permitidas en esta zona y vinculados a dichas actividades.
- Oficinas.
- Salas de reunión o conferencias.
- Garaje-aparcamiento.
- Espacios verdes y libres y campos de deporte.
- Centros docentes Universitarios y/o para universitarios.

##### B) EDIFICABILIDAD

- La ocupación máxima será del 50%, siempre que se cumpla con las alineaciones de la edificación.
- Se le asigna una edificabilidad de 5,9389 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de volumen edificable sobre la superficie total de cada parcela.
- La altura máxima de la edificación será de 25 m. medida a cara inferior del último forjado de la estructura de cubierta.
- La altura obligatoria libre interior de planta baja será de 4 m. La altura mínima de plantas sucesivas será de 3,00 m. y máxima de 4,00 m.
- La reserva mínima obligada de aparcamientos será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, situándose en el interior de parcela.

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	4/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		





- Se permite la construcción de sótanos o semisótanos con destino a lo especificado en las Normas Generales de Edificación.
- Las Parcelas estarán sujetas a Estudio de Detalle y se desarrollará con la finalidad prevista en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento vigentes.
- La franja de 5 m. de protección del arroyo norte tendrá la consideración de espacios libres de uso y dominio público. No computa a efectos de superficie de zonas verdes.
- El volumen máximo edificable es de 33.069,76 m<sup>3</sup>.
- Se estima una superficie edificable de 9.605 m<sup>2</sup>, resultado de la aplicación de los parámetros de volumen y altura máximos.

## 5.- PROPUESTAS DE MÉTODOS DE VALORACIÓN

Uno de los Principios generales de la Valoración Inmobiliaria es el Principio del valor Residual, que dice: "El valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores", principio de aplicación en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

A partir de este principio general se desarrolla el método residual de valoración del suelo, considerando que el valor de un bien inmueble se compone de forma aditiva por integración de los distintos costes, el del suelo, el de la construcción y con la consideración de los gastos y beneficios de la promoción como un coste más.

El valor de venta de un producto inmobiliario Vv es igual a la suma del coste de la construcción (real o potencial) Cc, sumándole el coste del suelo Cs, los gastos de la promoción Gp y los beneficios de la promoción Bp, según la siguiente formulación general:

$$Vv = Cc + Cs + Gp + Bp$$

Considerando el coste del suelo como "residuo" que se produce al deducir al valor de venta todos los gastos y beneficios más los costes de la construcción, tendremos:

$$Cs = Vv - (Cc + Gp + Bp)$$

El método residual nos permite obtener tanto valores de repercusión como unitarios del suelo, ya que si partimos de valores en

Código Seguro De Verificación:	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	5/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		





venta por m<sup>2</sup> construido, obtendremos valores de repercusión de suelo por m<sup>2</sup> construido y, partiendo de valores en venta totales del producto inmobiliario, aplicando el método residual obtendremos valores totales del suelo que, divididos por el total de la superficie de suelo nos arrojará un valor unitario del mismo en euros por m<sup>2</sup> de suelo.

El método residual de valoración del suelo se puede realizar desde dos puntos de vista, dependiendo del tipo de suelo a valorar y de la consideración temporal de ingresos y gastos.

Para suelos consolidados por la edificación y con la urbanización ejecutada, teniendo una consideración de ingresos (Vv) y gastos (Cc + Gp + Bp) producidos en el momento actual puede ser utilizado el método residual estático.

Para suelos no consolidados por la edificación y con la urbanización pendiente de ejecución, teniendo una consideración de ingresos (Vv) y gastos (Cc + Gp + Bp) que implique un estudio temporal de los mismos, puede ser utilizado el método residual dinámico.

## 6.- JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN ELEGIDO

Por encontrarnos en un suelo urbano se utiliza el método residual estático.

Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la Orden ECO/805/2003, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.

c) Se fijará el margen de beneficio del promotor.

d) Se aplicará la fórmula de cálculo.

El coste de la edificación será el coste de la construcción por contrata.

Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes.

Código Seguro De Verificación:	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==		
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	01/06/2018 11:46:34
Url De Verificación	http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==		
		Página	6/30





Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración.

Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

- Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
- Los costes de licencias y tasas de la construcción.
- El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- Los gastos de administración del promotor.
- Los debidos a otros estudios necesarios.

No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

La formulación en el estático, ya descrita en el punto anterior, es la siguiente:

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

Siendo:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

### **Valor de mercado o venal de un inmueble (VM).**

Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. A tal efecto se considerará:

a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==		
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	01/06/2018 11:46:34
Url De Verificación	http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==		
		Página	7/30





- b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

El método utilizado es el comparativo.

### **Margen o beneficio neto del promotor (b).**

Según el art. 41 orden ECO/805/2003, el margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

En la Disposición adicional sexta *Primas de riesgo y márgenes de beneficio*, establece los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que, para cada uno de ellos, se indican a continuación, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esa disposición:

TIPO DE INMUEBLE	MARGEN SIN FINANCIACIÓN NI IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE SOCIEDADES (IRS)
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22

**Tabla. Márgenes según tipología (ECO/805/2003)**

### **Costes Globales del edificio (Ci)**

Los costes globales del edificio (C), compuestos por los siguientes conceptos:

- a) El coste de la edificación a nuevo o de las obras de rehabilitación.

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	8/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		







- b) Los gastos necesarios.
- c) Los gastos de comercialización.
- d) Los gastos financieros normales para ese tipo de promoción.

### **Coste de la edificación a nuevo o de las obras de rehabilitación.**

Es el coste de ejecución por contrata está compuesto por los siguientes apartados:

- a. Coste de la ejecución material de la obra.
- b. Gastos generales de la obra y de la empresa constructora (  $\approx 14\%$  sobre el coste de la ejecución material de la obra).
- c. Beneficio de la empresa constructora ( $\approx 6\%$  sobre el coste de la ejecución material de la obra).
- d. Coste de acondicionamiento o urbanización interior de la parcela ( $\approx 2\%$  sobre el coste de la ejecución material de la obra).

Todos ellos calculados como gastos medios y con los precios existentes en la fecha de la valoración.

La fuente de información consultada es el cuadro estimativo de precios de Ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de la Provincia de Cádiz. También se encuentra publicada en la Ordenanza Fiscal ICIO del Ayuntamiento de Los Barrios.

### **Gastos Necesarios.**

Los gastos necesarios están compuestos por los impuestos, aranceles y otros gastos:

- a) Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
  - Impuesto sobre transmisiones patrimoniales por adquisición del solar ( $\approx 6\%$  del valor del solar).
  - Impuesto Actos Jurídicos documentados del solar ( $\approx 0,5\%$  del valor del solar).
  - Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) ( $\approx 0,4\%-1,17\%$  sobre valor del solar).
  - Gastos del notario por compraventa del solar. ( $\approx 0,5\%-2\%$  valor solar).
  - Gastos de inscripción en el Registro de la propiedad. ( $\approx 0,5\%$  valor solar).

Código Seguro De Verificación:	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpv==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	9/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpv==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpv==</a>		





- La escritura de declaración de obra nueva y/o escritura de división horizontal. (≈ 0,5%-2% Coste de la ejecución material de la obra)

Se estima un entre el 1,5 y 2% del Presupuesto total del proyecto.

b) Otros gastos.

- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios. (≈ 5%-8% del Proyecto).
- Los costes de licencias y tasas de la construcción. Tasas municipales: Licencia de obras, Ocupación vía pública (≈ 2%- 5% Coste de la ejecución material de la obra).
- El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas. (≈ 2%-3% Coste de la ejecución material de la obra).
- Los gastos de administración del promotor. (≈ 3%-5% Coste de la ejecución material de la obra).
  - Salarios del personal.
  - Alquiler o amortización de los locales de la misma.
  - Material fungible.
- Costes debidos a otros estudios necesarios. (≈ 2%-4% Coste de la ejecución material de la obra)

c) Gastos financieros.

Según las fuentes de consulta están sobre un 6% del valor de la construcción.

d) Comercialización.

Según las fuentes consultadas están sobre un (3-4)% del valor de mercado del inmueble.

## 7.- VALORACIÓN

### A) VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE (VM)

Según la tabla de homogeneización que se acompaña en el anexo, resulta el precio venta edificio medio/m<sup>2</sup> construido en 1.276,76 €/m<sup>2</sup>. (Precio Medio Homogeneizado Venta Público en zona.)

Aplicando la formulación resulta el valor de mercado del inmueble en la cantidad VM = 12.263.688,36 €

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	10/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		





### B) MARGEN DE BENEFICIO DEL PROMOTOR

El coeficiente b (Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno) según lo señalado en la Disposición adicional Sexta "*Primas de riesgo y márgenes de beneficio*", se estima en el 22%.

Aplicando la formulación resulta el margen del beneficio del promotor en la cantidad de 2.698.011,44 €

### C) COSTES GLOBALES DEL EDIFICIO ( $\Sigma Ci$ )

Los costes globales suman la cantidad de 8.495.205,93.- € desglosados según lo siguiente:

Gastos de Ejecución material.....	6.611.456,43.- €
Gastos necesarios (notariales/registrales etc.).....	111.116,91.- €
Otros Gastos (Proyecto, dirección obras, licencias).....	944.493,78.- €
Gastos financieros.....	396.687,39.- €
Gastos de comercialización.....	429.229,09.- €

### D) RESULTADO DE LA VALORACIÓN (F)

Aplicando el valor de las variables definidas en los puntos anteriores a la fórmula del Método Residual Estático:

$$F = VM \times (1-b) - \Sigma Ci$$

resulta que el valor del suelo es de 1.072.693,33.- €.

Los Barrios, 29 de mayo de 2018

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: M Dolores Cornejo Soler

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	11/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirma*2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirma*2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		





## 8.- ANEXOS

- HOJA DE CALCULO METODO RESIDUAL ESTATICO
- TABLA DE HOMOGENEIZACION VALOR DE MERCADO.
- PLANO DEL PGOU.


Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==		
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	01/06/2018 11:46:34
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirma-v2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirma-v2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		
		Página	12/30





**HOJA DE CALCULO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO**

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	13/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		



**VALORACION PARCELA T-5.2**  
**CALCULO POR EL METODO RESIDUAL ESTÁTICO****CALCULO DEL VALOR DE MERCADO (VM)**

Superficie parcela (m2)	5.568,33
Sup. Edificable (m2)	9.605,32
Ocupación	0,50
Precio venta edificio s/ método de comparación (€/m2)	1.276,76
Precio venta garaje (€/m2)	
Superficie mínima edificable garaje (m2)	0

**VALOR MERCADO INMUEBLE TERMINADO (VM)** ..... 12.263.688,36

**CALCULO DEL BENEFICIO DEL PROMOTOR**

Porcentaje beneficio (b) = 22 % /VM ..... 2.698.011,44

**CALCULO COSTES GLOBALES DEL EDIFICIO (CI)****GASTOS DE EJECUCION MATERIAL**

Construcción edificio PEM (€/M2)	566,00
Construcción de garaje PEM (€/M2)	0,00
Construcción urbanización PEM (€/M2)	40,48
P.E.M. EDIFICIO (€)	5.443.142,74
P.E.M. GARAJE (€)	0,00
P.E.M. URBANIZACION DE PARCELA	112.703,00

**SUMA** ..... 5.555.845,74

**PRESUPUESTO CONTRATA (GG+BI)19%** ..... **6.611.456,43**

**GASTOS NECESARIOS**

Notariales/registrales (≈ 2 % P.E.M.) ..... 111.116,91

**OTROS GASTOS**

Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras. (≈ 5%-8% del Proyecto).	277.792,29
Ucencias y tasas de la construcción. (≈ 2%- 5% P.E.M.)	222.233,83
Primas y honorarios de seguros.(≈ 2%-3% P.E.M.)	138.896,14
Gastos de administración del promotor. (≈ 3%-5% P.E.M.)	194.454,60
Otros estudios necesarios. (≈ 2%-4% P.E.M.)	111.116,91
<b>SUMA</b> .....	<b>944.493,78</b>

**GASTOS FINANCIEROS**

6 % s/ P.CONTRATA ..... 396.687,39

**GASTOS DE COMERCIALIZACION**

3,5 % S/ V.M. .... 429.229,09

**TOTAL COSTES GLOBALES (Σ CI)** ..... **8.492.963,60**

**VALOR DE LA PARCELA (€):**  $F=VM \times (1-b) - \Sigma CI =$  **1.072.693,33**


**PRECIO POR M2 DE SUELO (€/M2):** ..... **193**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34	
<b>Observaciones</b>		Página	14/30	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>			



**TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN VALOR DE MERCADO**

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Comejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	15/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirma=2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirma=2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		





## Parcela T-5.2, Central Térmica (Las Marismas)

## Tabla de Homogeneización

Resumen de datos de la información de mercado										Comparación y Homogeneización									
Inscripción nº	Dirección	Aconte	alt. construido	superficie parcela	precio	unidades	IPI	IVA	util. no construido	variable 1	variable 2	variable 3	variable 4	variable 5	variable 6	total	total homog	e/m2	
				m2	€	e/m2	(+3.3%)	-7%	e/m2	situación	superficie	superficie	superficie	superficie	superficie				
1	Edificio Comercial Soto Vía, Parque de Guardaguas	Internet	92,00	-	106.000	1.152,17	1,05	-	1.152,17	1,05	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,05	1.209,78		
2	Edificio Cultural Artesanía, Sector Central Térmica	Internet	109,00	-	90.400	829,36	1,00	-	829,36	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	829,36		
3	Edificio Comercial Artesanía 1, Sector Central Térmica	Internet	75,00	-	122.000	1.626,67	1,00	-	1.626,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1.626,67		
4	Edificio Comercial (Océano Atlántico), Sector Central Térmica	Internet	1.600,00	-	1.225.000	765,25	1,00	-	765,25	0,95	1,25	0,90	0,95	1,05	1,00	1,07	832,87		
5	Edificio Comercial (Océano Atlántico), Sector Central Térmica	Internet	1.000,00	-	695.000	695,00	1,00	-	695,00	0,95	1,15	0,90	0,95	1,05	1,00	0,98	681,65		
6	Edificio Comercial (Océano Atlántico), Sector Central Térmica	Internet	38,00	-	199.000	5.236,84	1,00	-	5.236,84	0,95	1,05	0,95	0,95	1,05	1,00	0,95	5.236,84		
7	Edificio Comercial (Océano Atlántico), Sector Central Térmica	Internet	1.230,00	-	1.590.000	1.292,68	1,00	-	1.292,68	1,05	1,20	0,90	0,90	1,15	1,15	1,35	1.651,75		
8	Edificio Torre Músculos 1, Sector Central Térmica	Internet	173,00	-	313.000	1.815,03	1,00	-	1.815,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.815,03		
9	Edificio Torre Músculos 2, Sector Central Térmica	Internet	121,00	-	153.700	1.270,50	1,00	-	1.270,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.270,50		
10	Edificio Comercial Artesanía 2, Sector Central Térmica	Internet	250,00	-	290.000	1.160,00	1,00	-	1.160,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,20	1,00	1,26	1.461,00		
Valor de mercado por comparación (e/m2)																	1.276,76		

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLRAVDjATuSnJpw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Comejo Soler			Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones				Página	16/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLRAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLRAVDjATuSnJpw==</a>				







**MUESTRAS DE MERCADO**

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==		
Firmado Por	Maria Dolores Comejo Soler	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	01/06/2018 11:46:34
Uri De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		
		Página	17/30





## MUESTRA 1

idealista

## Oficina en venta en calle de las Golondrinas, 1

Los Barrios

960 964 378

Ref.: oficinas Los Barrios

106.000 €

[www.idealista.com/hipotecas/](http://www.idealista.com/hipotecas/) Solicitar hipoteca [activos.com](http://activos.com)  
Valencia

Profesional



92 m²

1.152 eur/m²



## Características básicas

92 m² construidos  
Distribución diáfana  
Baños  
Segunda mano/buen estado  
Construido en 2007

## Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English

"Local destinado a oficina, modulo nº 28 en el segundo nivel del número 1 de la calle Las Golondrinas en el término Los Barrios en la provincia de Cádiz.

Tiene una superficie útil de 91,46 metros cuadrados y construida incluida parte proporcional de zonas comunes de 68,25 m².

## Edificio

Planta 2ª exterior  
1 ascensor  
Uso exclusivo de oficinas  
Certificación energética: en trámite

## Equipamiento

Aire acondicionado de preinstalación

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	18/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		





## MUESTRA 2

Local comercial en Empresarial Las Marism...

90.400 €

109 m<sup>2</sup> 109 m<sup>2</sup> de terreno

(Planta bajada 46.200€)



## Características

Tipo de vivienda : Local comercial  
Antigüedad : De 10 a 20 años

## Extras

Aire acondicionado Ascensor

## Descripción

Local comercial situado en la planta baja de un edificio. Dispone de parking en el sótano. Ubicado en el Parque Comercial Las Marismas de Palmones, una zona con todo tipo de servicios y bien comunicado mediante una vía principal. Infórmate.

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler		Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones			Página	19/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>			





## MUESTRA 3

Oficina en Los Barrios / Los Barrios

125.000 €

□ 75 m²



¡Contacta ahora!

Añade particular

Me gustaría recibir más  
información de esta Oficina

## Características

Tipo de vivienda: Oficina

## Descripción

local oficina amueblada con muebles nuevos muy bonitos - Excelentes  
vistas. Quinta planta. Edificio del Hospital Quirón.

## Servicios adicionales

Ubicación del  
Inmueble

Oficina en Los Barrios / Los Barrios

Referencia fotocasa.es: 146840623

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Comejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	20/30
Url De Verificación	http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==		





## MUESTRA 4

MIL ANUNCIOS.COM - Las marismas OCEANO ATLANTICO en Palmones

Page 1 of 2

## Descubre cuanto dinero podrías ganar vendiendo tu coche

MODIFICAR ANUNCIO

PUBLICAR ANUNCIO

El mejor sitio para comprar

BUTICAR

MIL ANUNCIOS.COM &gt; ANDALUÍA &gt; BAYAS INDUSTRIALES &gt; VENTA DE NAVES DE PALMONES

## LAS MARISMAS - OCEANO ATLANTICO 1.250.000 €

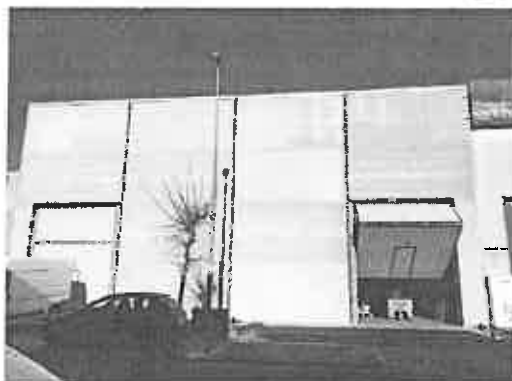
Ref: 256237819 - Particular - OFERTA - VENTA DE NAVES EN PALMONES (CÁDIZ)

Se vende edificio nave comercial de 1000m<sup>2</sup> totalmente equipada para cualquier uso comercial (conos, cuna, supermercado etc)+ 2 naves de 300 m<sup>2</sup> al macen todo comunicado interiormente, posibilidad de venta por separado

Califica tu coche  
Asegura tu hogar  
Solicita tu crédito  
Te interesa otro negocio?

16km<sup>2</sup> / 700 €/año / 10.70m altura

VER MAPA

Alejandro  
Particular

CONTACTAR

DEJAR ESTE ANUNCIO

## ESTADÍSTICAS 16-01-2018

1398

0

Veces leído

Contactos

0

0

Veces compartido

Veces favorito

0

Rebajas

VER MÁS ESTADÍSTICAS

Comparte este anuncio

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	21/30
Url De Verificación	http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==		





## MUESTRA 5 Y 6

idealista

Pon tu anuncio gratis

Acceso usuarios

idealista &gt; Tu zona personalizada

## 2 naves en venta en tu zona personalizada

Nuevos anuncios en ...

Comprar

Alquilar



Solo favoritos

Guardar búsqueda

Qué buscas

Locales o n... ▼

Precio

Mín▼

Máx▼

Tamaño

Mín▼

Máx▼

Tipo de local o nave

☐ Local☒ Nave

1/5

Nave en calle mar cantabrico, 4, Los Barrios

**695.000 €**1.000 m<sup>2</sup> 695 eur/m<sup>2</sup>

Nave de estilo moderno, perfectamente acondicionada como edificio comercial. Hay

956 956 793



1/2

Nave en calle mar cantabrico, 4, Los Barrios

**199.000 €**300 m<sup>2</sup> 663 eur/m<sup>2</sup>

Nave en el mejor polígono de la comarca del Campo de Gibraltar, Las Marismas de

956 956 793

Precio medio 679 eur/m<sup>2</sup>

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpv==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Comejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	22/30
Url De Verificación	http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==		





## MUESTRA 7

MIL ANUNCIOS.COM - Palmones Junto al Mercadona en Palmones

Page 1 of 1

## Descubre cuánto dinero podrías ganar vendiendo tu coche

HACER ANUNCIO

PUBLICAR ANUNCIO

Ej: Dacia Sandero 2014

BUSCAR

MIL ANUNCIOS.COM &gt; INMOBILIARIA &gt; NAVES INMOBILIARIAS &gt; VENTA DE NAVES EN PALMONES

## PALMONES - JUNTO AL MERCADONA 1.500.000 €

Ref: 245265805 Profesional OFERTA - Venta de nave en Palmones (CADIZ)

Parcela con 1230 metros cuadrados junto al Mercadona y la Renault y Volkswagen con nave a estrenar de unos 1000 metros zona muy comercial de cara a la carretera

Cubierta de hormigón  
Alegoría tu hogar  
Cubierta de hormigón  
Tu controla sin problemas1230m<sup>2</sup> 1.220 C/m<sup>2</sup> 14.00m altura

VER MAPA

fc Ver en fotocasa.es

Precio medio zona Noticias

Salvador  
Profesional

CONTACTAR

DENUNCIAR ESTE ANUNCIO

## ESTADÍSTICAS 20-05-2018

3649

0

Veces llamado

Contactar

0

0

Veces compartido

Veces favorito

0

Renovados

VER MÁS ESTADÍSTICAS

Comparte este anuncio

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	23/30
Url De Verificación	http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==		





## MUESTRA 8

idealista

## Oficina en venta en calle Guadacorte, 1

Los Barrios

☎ 699 966 420

Anuncio: 2178657

192.000 €

Particular  
(isabel)[www.idealista.com/hipotecas/](http://www.idealista.com/hipotecas/) Solicitar hipoteca122 m<sup>2</sup> 1.574 eur/m<sup>2</sup>

## Características básicas

122 m<sup>2</sup> construidos, 100 m<sup>2</sup> útiles

Oficina de 6 pisos

Distribución diáfana

1 plaza de garaje incluida en el  
precio

2 baños

Segunda mano/buen estado

Orientación sur

## Comentario del anunciante

Disponible en: Español

"Se vende oficina de 122 m2 en las espectaculares torres de hércules, en algeciras, el parque empresarial y tecnológico de palmones, junto a la bahía de algeciras y frente a gibraltar, una gran oportunidad de adquirir su oficina en un lugar

## Edificio

Planta 6ª exterior

Edificio de 20 plantas

2 ascensores

Uso exclusivo de oficinas

Conserje

Sistema de seguridad

Puerta de seguridad

Certificación energética: no indicado

## Equipamiento

Calefacción

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	24/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		







## MUESTRA 9

idealista

Oficina en venta en calle oceano atlantico, 64, <sup>957 953 741</sup>  
<sup>Ref.: 66598</sup>

Los Barrios

136.785 €

Cajasur inmobiliaria

[www.idealista.com/hipotecas/](http://www.idealista.com/hipotecas/)

Solicita hipoteca

Oficina De Banco

cajasur  
inmobiliaria121 m<sup>2</sup>1.130 eur/m<sup>2</sup>

## Características básicas

121 m<sup>2</sup> construidos1 plaza de garaje incluida en el  
precio

Baños

Construido en 2009

## Comentario del anunciante

Disponible en: Español

"Oficina ubicada en edificio  
comercial. Dispone de una plaza  
de aparcamiento exterior.  
Superficie construida 121,75 m2."



## Edificio

1 ascensor

Certificación energética: no indicado

## Precio

136.785

€

1.130 eur/m<sup>2</sup>Recibir aviso  
si baja de  
precio

¿Quieres  
saber si  
está caro o  
barato?  
Infórmate  
antes de  
negociar

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	25/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		





## MUESTRA 10

## idealista

## Local en venta en acceso termica, 20

Los Barrios

290.000 €

[idealista, lista construcciones](#) / Solicitar hipoteca [www.mariadolores.com](#)  
San Roque141 m<sup>2</sup> 2.057 eur/m<sup>2</sup>

☎ 956 956 793

Ref: 10221

Profesional  
Financiero hipotecarioMás información  
en [www.idealista.com](#)

## Características básicas

141 m<sup>2</sup> construidos, 140 m<sup>2</sup> útiles

Distribución: diáfana

Última actividad: falsa

## Edificio

Sin fachada.

Certificación energética: en trámite

## Precio

290.000 €

Recibir aviso si baja de  
precio¿Quieres saber si está  
caro o barato?Infórmate antes de  
negociarComprar estimación de  
precio

## Comentario del anunciante

Disponibles en: Español | English

"Estupendo local haciendo esquina en los bajos del  
Hospital Quirón, en el mejor polígono de la comarca  
del Campo de Gibraltar, Las Marismas de Palmones."

## idealista/hipotecas

Te ayudamos a conseguir la mejor hipoteca. Compara  
ofertas de bancos y elige las que más se adapten a tus  
necesidades. Y si quieres te asesoramos y hacemos todo el  
papeleo por ti. Servicio gratuito y sin compromiso.Posible cuota de la  
hipoteca

743 eur/mes

[www.idealista.com/hipotecas/](#)¿Te darán el  
préstamo?

Solicitar tu hipoteca

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	26/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		

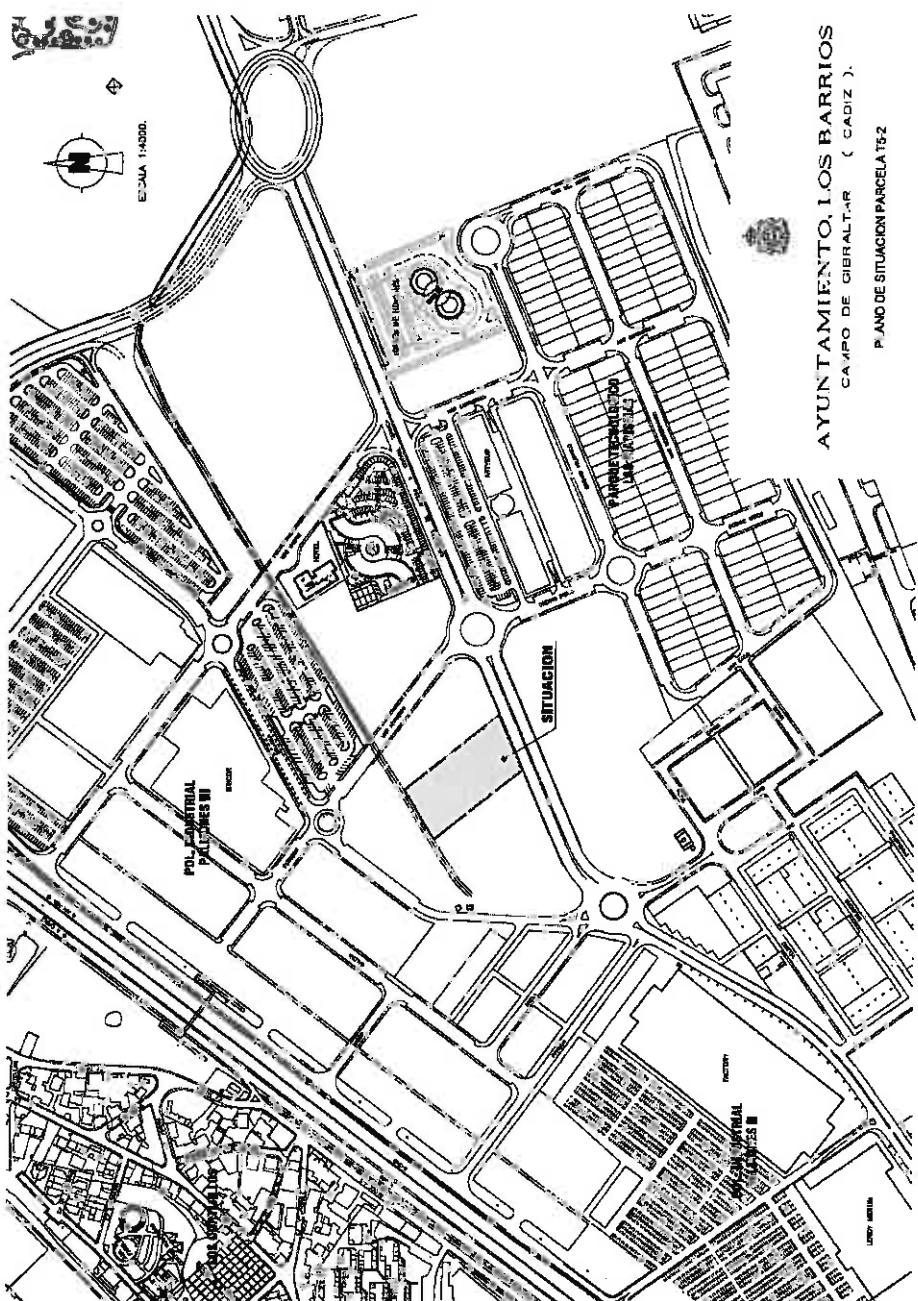




**PLANO DE SITUACIÓN**

Código Seguro De Verificación	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	27/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpv==">http://verifirma.ayto-lcsbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpv==</a>		





Código Seguro De Verificación:	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	28/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		

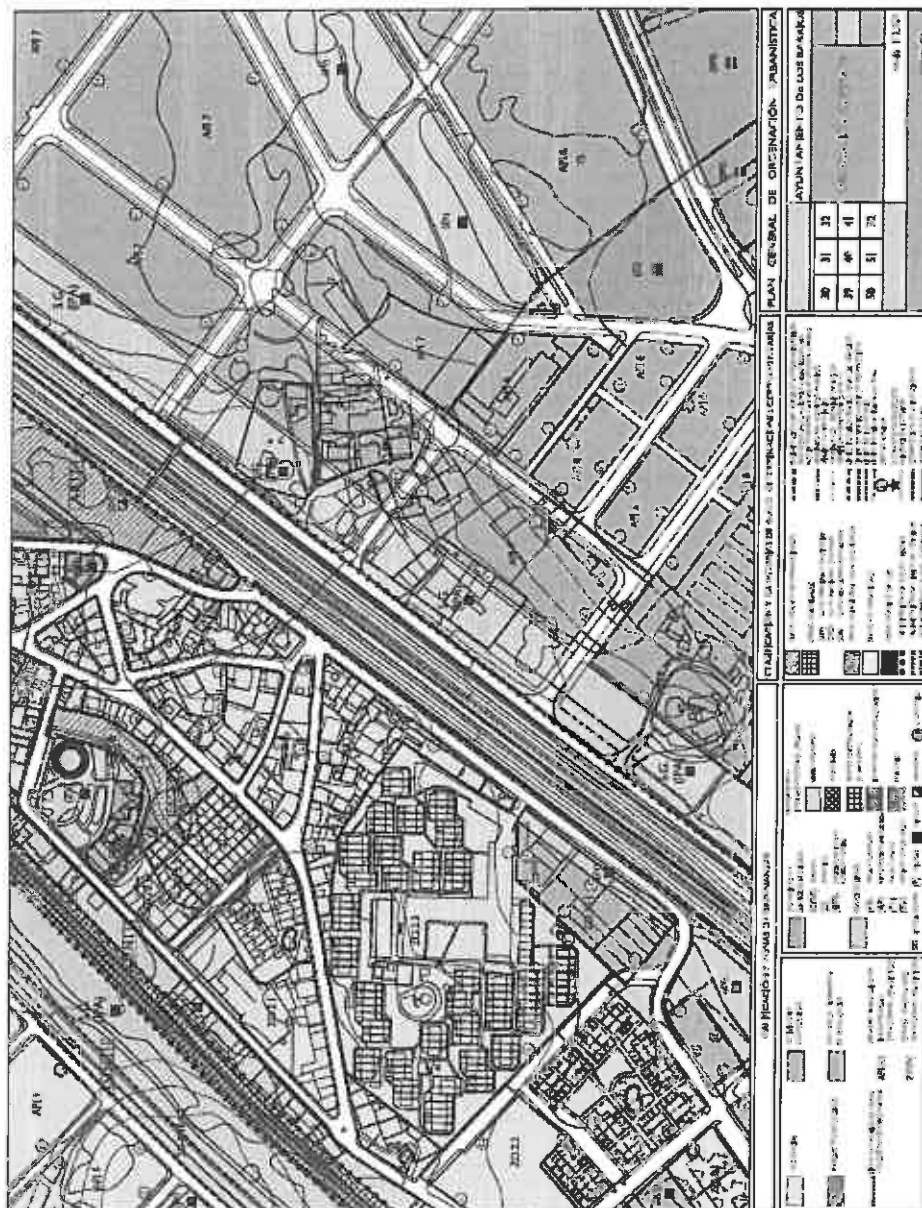




**PLANO DEL P.G.O.U. LOS BARRIOS**

Código Seguro De Verificación:	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	29/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirma-v2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirma-v2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		





Código Seguro De Verificación:	oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Cornejo Soler	Firmado	01/06/2018 11:46:34
Observaciones		Página	30/30
Url De Verificación	<a href="http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==">http://verifirma.ayto-losbarrios.es/verifirmav2/code/oL7D7UPCLXAVDjATuSnJpw==</a>		

