

AFIRMADO DIGITALMENTE POR PERYTAS

INFORME DE TASACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-PN

Exp. nº 000531 - 23 - 01 - 00 Z-0

Emplazamiento

Sitio SUNC-PN

Término Municipal

29200 - ANTEQUERA

Provincia : **Malaga**

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. GERMAN TRIANA RAMIREZ, ARQUITECTO TÉCNICO, certifica que ha realizado el informe de tasación solicitado por a instancias de Promontoria Coliseum Real Estate, SLU., referenciado con nº 000531 - 23 - 01 - 00 cuya redacción no se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles, pero se ha realizado según los principios, procedimientos, métodos y definiciones según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003 Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008., y SI conforme al REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2.008, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método residual dinámico establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Determinar su valor de mercado del Suelo Urbano No Consolidado Sunc-pn en Sitio Sunc-pn de Antequera , Malaga y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 8 ANTEQUERA, son detallados a continuación

DENOMINACIÓN	FINCA	LIBRO	TOMO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
SUNC-PN		---	---	---	---

Visitada el día 26 de Junio de 2023, se encuentra actualmente en desuso y que a fecha de hoy, tienen un VALOR DE TASACIÓN que asciende a la cantidad de:

3.845.324,51 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA Y UN CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	RESIDUAL DINÁMICO
	Residencial Piso	
	Solar SUNC-PN	3.845.324,51

VALOR DE TASACION

VALOR TASACIÓN DESGLOSADO POR FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m²)	V. TOTAL (€)
SUNC-PN	233.971,00	3.845.324,51 €
VALOR TOTAL		3.845.324,51 €

La UA del SUNC-PN asciende a la cantidad de 59,81 €

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil: Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



Titular Registral:

ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias. La presente tasación no se ajusta completamente a la Orden ECO 805/2003, de 27 de Marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de Octubre y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero al tratarse de una finalidad no incluida como obligatoria en el ámbito de aplicación. No obstante, para la realización de la presenta tasación, se han aplicado los principios, comprobaciones, métodos, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.

Se advierte que se desconoce el estado de cargas y limitaciones de dominio

Se advierte que el valor de tasación aportado es considerando el inmueble libre de cargas, inquilinos y arrendamientos.

OBSERVACIONES

Observaciones: El valor de repercusión calculado en el informe de tasación, se hace corresponder con el valor de la Unidad de Aprovechamiento UA

La UA del SUNC-PN asciende a la cantidad de 59,81 €

Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: 28 de Diciembre de 2023

MALAGA a 28 de Junio de 2023

TASADOR FACULTATIVO

GERMAN TRIANA RAMIREZ. ARQUITECTO TÉCNICO
Nº de Colegiado: 3521

Firmado digitalmente por ENTIDAD PERITAJES Y TASACIONES JUDICIALES SL - CIF B18700112 - NOMBRE RODRIGUEZ COBO FRANCISCO JOSE - NIF 74664208K Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA, ou=703001363, cn=ENTIDAD PERITAJES Y TASACIONES JUDICIALES SL - CIF B18700112 - NOMBRE RODRIGUEZ COBO FRANCISCO JOSE - NIF 74664208K

LA SOCIEDAD

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil: Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



Perytas



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



**INFORME DE TASACIÓN DE SOLARES Y OTROS TERRENOS
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-PN**

Nº DE EXPEDIENTE 000531 - 23 - 01 - 00
REFERENCIA

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

Promontoria Coliseum Real Estate, SLU.

FINALIDAD

Determinar su valor de mercado

La presente tasación SI se ha realizado conforme al REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2.008. La presente tasación se ha realizado en desacuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008., pero sí se ha realizado según sus principios, procedimientos, métodos y definiciones.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-PN

DIRECCIÓN

Sitio SUNC-PN

Se trata de la reordenación del ámbito del SGAL "Parque del Norte", procedente del planeamiento anterior. En el ámbito propuesto se contempla la creación de una zona residencial plurifamiliar, en el extremo oeste del sector, junto a la intersección de la Ronda Norte con la Ctra. de Sevilla, dedicándose el resto de los terrenos a la instalación del "Recinto Ferial" y reservas para dotaciones de equipamiento publico propias del sector residencial.

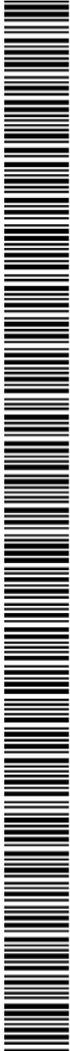
La urbanización de esta pieza de la ciudad resulta fundamental, no solo para la ejecución del nuevo ferial sino porque resuelve la conexión viaria entre la ronda norte y el centro urbano.

El trazado viario reflejado en los planos del Plan, es indicativo, siendo únicamente vinculantes las propuestas de conexión con los viarios urbanos existentes, debiendo el Plan Parcial concretar sus trazados y secciones definitivos.

Los terrenos que conforman la unidad reparcelable totalizan una superficie de 233.971 m2 de suelo; de los cuales 197.551 m2 se encuentran ocupados por el "Recinto Ferial Municipal" y otros equipamientos públicos

Están compuestos por un total de treinta y cuatro fincas.

Se realiza visita a la zona y se identifica físicamente.



AFIRMADO DIGITALMENTE POR PERYTAS

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



Perytas



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



Ref. 000531 - 23 - 01 - 00

pag 2

MUNICIPIO

29200 ANTEQUERA

PROVINCIA

Malaga

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 8 de ANTEQUERA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Piso					
Solar SUNC-PN		---	---	---	---

Se aporta ficha catastral y documentación registral como anexo al presente informe.

En la documentación registral aportada, al tratarse de una agrupación e inscripción de obra nueva, aun no estaba asignado nº de finca registral de la agrupación

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

- Servidumbres visibles
- Comprobación Planeamiento Urbanístico
- Estado de conservación aparente
- Estado de ocupación, uso y explotación

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- Planeamiento urbanístico vigente
- Plano urbanístico
- Plano de situación
- Reportaje fotográfico
- Otras documentaciones legales aportadas

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Antequera es una ciudad y un municipio español de la provincia de Málaga, en Andalucía. Situada en el norte de la provincia, es el centro de la comarca que lleva su nombre y la cabeza del partido judicial homónimo.

Antequera se encuentra en un enclave geográfico estratégico, por estar situado en el centro de Andalucía, donde confluyen las principales vías que comunican Málaga con Córdoba y Granada con Sevilla, las cuatro mayores ciudades de la comunidad autónoma. La ciudad se encuentra a 45 km de Málaga y a 115 de Córdoba, ciudades con las que está comunicada por tren de alta velocidad y la autovía A-45, y a 160 de Sevilla y 102 de Granada, con las que está comunicada mediante la autovía A-92 y también por alta velocidad, una vez terminado el Eje Ferroviario Transversal.

Por su situación estratégica de comunicaciones, con cuatro aeropuertos situados a una hora aproximada de distancia y en la vía ferroviaria del Puerto de Algeciras, Antequera se perfila como un importante centro de infraestructura logística, con varios parques empresariales y el nuevo Centro Logístico de Andalucía. Además, la Vega de Antequera, regada por el río Guadalhorce, es una zona agrícola fértil que proporciona cereales, aceite de oliva y hortalizas en abundancia.

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

El Polígono Industrial Antequera. El Polígono Industrial de Antequera (PIA) aglutina a unas 233 empresas con representación en todos los sectores económicos y que generan un total de unos 2.328 empleados, todo un dinamizador económico de un municipio y de una comarca, desarrollado en torno a una red de microempresas, mayoritariamente de menos de 10 trabajadores (192 de ellas, lo que supone el 82 %), seguida de las pequeñas (32) y medianas (9). El 70 % de estas empresas están dedicadas a actividades del sector terciario (186), siendo el mayoritario frente al secundario (45) y al primario (2).

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La agricultura es fundamental en la economía de la ciudad. El municipio tiene un total de 50 605 ha cultivadas, distribuidas entre 24 713 ha destinadas al cultivo de herbáceos y 25 892 ha dedicadas a los cultivos leñosos. La mayor parte de la superficie agrícola se dedica al secano.

Debido al desarrollo de las comunicaciones y a su posición central en Andalucía, la industria logística ha experimentado un boom en la zona con la instalación de numerosas empresas como Verdifresh, Alcati, los centros de distribución de Mercadona y Dia o la planta de producción de Bimbo, entre otras muchas instalaciones. Una de las mayores zonas de concentración de empresas es la llamada Centro Logístico de Andalucía, donde residen empresas como Puertas THT, Baeza SA o la distribuidora de productos marítimos Cadelfmar

POBLACIÓN

La población es de 41 104 habitantes, según el padrón del INE de enero de 2017, siendo el decimotercer municipio de la provincia de Málaga por población y el primero del interior. La densidad de población es de 54,85 hab/km². La zona más poblada de la localidad es el casco antiguo; el centro de la ciudad. El resto de la población se concentra en las pedanías y, en menor medida, en cortijos y otras viviendas rurales

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

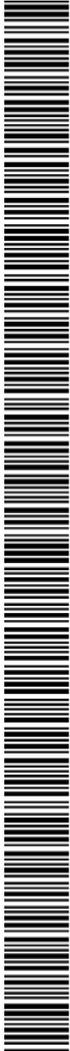
La tendencia, respecto al padrón de 2017, es: Creciente

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

PLAN PARCIAL SUNC-PARQUE NORTE DE ANTEQUERA cuenta con una superficie de 233.971 m² de suelo situada en la zona norte de la población de Antequera. En este suelo queda integrado el Recinto Ferial del municipio. En este entorno, actualmente y se encuentra el Centro Comercial La Verónica y la carretera de acceso de Antequera A-7282; Están proyectadas aquí una serie de parcelas dotacionales colindantes al Recinto Ferial, creando una zona residencial con una gran cantidad de servicios y dotaciones municipales en su entorno proximo.

Es vinculante la localización de los espacios libres de cesión grafiados en el Plan General, con una superficie total de 190.774 m2. La ordenación de volúmenes y alineaciones de la edificac ión residencial propuesta en el Plan General es indicativa . El Plan Parcial y Proyecto de Edificación que desarrollen la actuación, deberán considerar la importancia visual y paisajística de las edificaciones a implantar, las cuales conformaran una importante fachada urbana a la Ronda Norte . Por ello, se cuidara especialmente la elección de tipologías, la composición de volúmenes en la intersección de la ronda con la Ctra. de



AFIRMACIÓN DIGITALMENTE POR PERYTAS

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil: Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA	22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES	22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702	22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269	22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Sevilla y la resolución y composición de las fachadas. Se minimizara el impacto paisajístico de la construcción mediante la plantación de arbolado en todo el frente de la Ronda Norte.

Se encuentra a unos 50 km de la capital y a 1 km del centro de Antequera, su ubicación es muy buena por su rapido acceso a la ronda y carretera de Sevilla.

DELIMITACION DEL ENTORNO: Suelo urbano no consolidado

ORDENACION: OA-PN

GRADO DE CONSOLIDACION: Bajo, aunque actualmente ya existen infraestructuras y edificaciones en la zona

NIVEL DE DESARROLLO: Junta de compensación

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

PAVIMENTACIÓN: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa hidráulica.

SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.

ALUMBRADO PÚBLICO: Farola de fundición.

RED TELEFÓNICA: Subterránea.

SUMINISTRO DE GAS: No existe suministro de gas natural.

SUMINISTRO ELÉCTRICO: Red general de suministro eléctrico.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA: Dispone de todas las infraestructuras y servicios necesarios, redes generales, abastecimiento de agua, vertido, energía eléctrica, calzada pavimentada, aceras, alumbrado público y teléfono.

EQUIPAMIENTO

La población cuenta con todos los equipamientos urbanos esenciales, como son el sanitario y asistencial, escolar, parques y zonas verdes, instalaciones deportivas públicas y privadas.

ASISTENCIAL Bueno.

COMERCIAL Bueno.

DEPORTIVO Bueno

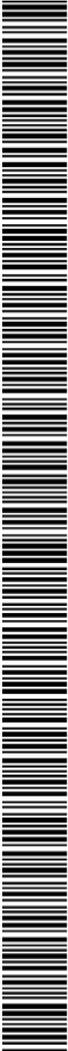
ESCOLAR Bueno

LÚDICO Normal

ZONAS VERDES Suficiente

COMUNICACIONES

Antequera se encuentra en un enclave geográfico estratégico, por estar situado en el centro de Andalucía, donde confluyen las principales vías que comunican Málaga con Córdoba y Granada con Sevilla, las cuatro mayores ciudades de la comunidad autónoma. La ciudad se encuentra a 45 km de Málaga y a 115 de Córdoba, ciudades con las que está comunicada por tren de alta velocidad y la autovía A-45, y a 160 de Sevilla y 102 de Granada, con las que está comunicada mediante la autovía A-92 y también por alta velocidad, una vez terminado el Eje Ferroviario Transversal.



AFIRMACIÓN DIGITALMENTE POR PERYTAS

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA	- 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES	- 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702	- 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269	- 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



TIPIFICACIÓN INDUSTRIAL. La tipología predominante es la nave industrial exenta. Naves de muy diversas calidades y usos, predominando los de almacén, taller, automóviles, etc.
 TRAFICO Y APARCAMIENTOS. Los aparcamientos son suficientes, tanto en el vial como en el interior de las parcelas que se han de dejar zonas de aparcamiento
 EXISTENCIA ESTABLECIMIENTOS RESTAURACIÓN. Suficientes para satisfacer la demanda existente.
 ACCESIBILIDAD. La accesibilidad resulta buena y directa.
 DENSIDAD OCUPACIÓN NAVES. La densidad de ocupación es MEDIA-BAJA

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

SUELOS REGISTRALES (A NIVEL DE TASACIÓN)

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
SUNC-PN	---	---	---	233.971	233.971

SUELO VALOR

DESCRIPCIÓN	MET.S.ADOPT	S.ADOPTADA	EXCESO CAB.	% EXCESO
Suelo valor	Proyecto	233.971,00		---

DESCRIPCIÓN	CALIFICACIÓN	S.DEMOLER	NUM.PLANTAS	OCUPA PLAN.	OCUPA P.ALTA
Suelo valor	Uso Residencial	---	1	---	---

DESCRIPCIÓN

COMENTARIOS A LA SUPERFICIE. Se adopta la superficie de la ficha del sector. Se adopta la superficie según establece la O.ECO/805/2003 de 27 de Marzo. Revisada el 4 de octubre por la Orden EHA/3011/2007, publicada el 17 de octubre de 2007, que corresponde a la superficie comprobada por el tasador.

MORFOLOGIA Y TOPOGRAFÍA. Terreno un desnivel acusado con pendiente descendente de sur a norte, aunque parcialmente ejecutados los desmontes, y explanadas de uso finalista para los suelos.

EDIFICACIONES: No existen edificaciones a demoler

DESCRIPCION DEL TERRENO. La unidad reparcelable está constituida por la única unidad de ejecución del denominado sector de suelo urbano no consolidado Parque Norte (SUNC-PN), situado dentro de suelo urbano no consolidado ubicado anexo al casco urbano consolidado de la localidad de Antequera, en posición noroeste del mismo con una superficie total de 233.971 m2 de suelo; de los cuales 197.551 m2 se encuentran ocupados por el "Recinto Ferial Municipal" y otros equipamientos públicos. El sector tiene forma irregular, conteniendo en su eje transversal una pendiente que oscila entre las cotas de terreno, +507 y +553.

Los terrenos que conforman la unidad reparcelable totalizan una superficie de 233.971 m2 de suelo; de los cuales 197.551 m2 se encuentran ocupados por el "Recinto Ferial Municipal" y otros equipamientos públicos

Están compuestos por un total de treinta y cuatro fincas

LINDEROS. Sus linderos son los siguientes:

- Al norte: con la carretera A-7282
- Al Sur: con el Centro Comercial Eroski, la calle García de Yegros, el Paseo de los Colegiales y

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil: Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



Perytas



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
 Fecha: 22/04/2024
 Hora: 12:29
 Und. reg:01



el Paseo de García del Olmo.

- Al Este: con la carretera A-343
- Al Oeste: con la carretera A-7282 y la avenida de la Cruz Blanca

INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. El nivel de infraestructuras se considera completo, al tratarse de una zona ya urbanizada y consolidada (asfaltado, alumbrado público, encintado de aceras, alcantarillado, abastecimiento de agua, etc.) y en buen estado de conservación.

6 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO VIGENTE. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Antequera

FASE APROBACIÓN. Definitiva

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. Suelo Urbano No Consolidado - Parque Norte

SUNC-PN

PARÁMETROS GENERALES. Normativa ADA_PPO_SUNC-PN

Superficie Total de Suelo 233.971 m2

Area de Reparto

AR-4c

Aprovechamiento medio 91.045,14 UAm2

Aprovechamiento objetivo 91.045,14 Uas

Aprovechamiento subjetivo 81.940,62 Uas

10 % Cesiones

9.104,51 Uas

Excesos de aprovechamiento 0

Uso Global Residencial

Coef. Edificabilidad Global

0,34 m2t/m2s

Techo máximo 79.550,14 m2t

Densidad máxima 28 Viv/Ha

Número máximo de viviendas 655

% Techo VPO 30 % del techo residencial

nº mínimo de VPO 30% de las viv. del ámbito

Ordenanza de aplicación OA-PN

GESTIÓN URBANÍSTICA

SISTEMA DE ACTUACIÓN. Compensación

CARGAS URBANÍSTICAS Y CESIONES. CARGAS Y CONDICIONES DE EJECUCION

1. El Ayuntamiento deberá costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización correspondientes a las instalaciones del Recinto Ferial de 190.774 m2.
2. El promotor deberá costear y ejecutar las obras de urbanización, viario e infraestructuras, correspondientes para dar servicio a la actuación residencial.
3. El promotor deberá, en su caso, y de acuerdo con el Ayuntamiento, costear y ejecutar las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de las redes de infraestructuras si la intensidad deluso residencial generado lo requiere.
4. Deberá realizar estudio arqueológico previo.
- S. Se deberá contar con info rme vinrulante de la Agencia Anda luza del Agua sobre rerursos hídricos.

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



TIEMPO DIGITALMENTE POR PERYTAS

6. Deberá realizar estudio acústico y contar con informe de la Administración titular de la infraestructura viaria y/o ferroviaria.
7. El planeamiento de desarrollo deberá especificar las medidas a adoptar encaminadas a la prevención y control de las zonas con limitaciones constructivas por pendientes. 8. Se deberá redactar un estudio específico de riesgo de movimientos gravitacionales del ámbito del que se obtendrá las determinaciones a llevar a cabo con el objetivo de prevenir y controlar el riesgo .
PLAZOS DE EJECUCIÓN. CADUCIDAD. 8 años
AFECCIONES. Yacimiento Arqueológico nº 51. Casco Urbano de Antequera y Nº 95 BIC Villa de la Estación: con anterioridad a la aprobación del planeamiento de desarrollo se realizaran los estudios arqueológicos previos determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto presentado, según dispuesto en el art.29 de la ley LPIHA-2007 . Los resultados serán valorados por dicha Consejería que, en su caso, establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y la viabilidad de la actuación urbanística.
Sistema general viario de titularidad autonómica A-7282 : En este caso la zona de no edificación se fija en 25 metros al igual que el resto de planes parciales ya desarrollados del planeamiento general anterior.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD

USO CARACTERÍSTICO. Solo se admiten los siguientes usos:

a) Uso pormenorizado :

- Residencial plurifamiliar.

USOS COMPATIBLES. b) Usos compatibles:

Industria exclusivamente de I.ª categoría.

Terciario (se permite este uso en edificio exclusivo. El techo dedicado a este uso terciario, será como máximo del 30 % del techo total residencial del sector).

- Equipamiento comunitario (excepto cementerios y tanatorios) Aparcamiento, servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

ALTURA MÁXIMA. 4. Altura edificable

a) La altura máxima viene dada por el número de plantas que se especifica en el listado de calles que se detallan en el artículo 4.80 del "Capítulo 13. Regulación de Alturas Máximas en Suelo Urbano" de la revisión del PGOU de Antequera, según altura correspondiente a cada calle o tramo de calle. En aquellas zonas en donde no lo especifique el listado de calles, la altura máxima será de P.B. + 6 con un total de 22,50 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas Generales de la revisión del PGOU de Antequera.

RETRANQUEOS. 5. Alineaciones

a) Posición respecto a la alineación obligatoria.

Las alineaciones obligatorias son las fijadas en el plano de alineaciones del plan parcial.

En el supuesto de renovación de edificios previamente existentes a la aprobación definitiva de la revisión del PGOU de Antequera, se respetarán las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes del mismo.

b) Posición respecto a la alineación no vinculante.

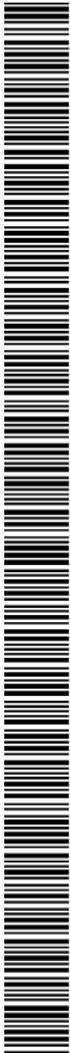
En las actuaciones de importancia o de posible conflicto con el entorno, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle previo a la solicitud de licencia. La edificación podrá adosarse o no a la alineación no vinculante .

6. Separación a linderos privados

a) Se permitirán adosamientos entre edificios a linderos privados. En caso de separarse del lindero privado la distancia será de H/2.

b) La nueva edificación guardará una distancia a los linderos traseros de parcela igual o superior a la mitad de su altura, si bien en planta baja se permitirá el adosamiento a lindero trasero en las parcelas residenciales que lindan con el muro de Eroski, límite del sector.

c) En el interior de la parcela y, cuando se trate de varios bloques se permitirá el adosamiento



AFIRMADO DIGITALMENTE POR PERYTAS

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil: Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



entre ellos. En caso de separarse la nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a la altura H del edificio más alto. Esta separación podrá reducirse en los supuestos contemplados en el epí- grafe b del apartado 7 de este artículo.

7. Separación entre edificios dentro de una misma parcela

- a) La separación entre los planos de fachada será igual o superior a la mayor de sus alturas, con un mínimo de 6 m.
- b) Podrá reducirse la separación a H/3 de la altura del edificio mayor, con mínimo de 4 m en los siguientes supuestos:
 - b.1. Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos cie- gos.
 - b.2. Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas corres- pondan a piezas no habitables .

EDIFICABILIDAD. Edificabilidad neta

El techo neto edificable sobre cada parcela es:

- Residencial libre 1 46.525 m²
- Residencial libre 2 9.160 m²
- Residencial VPO. 23.865 m²

En los procesos de ordenación interna de las manzanas y en los procesos de reparcelación, se permitirá llegar a una edificabilidad de 4,5 m²/m³ en las parcelas resultantes, sin sobrepasar el volumen de techo máximo fijado por este plan parcial.

En las parcelas residenciales que lindan con el muro de Eroski, límite del sector, se permitirá el adosa.miento al muro de la edificación en planta baja. Si el uso fuera de alineación que se propone en dicha planta baja se destina a aparcamientos y trasteros no computará a efec- tos de edificabilidad.

OCUPACIÓN MÁXIMA. El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 65% en todas las plantas, excepto en las parcelas residenciales que lin- dan con el muro de Eroski, límite del sector en donde se fija una ocu- pación sobre parcela neta del 100% de su superficie en planta baja y del 65% en el resto de plantas del edificio.

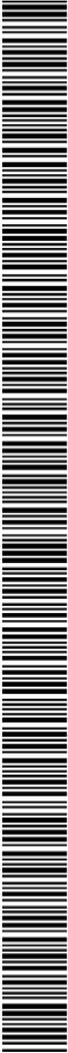
PARCELA MÍNIMA. Parcelación

- a) No se establece superficie mínima de parcela, pudiendo cons- truirse cualquier parcela, siempre que se cumplan las restantes condi- ciones de ordenación contenidas en esta ordenanza.
- b) Si se trata de nuevas operaciones de parcelación, reparcelación y segregación, los valores mínimos que deben de cumplir las parcelas destinadas a usos distintos del de equipamiento comunitario, son los siguientes:
 - Superficie mínima: 500 m²

APARCAMIENTO Y GARAJES. a) La previsión de aparcamientos privados no será inferior a una plaza por cada 100 m² de techo edificable de cualquier uso, en cumpli- miento a lo dispuesto en el artículo 17.3 de la LOUA.

- b) Será obligatoria la dotación de aparcamiento para vehículos dentro de Ja parcela, a razón de un mínimo de una plaza por vivienda, y de una plaza por cada 75 metros cuadrados de locales comerciales .
- c) Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parce- la en planta sótano.
- d) Los aparcamientos se permiten solamente en la planta baja y planta sótano, a excepción de los edificios con uso exclusivo de aparcamiento , en los que se podrán dedicar todas las plantas a dicho uso a excepción de la planta de cubierta.

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN



AFIRMACIÓN DIGITALMENTE POR PERYTAS

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



Perytas



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYO.ANTEQUERA - 22/04/2024	ENTRADA: 202410269
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración	Fecha: 22/04/2024
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01	Hora: 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29	Und. reg:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29	



TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :

Ocupado: No
Destino previsto: Desconocido

8 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Nivel I

9 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

CONCORDANCIA OFERTA/INMUEBLE VALORADO: Media.
EVOLUCIÓN DE LA OFERTA: Tendencia creciente.
VOLUMEN DE LA OFERTA: Media en el entorno próximo.

DEMANDA

EVOLUCION DE LA DEMANDA. RITMO DE VENTAS: Estable.
TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: Se estima largo por su tamaño y calidades
CONCORDANCIA DEMANDA/INMUEBLE VALORADO: Media.
VOLUMEN DE LA DEMANDA: Media en el entorno próximo.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

INTERVALOS DE VALORES UNITARIOS VENTA: Los intervalos de valores unitarios de inmuebles de similares características al al de hipotesis de promoción se sitúan entre 1.100 - 1.700 €/m² para vivienda de obra nueva, dependiendo de su tamaño.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

RELACIÓN OFERTA/DEMANDA: Demanda estable.
REVALORIZACION: Expectativa estable, no se prevee revalorización a corto plazo

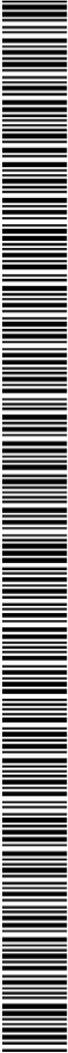
El valor del inmueble terminado se estimará por el método de comparación según Sección 3ª del Capítulo I Título II de la O.M. ECO/805/2003.

Para la utilización del Método de comparación a efectos de dicha Orden será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- " La existencia de un mercado representativo de inmuebles comparables.
- " Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- " Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado.

Se ha realizado un análisis del mercado relativo al segmento de inmuebles comparables con el bien analizado, por localización, tipología y uso, destinado a obtener ofertas firmes o precios de compraventa que, debidamente homogeneizados, permitan identificar el valor unitario medio de mercado a considerar en la conclusión del informe.

El criterio de homogenización otros hace referencia a la ubicación del inmueble



AFIRMACIÓN DIGITALMENTE POR PERYTAS

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



Perytas



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

MÉTODO A EMPLEAR

Residual Dinámico.

1. Los métodos técnicos de valoración utilizables a efectos de esta Orden son:

- a) El Método del coste.
- b) El Método de comparación.
- c) El Método de actualización de rentas.
- d) El Método residual.

Se aplica el método residual dinámico

Se encarga calcular en valor de la unidad de aprovechamiento UA. Cuando en un sector urbanístico coexisten diversos usos con sus respectivas edificabilidades, se usan los siguientes parámetros de cálculo:

- 1) Uso característico; el de mayor edificabilidad absoluta
- 2) Coeficientes de Homogenización (CH), que miden las diferencias de valor de cada uso respecto al uso característico que se toma como unidad.
- 3) La U.A. Las Unidades de Aprovechamiento, que son valores homogeneizados resultantes de multiplicar la edificabilidad de cada uso por el coeficiente de tipología del uso (CH)

1) Para el caso a tratar, el uso característico en el residencial con la ordenanza de aplicación OA-PN Ordenanza Abierta Parque Norte. Uso pormenorizado: Residencial plurifamiliar.

2) Para el Coeficientes de Homogenización (CH), se usará el establecido en el proyecto de reparcelación ya que los coeficientes de homogeneización los suelen definir los redactores del PGOU o los promotores de un determinado sector, al presentar su propuesta. Al Uso característico le corresponde un CH = 1

Según el proyecto de reparcelación el aprovechamiento en VPO, se pondera dicho uso en relación al uso característico del sector que es el residencial libre, aunque daremos coeficiente de ponderación 1.

cPResid Libre = 1

Precio venta módulo VPO en Antequera : 1.212,80 € x m² útil.

Precio venta vivienda libre en urbanización próxima a esta promoción: 1.837,57 € X m² útil

Luego el CH de la VPO es:

CHvpo = 1212.80 / 1837.57 = 0.66

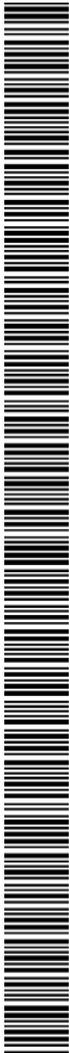
3) El resultado de las UA (resultado de multiplicar la edificabilidad de cada uso por el coeficiente de tipología del uso (CH))

Residencial libre 55.685 m²t CH = 1 = 55.685 UA

Residencial VPO 23.865 m²t CH = 0,66 = 15.750,90 UA

UA del sector 71.435,90

A todas las fincas aportadas participantes se les reconoce su derecho en la adjudicación en proporción a su superficie aportada (dada la igualdad de los valores urbanísticos). O lo que es lo mismo, que su participación en la edificabilidad y suelo de disposición privada resultante es directamente proporcional a la superficie de las fincas aportadas.



RESIDUAL

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

Se valoran todas las UA según el uso característico principal o mayoritario que es el residencial plurifamiliar

Los edificios cumplirán las condiciones relativas al diseño y las condiciones estéticas generales indicadas en el plan.

- b) La edificación será inscribible en un círculo de diámetro igual o inferior a 100 m.
- c) Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardines , instalaciones deportivas o aparcamientos en superficie, en este último caso la zona contará con arboleda frondosa. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un 50% de su superficie.
- d) La composición de la edificación , materiales , color, tratamiento y diseño son libres en el ámbito de aplicación de esta ordenanza

Así pues la promoción inmobiliaria más probable, es la construcción de complejos residencial compuesto por varios bloques de arquitectura moderna con líneas rectas, espacios abiertos y luminosos con ventanales de suelo a techo para un mayor aprovechamiento de la luz y el sol. La ubicación y morfología de la parcela permite que las viviendas tengan unas vistas a la vega, a Antequera y a sus sierras.

Se considera que el edificio se ejecutará con la calificación Energética B.

Distribuido en edificios ejecutados por fases y escalonados aportarán a la localidad un parque inmobiliario con un total de unas 655 viviendas de uno, dos o tres dormitorios, dependiendo de las necesidades del cliente final, dispondrán de servicios y espacios comunitarios como piscina exterior con zona chill-out, sala de reuniones, control de acceso, trastero y una plaza privada de aparcamiento subterráneo.

Las viviendas dispondrán de suelo radiante en toda la casa. Consta de una amplia cocina abierta totalmente equipada, un lavadero independiente y se beneficia de un amplio y luminoso salón-comedor y una terraza delantera con vistas a la urbanización interior o a la piscina. El dormitorio principal con vestidor y baño en suite también tiene mucha luz natural. Los otros dormitorios comparten un baño. La magnífica terraza, con grandes ventanales corredizos y acceso directo desde el salón y dormitorio principal. Persianas eléctricas y toldos eléctricos en la terraza delantera.

FINANCIACIÓN AJENA

Se estima una financiación ajena del 50%, quedando el 50% restante de financiación propia. El tipo de interés de referencia del mercado hipotecario se establece en 2,46 % (rentabilidad de la deuda a 5 años), que aplicado al 50% de la financiación resulta 1,23%.

COMPARABLES RESIDUAL DINÁMICO (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
T01 7800623100484	Zona de la Vega, S/N, ANTEQUERA	29200	Piso	O	116	1.724,14	1,120
T02 7800623100483	Calzada, S/N, ANTEQUERA	29200	Piso	O	117	1.149,57	1,200
T03 7800623100486	Centrico, S/N, ANTEQUERA	29200	Piso	O	124	1.733,87	1,140
T04 7800623100485	Zona Cueva Menga, S/N, ANTEQUERA	29200	Piso	O	124	1.508,06	1,190
T05 7800623100482	Calzada, S/N, ANTEQUERA	29200	Piso	O	115	1.152,17	1,200
T06 7800623100487	Calzada, 17, ANTEQUERA	29200	Piso	O	96	1.718,75	1,090
Precio homogeneizado por m², Residencial						1.722,96 €	

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil: Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA COEF.		
T01 7800623100488	Encarnacion, 13, ANTEQUERA	29200	Piso	O	73	1.573,97	1,160	
T02 7800623100491	Lucena, 33, ANTEQUERA	29200	Piso	O	90	1.666,67	1,190	
T03 7800623100490	Paz de la Cuesta, 10, ANTEQUERA	29200	Piso	O	77	1.318,18	1,170	
T04 7800623100492	Nueva, 10, ANTEQUERA	29200	Piso	O	84	2.000,00	1,090	
Precio homogeneizado por m², Residencial							1.882,86 €	

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA COEF.		
T01 7800623100493	Centrica, S/N, ANTEQUERA	29200	Piso	O	78	1.794,87	1,100	
T02 7800623100489	Remedios Tomas, S/N, ANTEQUERA	29200	Piso	O	89	1.573,03	1,200	
T03 7800623100494	Rio, S/N, ANTEQUERA	29200	Piso	O	69	1.420,29	1,230	
Precio homogeneizado por m², Residencial							1.869,65 €	

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA COEF.		
T01 7800623100484	Zona de la Vega, S/N, ANTEQUERA	29200	Garaje	O	24	625,00	1,100	
T02 7800623100489	Remedios Tomas, S/N, ANTEQUERA	29200	Garaje	O	24	625,00	1,080	
T03 7800623100496	Picadero, 6, ANTEQUERA	29200	Garaje	O	23	608,70	1,150	
T04 7800623100492	Nueva, 10, ANTEQUERA	29200	Garaje	O	26	653,85	1,200	
T05 7800623100497	Centrica, S/N, ANTEQUERA	29200	Garaje	O	26	788,46	1,140	
T06 7800623100495	Gloria, 10, ANTEQUERA	29200	Garaje	O	25	740,00	1,160	
Precio homogeneizado por m², Residencial							767,40 €	

USOS Y EDIFICABILIDAD

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m²)	EDIFICABILI. (m²)	CONST.S/PLAN. (m²)	UNIDADES
Residencial Piso				
Solar SUNC-PN	64.292,31	---	---	---

El resultado de las UA (resultado de multiplicar la edificabilidad de cada uso por el coeficiente de tipología del uso (CH))

Residencial libre 55.685 m2t CH = 1 = 55.685 UA
Residencial VPO 23.865 m2t CH = 0,66 = 15.750,90 UA
UA del sector 71.435,90

Cesión al ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento = 7.143,59 UA como lo quieren en Viv. VPO equivale a 7.143,59 UA / 0,66 = 10.823,62 m2t de VPO

Las UA lucrativas por tanto serán 64.292,31

FLUJOS DE CAJA

FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCION

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



SUELO VALOR

GASTOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Costes de urbanización	3.880.920,00	2.334.860,61
Costes construcción	79.643.117,97	38.573.012,96
Gastos construcción	19.114.348,31	9.257.523,12
Costes de comercialización	3.830.012,92	1.865.840,63
Costes financieros	3.185.724,72	1.701.250,06

INGRESOS

	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
RPiso	62.956.958,40	28.357.684,10
Rpiso 2	36.528.067,69	16.711.135,36
Rpiso 1	15.615.896,39	6.760.163,72
Garaje	12.566.175,00	5.748.868,33

RESIDUAL DINÁMICO

GRUPO	FIN PROMOCIÓN	TIPO	INGR.CAPITALIZ.	GAST.CAPITALIZ.	V.RESIDUAL
SUELO VALOR	30-06-2030	13,01	57.577.851,51	53.732.487,38	3.845.324,51

PROCEDIMIENTO DE CALCULO DINÁMICO

Análisis de inversiones con valores esperados

De acuerdo con lo dispuesto en la O.M. ECO 805 de 27 de marzo de 2002, dada la tipología y condiciones del suelo valorado y sus circunstancias urbanísticas, se opta por aplicar el Método Residual Dinámico para determinar el Valor de Mercado.

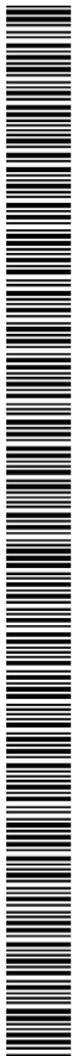
Se han seguido los siguientes pasos:

a) Se han estimado los flujos de caja como diferencia entre los cobros o en su caso entregas de crédito y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción. Incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble

- Para estimar los cobros a obtener se ha partido de los valores de venta previstos en las fechas de comercialización
- Para estimar los pagos se han tenido en cuenta los costes de construcción y los gastos
- Para determinar lo las fechas y los plazos para la comercialización y construcción se han tenido en cuenta los sistemas de pago a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble y, en su caso, el grado de ejecución, el planeamiento, la gestión y la urbanización.
- Para determinar el inmueble a promover sobre el solar a valorar (promoción más probable) se ha tenido en cuenta el principio del mayor y mejor uso, de acuerdo con el máximo aprovechamiento que permite el planeamiento y con la tipología y condiciones de mercado de la zona.

b) Se ha elegido el tipo de actualización como la rentabilidad media anual, sin tener en cuenta la financiación ajena de un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se ha calculado sumando el tipo libre de riesgo, la prima de riesgo

- El tipo libre de riesgo utilizado es el tipo de actualización en el método de actualización, como tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto atendiendo en particular a su volumen,



AFIRMACIÓN DIGITALMENTE POR PERYTAS



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



OBSERVACIONES SOBRE EL VALOR RESIDUAL

grado de liquidez, la tipología del inmueble, sus características y de ubicación física, etc.; dicho tipo de interés se ha convertido en real con la aplicación de un índice de precios que refleja adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se ha previsto la existencia de flujos de caja. El tipo libre de riesgo adoptado es igual o superior a la rentabilidad de la Deuda del Estado a 5 años, en los últimos 3 meses

- La prima de riesgo se ha determinado por esta entidad tasadora a partir de la información se la que se dispone sobre promociones inmobiliarias, mediante la evaluación del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución así como el volumen de la inversión. La prima de riesgo adoptada no podrá ser inferior a lo siguiente:

- Vivienda primera residencia: 8%
- Vivienda segunda residencia: 12%
- Edificios de oficina: 10%
- Edificios comerciales: 12%
- Edificios industriales: 14%
- Plazas de aparcamientos: 9%
- Hoteles: 11%
- Residencias estudiantes y 3ª edad: 12%
- Otros: 12%

c) Se ha aplicado la fórmula

$$VA = (Ej/(1+i)^tj) - (Sk/(1+i)^tk)$$

VA= Valor actual

Ej = importe de los cobros imputables al inmueble

Sk = importe de los pagos previstos en el momento k

tj = número de periodos hasta que se produzca el momento Ej

tk = número de periodos hasta que se produzca el momento Ek

i = tipo de actualización elegido

n = número de períodos

- Estimación de los costes de construcción y gastos necesarios de la promoción inmobiliaria mas probable considerada, sobre el principio de mayor y mejor uso.

- Estimación del valor en venta del inmueble a promover de acuerdo con la promoción más probable considerada para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación.

- Determinación del margen de beneficio del promotor, el cual se fijará por la entidad tasadora y no podrá ser inferior a los siguientes:

- Vivienda primera residencia: 18%
- Vivienda segunda residencia: 24%
- Edificios de oficina: 21%
- Edificios comerciales: 24%
- Edificios industriales: 27%
- Plazas de aparcamientos: 20%
- Hoteles: 22%
- Residencias estudiantes y 3ª edad: 24%
- Otros: 24%

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

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



Perytas



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



OBSERVACIONES SOBRE EL VALOR RESIDUAL

Para la obtención del presupuesto estimativo de una obra (P.E.M.), de carácter meramente orientativo, 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.

VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS 871 €/m2 * 64.292,31 m2 = 55.998.602,01 €
 GARAJE SOTANO 1º Y 2º TODO TIPO EDIFICIO 528 €/m2 * 16370 m2 = 8.646.000,00 €
 PISCINAS DESCUBIERTAS (m2 LÁMINA AGUA) 554 €/m2 * 3.000 m2 = 1.662.000 €
 PISTAS DE CESPED, JARDINES, JUEGOS INFANTILES 131 €/m2 * 4734,24 m2 = 620.185,44 €

Los costes de construcción de todo el conjunto van a ser repercutidos sobre la superficie construida de vivienda. Por lo que las viviendas cuentan con los equipamientos exteriores de uso comunitario del residencial como piscina y jardines.

La plaza de garaje se computa de forma independiente para que los propietarios puedan elegir. Pasa que haya una plaza de garaje por vivienda, si son 655 viv estimando una superficie media de 25 m2 Computando zonas comunes, necesitamos una superficie construida de 16.375 m2

PEMviv = 58.280.787,45 € / 64.292,31 UA = 906,50 €/UA
 PECviv = 969,50 €/UA * 1,19 (gg+bi) = 1.078,73 €/UA

PEMgar = 8.646.000,00 € / 16375 m2 = 528 €/m2
 PECgar = 528 €/m2 * 1,19 (gg+bi) = 628,32 €/m2

Desglose de gastos necesarios de construcción:

- Coste de Construcción: PEC
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble: 1,50% PEC
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios: 9% PEC
- Coste de licencias y tasas de la construcción: 4% PEC
- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas: 0,5% PEC
- Gastos de administración del promotor: 7% PEC
- Gastos debidos a otros estudios necesarios: 2% PEC
- Total de gastos de construcción: 24% PEC

Los costes de urbanización se obtienen del proyecto de reparcelación y son los siguientes:
 Costes de urbanización: Los costes de urbanización comprenden los gastos por la ejecución material de las obras de urbanización y los conceptos señalados en el artículo 113 de la LOUA y artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística. Dichos costes pueden ser estimados, de forma aproximada, según los datos del cuadro siguiente:

Ejecución de obras Proyecto de Urbanización1.484.771,90 €
 Conexión con subestación eléctrica.....816.000 €
 Contribución a los Costes de Infraestructuras y
 Urbanización de los Sistemas Generales.....1.361.157 €

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
 Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
 AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
 Fecha: 22/04/2024
 Hora: 12:29
 Und. reg:01



OBSERVACIONES SOBRE EL VALOR RESIDUAL

Honorarios Estudio de Plan Parcial.....	74.310,00 €
Honorarios Proyecto Urbanización.....	58.863,00 €
Honorarios Estudio de Seguridad y Salud.....	4.000 €
Proyecto de Electrificación	14.738,75 €
Estudio Topográfico	800 €
Estudio Geotécnico.....	1.200 €
Estudio Acústico	1.655 €
Dirección obras Arquitecto	25,227,00 €
Honorarios Arquitecto Proyecto Reparcelación.....	17.198,00 €
Honorarios Abogados (Promociones y Obras Romval, S.L.).....	3.000,00 €
Honorarios Abogados (Anywhere Parque Norte, S.L.).....	3.000,00 €
Otros gastos (Honor.Registro)	15.000,00 €

VALOR TOTAL APROXIMADO3.880.920,65 €

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	R.DINÁMICO
	Solar SUNC-PN	3.845.324,51

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE(m²)	V. UNITARIO(€/m²)	V. TOTAL(€)
SUNC-PN	233.971,00	16,44	3.845.324,51
VALOR TOTAL			3.845.324,51

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA Y UN CENT.

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe

ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias. La presente tasación no se ajusta completamente a la Orden ECO 805/2003, de 27 de Marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de Octubre y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero al tratarse de una finalidad no incluida como obligatoria en el ámbito de aplicación. No obstante, para la realización de la presenta tasación, se han aplicado los principios, comprobaciones, métodos, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.

Se advierte que se desconoce el estado de cargas y limitaciones de dominio

Se advierte que el valor de tasación aportado es considerando el inmueble libre de cargas, inquilinos y arrendamientos.



13 OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

Observaciones: El valor de repercusión calculado en el informe de tasación, se hace corresponder con el valor de la Unidad de Aprovechamiento UA

La UA del SUNC-PN asciende a la cantidad de 59,81 €

14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 17 páginas

Fecha límite de validez: 28 de Diciembre de 2023

El inmueble ha sido visitado por última vez el 26-06-2023

TASADOR FACULTATIVO



GERMAN TRIANA RAMIREZ.

ARQUITECTO TÉCNICO, N° de Colegiado: 3521

MALAGA, 28-06-2023

15 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.



AFIRMADO DIGITALMENTE POR PERYTAS

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



Perytas



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

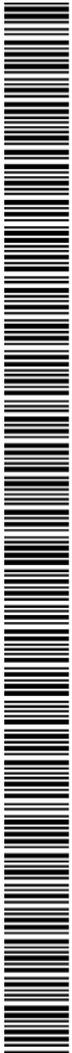
ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Planeamiento urbanístico vigente	5 Pag.
Plano urbanístico	1 Pag.
Plano de situación	3 Pag.
Reportaje fotográfico	4 Pag.
Otras documentaciones legales aportadas	1 Pag.



AFIRMADO DIGITALMENTE POR PERYTAS



Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



Perytas



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

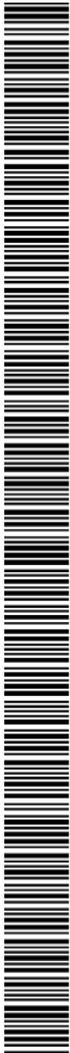
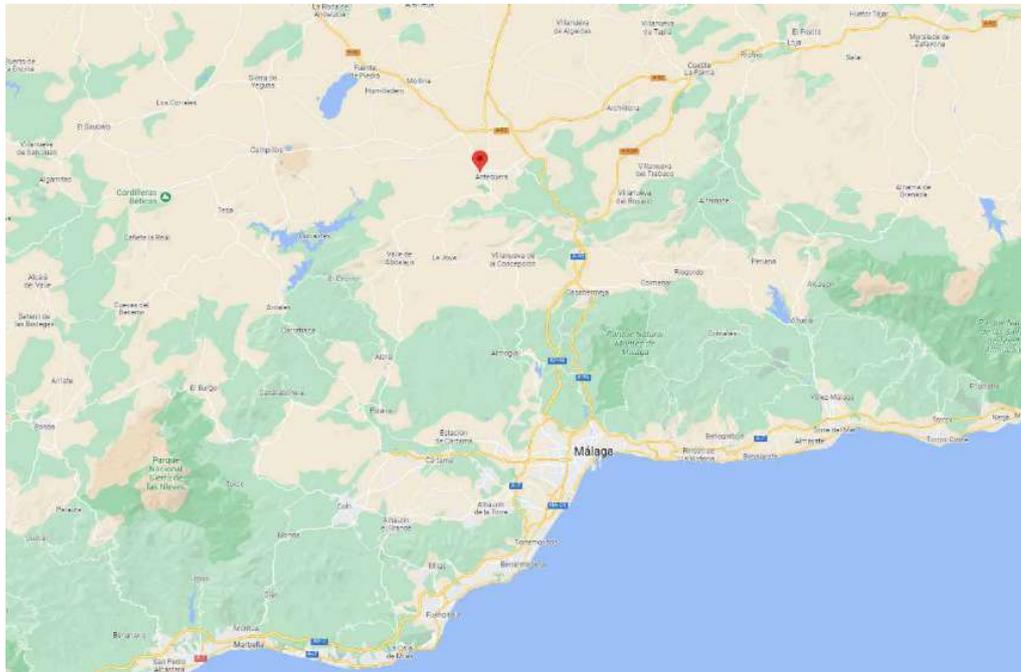
ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



DOCUMENTACION APORTADA

000531 - 23 - 01 - 00

PLANO DE LOCALIZACION



AFIRMACIO DIGITALMENTE POR PERYTAS



Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



Perytas



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

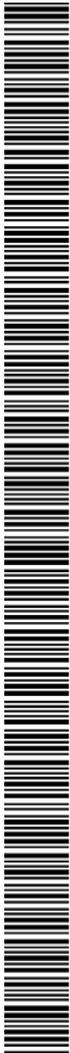
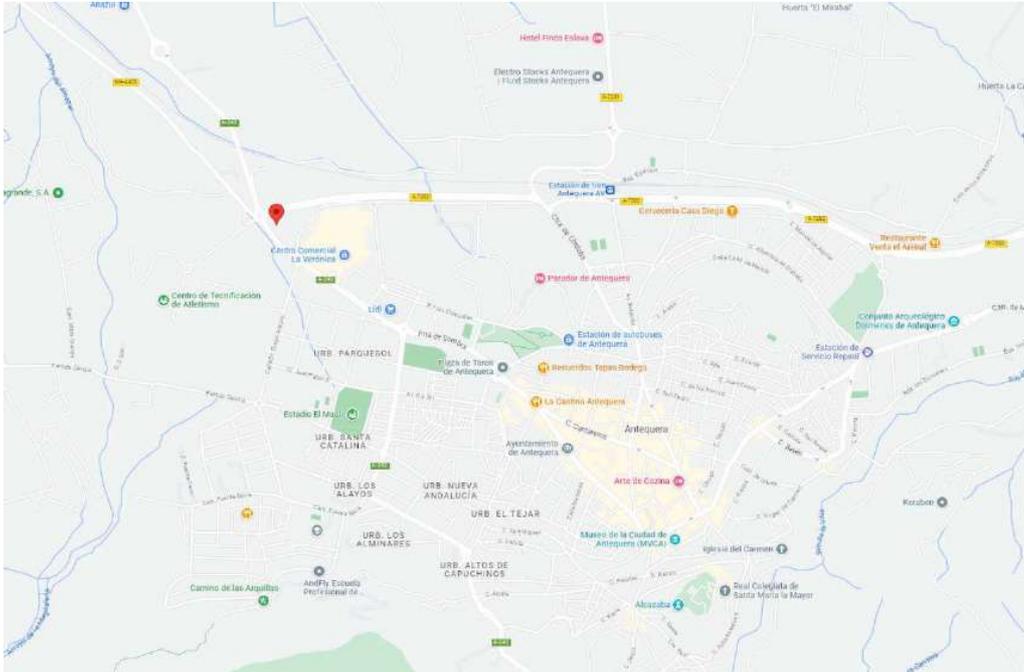
ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



DOCUMENTACION APORTADA

000531 - 23 - 01 - 00

PLANO DE SITUACION



AFIRMADO DIGITALMENTE POR PERYTAS



Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



Perytas



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



DOCUMENTACION APORTADA

000531 - 23 - 01 - 00

EXTRACTO PROYECTO DE REPARCELACION

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PARQUE NORTE (SUNC-PN) DE LA REVISION DEL PGOU DE ANTEQUERA MARZO-2012

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PARQUE NORTE (SUNC-PN) DE LA REVISION DEL PGOU DE ANTEQUERA

DILIGENCIA DE APROBACION, Aprobado por La Junta de Gobierno Local de Antequera, en sesión de fecha

Antequera, a 3 de Marzo de 2012

Juan Manuel Guardia Solís

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil: Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



Perytas



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



DOCUMENTACION APORTADA

000531 - 23 - 01 - 00

EXTRACTO PROYECTO DE REPARCELACION

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PARQUE NORTE (SUNC-PN) DE LA REVISION DEL PGOU DE ANTEQUERA MARZO-2012

5.- ESTUDIO DE COEFICIENTES DE PONDERACION Y REPARTO DE APROVECHAMIENTOS.

5.1. Cálculo de coeficientes de ponderación y del 10% de aprovechamiento municipal

Al Ayuntamiento le corresponde un 10% del aprovechamiento total del Sector, que es:

- 10% aprovechamiento Residencial Libre = 5568 m² de libre
- 10% aprovechamiento Residencial VPO = 2386 m² de VPO

Dado que el aprovechamiento se entregará al ayuntamiento en VPO, vamos a ponderar dicho uso en relación al uso característico del sector que es el residencial libre, al que daremos coeficiente de ponderación 1.

$$C_{pResid Libre} = 1$$

Precio venta módulo VPO en Antequera: 1.212,80 € x m² útil.

Precio venta vivienda libre en urbanización próxima a esta promoción: 1.837,57 € x m² útil

Luego el Cp de la VPO es:

$$C_{pVPO} = 1212,80 / 1837,57 = 0,66$$

$$C_{pVPO} = 0,66$$

Por tanto, los m² de libre pasados a VPO son: 5568 / 0.66 = 8436 m²

Es decir, al Ayuntamiento, en concepto de 10% de aprovechamiento del sector, le corresponde:

$$-10\% \text{ aprovechamiento municipal} = 8436 + 2386 = 10822 \text{ m}^2 \text{ de VPO}$$

Además de este 10% al ayuntamiento le corresponde el aprovechamiento de la parcela número 2. Este aprovechamiento es:

$$\text{Libre: } 55685 \times 0,9 \times 0,0105226 = 527 \text{ m}^2 \text{ libre}$$

$$\text{VPO: } 23865 \times 0,9 \times 0,0105226 = 226 \text{ m}^2 \text{ VPO}$$

Pasando los m² de libre a VPO tenemos:

$$527/0,66 = 798 \text{ m}^2 \text{ VPO}$$

Stamp: AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA, SECRETARÍA, 9 JUL 2012, Juan Manuel Guardia/Solis

AFIRMACIÓN DIGITALMENTE POR PERYTAS

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil: Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



EXTRACTO PROYECTO DE REPARCELACION

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PARQUE NORTE (SUNC-PN) DE LA REVISION DEL PGOU DE ANTEQUERA MARZO-2012

1.2.1. Costes de urbanización.

Los costes de urbanización comprenden los gastos por la ejecución material de las obras de urbanización y los conceptos señalados en el artículo 113 de la LOUA y artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística. Dichos costes pueden ser estimados, de forma aproximada, según los datos del cuadro siguiente:

Ejecución de obras Proyecto de Urbanización.....	1.484.771,90 €
Conexión con subestación eléctrica.....	816.000 €
Contribución a los Costes de Infraestructuras y Urbanización de los Sistemas Generales.....	1.361.157 €
Honorarios Estudio de Plan Parcial.....	74.310,00 €
Honorarios Proyecto Urbanización.....	58.863,00 €
Honorarios Estudio de Seguridad y Salud.....	4.000 €
Proyecto de Electrificación.....	14.738,75 €
Estudio Topográfico.....	800 €
Estudio Geotécnico.....	1.200 €
Estudio Acústico.....	1.655 €
Dirección obras Arquitecto.....	25.227,00 €
Honorarios Arquitecto Proyecto Reparcelación.....	17.198,00 €
Honorarios Abogados (Promociones y Obras Romval, S.L.).....	3.000,00 €
Honorarios Abogados (Anywhere Parque Norte, S.L.).....	3.000,00 €
Otros gastos (Honor.Registro).....	15.000,00 €

VALOR TOTAL APROXIMADO.....3.880.920,65 €

Cualquier otro valor de los gastos de honorarios profesionales o de gestión y otros que deban ser sufragados por los propietarios afectados, se repartirá de acuerdo con los porcentajes de participación. Los honorarios incluidos se entienden sin IVA.

1.2.2. Distribución de los costes de urbanización.

Los costos de urbanización señalados en los epígrafes del apartado anterior son asumidos íntegramente por los tres únicos propietarios de la unidad de ejecución en función de la cuota de participación en el Proyecto.

La parcela número 14 asignada al Ayuntamiento de Antequera, lo será libre de costes de urbanización, por lo que el coeficiente que a ella corresponde en dichos costos (ascendente al 14,89126%) es asumido por los otros tres propietarios, en función de su coeficiente de adjudicación, incrementando dichos costos.

Por lo tanto los coeficientes que corresponden a los propietarios Promociones y Obras Romval s.l., Anywhere Parque Norte s.l. y Soportes y Excavaciones s.l., deben ser corregidos para asumir éstos el porcentaje del 14,89126% que corresponde al Ayuntamiento, para dar así cumplimiento al



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K23H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



NORMATIVA-AD-PPO-SUNC-PN-PARQUE-DEL-NORTE

5.1.4. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Como desarrollo de las previsiones del presente plan, habrá de tramitarse un proyecto de urbanización para el ámbito del plan, que definirá las características técnicas de las obras a ejecutar con una evaluación detallada de las mismas. En este sentido, se estará a lo dispuesto por el artículo 92 de la Ley del Suelo y 67 del R. P. y siguientes, y a lo establecido en el "Título V. Normas Técnicas de Urbanización" del "Tomo IV. Normas Regulatoras de la Edificación, Ordenanzas y Normas Técnicas de Urbanización" de la revisión del PGOU de Antequera.

5.1.5. DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

Como consecuencia del sistema de actuación establecido de compensación y para la aplicación del mismo, habrá de constituirse la junta de compensación del sector o proceder a la firma del convenio de gestión, por parte de todos los propietarios del suelo, procediendo a la cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de Antequera de los suelos, viales y equipamientos definidos en este plan.

5.2. Normas generales de la edificación

Se cumplirá con lo establecido en el "Título I. Normas Generales de la Edificación", del "Tomo IV. Normas Regulatoras de la Edificación, Ordenanzas y Normas técnicas de Urbanización", de la Revisión del PGOU de Antequera.

5.3. Ordenanzas particulares de las zonas

5.3.1. ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA PARQUE DEL NORTE (OA-PN)

5.3.1.1. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

1. Parcelación

a) No se establece superficie mínima de parcela, pudiendo constituirse cualquier parcela, siempre que se cumplan las restantes condiciones de ordenación contenidas en esta ordenanza.

b) Si se trata de nuevas operaciones de parcelación, reparcelación y segregación, los valores mínimos que deben de cumplir las parcelas destinadas a usos distintos del de equipamiento comunitario, son los siguientes:

- Superficie mínima: 500 m²

2. Edificabilidad neta

El techo neto edificable sobre cada parcela es:

- Residencial libre 1 46.525 m²
- Residencial libre 2 9.160 m²
- Residencial VPO. 23.865 m²

En los procesos de ordenación interna de las manzanas y en los procesos de reparcelación, se permitirá llegar a una edificabilidad de 4,5 m²/m²s en las parcelas resultantes, sin sobrepasar el volumen de techo máximo fijado por este plan parcial.

En las parcelas residenciales que lindan con el muro de Eroski, límite del sector, se permitirá el adosamiento al muro de la edificación en planta baja. Si el uso fuera de alineación que se propone en dicha planta baja se destina a aparcamientos y trasteros no computará a efectos de edificabilidad.

3. Ocupación máxima

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 65% en todas las plantas, excepto en las parcelas residenciales que lindan con el muro de Eroski, límite del sector en donde se fija una ocupación sobre parcela neta del 100% de su superficie en planta baja y del 65% en el resto de plantas del edificio.

4. Altura edificable

a) La altura máxima viene dada por el número de plantas que se especifica en el listado de calles que se detallan en el artículo 4.80 del "Capítulo 13. Regulación de Alturas Máximas en Suelo Urbano" de la revisión del PGOU de Antequera, según altura correspondiente a cada calle o tramo de calle. En aquellas zonas en donde no lo especifique el listado de calles, la altura máxima será de P.B. + 6 con un total de 22,50 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las Normas Generales de la revisión del PGOU de Antequera.

b) La altura mínima permitida se obtendrá restándole una planta a la altura máxima permitida. Se exceptúa de esta regla los edificios destinados a equipamiento comunitario.

c) Se fijan las siguientes alturas libres, máximas y mínimas, según plantas:

	Altura máxima (m)	Altura mínima (m)
Planta baja	4,5	2,5
Planta alta	3,5	2,5

La altura libre de planta baja podrá reducirse a 2,70 m en el caso de vivienda.

5. Alineaciones

a) Posición respecto a la alineación obligatoria.

Las alineaciones obligatorias son las fijadas en el plano de alineaciones del plan parcial.

En el supuesto de renovación de edificios previamente existentes a la aprobación definitiva de la revisión del PGOU de Antequera, se respetarán las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes del mismo.

b) Posición respecto a la alineación no vinculante.

En las actuaciones de importancia o de posible conflicto con el entorno, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle previo a la solicitud de licencia. La edificación podrá adosarse o no a la alineación no vinculante.

6. Separación a linderos privados

a) Se permitirán adosamientos entre edificios a linderos privados. En caso de separarse del lindero privado la distancia será de H/2.

b) La nueva edificación guardará una distancia a los linderos traseros de parcela igual o superior a la mitad de su altura, si bien en planta baja se permitirá el adosamiento a lindero trasero en las parcelas residenciales que lindan con el muro de Eroski, límite del sector.

c) En el interior de la parcela y, cuando se trate de varios bloques se permitirá el adosamiento entre ellos. En caso de separarse la nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a la altura H del edificio más alto. Esta separación podrá reducirse en los supuestos contemplados en el epígrafe b del apartado 7 de este artículo.

7. Separación entre edificios dentro de una misma parcela

a) La separación entre los planos de fachada será igual o superior a la mayor de sus alturas, con un mínimo de 6 m.

b) Podrá reducirse la separación a H/3 de la altura del edificio mayor, con mínimo de 4 m en los siguientes supuestos:

b.1. Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

b.2. Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

8. Tipología edificatoria

En las zonas de aplicación de esta ordenanza se permitirán edificaciones aisladas con espacios libres perimetrales, edificaciones adosadas, alineadas, retranqueadas o no respecto a la vía pública, formando hileras, manzanas cerradas o semiabiertas. Se admitirán patios abiertos a fachada.

5.3.1.2. CONDICIONES DE USO

Solo se admiten los siguientes usos:

a) Uso pormenorizado:

- Residencial plurifamiliar.

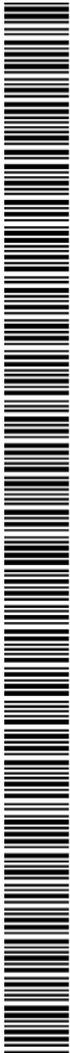
b) Usos compatibles:

- Industria exclusivamente de 1.ª categoría.

- Terciario (se permite este uso en edificio exclusivo. El techo dedicado a este uso terciario, será como máximo del 30 % del techo total residencial del sector).

- Equipamiento comunitario (excepto cementerios y tanatorios)

- Aparcamiento, servicios técnicos e infraestructuras urbanas.



FIRMADO DIGITALMENTE POR PERYTAS

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil: Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



NORMATIVA-AD-PPO-SUNC-PN-PARQUE-DEL-NORTE

5.3.1.3. APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

- a) La previsión de aparcamientos privados no será inferior a una plaza por cada 100 m² de techo edificable de cualquier uso, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17.3 de la LOUA.
- b) Será obligatoria la dotación de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de una plaza por vivienda, y de una plaza por cada 75 metros cuadrados de locales comerciales.
- c) Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.
- d) Los aparcamientos se permiten solamente en la planta baja y planta sótano, a excepción de los edificios con uso exclusivo de aparcamiento, en los que se podrán dedicar todas las plantas a dicho uso a excepción de la planta de cubierta.

5.3.1.4. CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

- a) Se cumplirán las condiciones relativas al diseño de los edificios y las condiciones estéticas generales indicadas en el presente plan.
- b) La edificación será inscribible en un círculo de diámetro igual o inferior a 100 m.
- c) Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardines, instalaciones deportivas o aparcamientos en superficie, en este último caso la zona contará con arboleda frondosa. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un 50% de su superficie.
- d) La composición de la edificación, materiales, color, tratamiento y diseño son libres en el ámbito de aplicación de esta ordenanza.

5.3.2. ZONA DE TERCIARIO-COMERCIAL (CO)

5.3.2.1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Comprende esta calificación las parcelas del suelo urbano dedicadas al uso terciario-comercial, procedentes de la zonificación del plan parcial.

El objetivo de esta ordenanza mantener la vinculación de este uso a esas parcelas urbanas al tiempo que se regula la aparición de esta actividad en el suelo urbanizable.

5.3.2.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

- 1. Parcela mínima edificable
La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima: 400 m².
 - Longitud mínima de fachada: 10 m.
 - Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 m de diámetro.
- 1. Edificabilidad máxima sobre parcela neta
La edificabilidad sobre la parcela neta resultante de la ordenación del plan parcial será de 1,00 m²/m²s.
- 2. Ocupación máxima de parcela
Planta baja: 100%.
Plantas altas: 50%.
- 3. Altura máxima edificable
La altura máxima edificable será de 12 m medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las normas generales de la revisión del PGOU de Antequera.
- 4. Separación a linderos públicos y privados
Se permitirán adosamientos entre edificios a linderos privados.

5.3.2.3. GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

A los efectos de este Plan se entiende como gran superficie comercial o centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 m² y que se destine a suministrar al público más de un sólo tipo de productos incluidos los de alimentación.

La regulación de estos usos quedará sometida al cumplimiento de la vigente Ley de Comercio de Andalucía.

En todo caso, le será de aplicación el artículo 30 de la Ley de Ordenación del Territorio (Ley 1/1994) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5.3.2.3. CONDICIONES DE USO

1. Uso pormenorizado
El uso pormenorizado será el Terciario-Comercial, al tratarse de un equipamiento de uso público su techo no será computable a efectos de edificabilidad.

1. Usos compatibles

- Equipamiento comunitario (excepto cementerios y tanatorios).
- Equipamiento público de tipo sanitario, asistencial, social o educativo.
- Los usos de equipamiento, tanto el comunitario como el privado deberán ubicarse de modo que cuenten con acceso independiente.
- Aparcamientos y servicios técnicos de infraestructuras urbanas.

Habrà de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones contempladas en los artículos que regulan el uso terciario en el "Título V. Disposiciones sobre suelo urbano" del "Tomo III. Normativa Urbanística" de la revisión del PGOU de Antequera.

5.3.3. ZONA DE EQUIPAMIENTO PREESCOLAR (EP)

5.3.3.1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

El objetivo básico de esta ordenanza es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible para sus funciones de equipamiento preescolar.

5.3.3.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

- 1. Edificabilidad máxima sobre parcela neta
Para el uso de equipamiento preescolar, la edificabilidad máxima será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable. Con carácter general, se establece la edificabilidad necesaria para materializar el equipamiento que se pretende, no obstante, se establece como parámetro de edificabilidad neta 1 m²/m²s.
- 2. Ocupación máxima de parcela
La necesaria para hacer viable la materialización de las edificabilidades.
- 3. Altura máxima edificable
Podrá tener la altura que requiera el desarrollo de la actividad.
- 4. Separación a linderos públicos y privados
Se permitirán adosamientos entre edificios a linderos privados.

5.3.3.3. EJECUCIÓN Y PLANEAMIENTO

La ejecución del equipamiento preescolar que por sus especiales características dimensionales, de incidencia en la trama urbana, demandas extraordinarias de aparcamiento u otros servicios urbanos, así como viales de acceso, etc. deberá desarrollarse mediante un plan especial o estudio de detalle si el Ayuntamiento así lo estima a la vista de la incidencia de las condiciones urbanas antes referidas. Por ello, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

En todo caso, se adaptará a la normativa específica, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

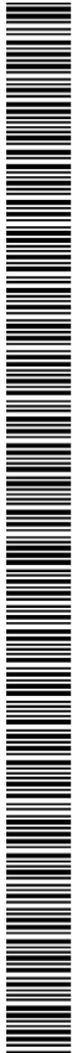
5.3.3.4. CONDICIONES DE USO

- 1. Uso pormenorizado
El uso pormenorizado será el educativo preescolar. Al tratarse de un equipamiento de uso público su techo no será computable a efectos de edificabilidad. El suelo destinado a uso de equipamiento educativo preescolar no podrá destinarse a otra finalidad distinta. En cualquier caso se acogerá a lo dispuesto por la normativa del PGOU de Antequera.

5.3.4. ZONA DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN PRIMARIA (EEP)

5.3.4.1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

El objetivo básico de esta ordenanza es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible para sus funciones de equipamiento de educación primaria.



Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[--RR.DD.--] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[--RR.DD.--] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



NORMATIVA-AD-PPO-SUNC-PN-PARQUE-DEL-NORTE

5.3.4.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

1. Edificabilidad máxima sobre parcela neta

Para el uso de equipamiento de educación primaria, la edificabilidad máxima será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable. Con carácter general, se establece la edificabilidad necesaria para materializar el equipamiento que se pretende, no obstante, se establece como parámetro de edificabilidad neta 1 m²/m².

2. Ocupación máxima de parcela

La necesaria para hacer viable la materialización de estas edificaciones.

3. Altura máxima edificable

Podrá tener la altura que requiera el desarrollo de la actividad.

4. Separación a linderos públicos y privados

Se permitirán adosamientos entre edificios a linderos privados.

5.3.4.3. EJECUCIÓN Y PLANEAMIENTO

La ejecución del equipamiento de educación primaria que por sus especiales características dimensionales, de incidencia en la trama urbana, demandas extraordinarias de aparcamiento u otros servicios urbanos, así como viales de acceso, etc. deberá desarrollarse mediante un plan especial o estudio de detalle si el Ayuntamiento así lo estima a la vista de la incidencia de las condiciones urbanas antes referidas. Por ello, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

En todo caso, se adaptará a la normativa específica, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

5.3.4.4. CONDICIONES DE USO

1. Uso pormenorizado

El uso pormenorizado será el educativo. Al tratarse de un equipamiento de uso público su techo no será computable a efectos de edificabilidad. El suelo destinado a uso de equipamiento educativo no podrá destinarse a otra finalidad distinta. En cualquier caso se acogerá a lo dispuesto por la normativa del PGOU de Antequera.

5.3.5. ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

La zona de Equipamiento Deportivo (ED) queda afectada en parte por el yacimiento recogido en el catálogo de yacimientos arqueológicos del PGOU número 51 "Casco Urbano de Antequera", por lo que a esta zona le será de aplicación la normativa que el PGOU establece a tal efecto:

ANEXO I DEL PGOU: PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

TOMO I: MARCO LEGAL Y NORMATIVA

- Normativa y zonificación del yacimiento arqueológico ubicado en el casco urbano.

Este yacimiento está considerado como zona arqueológica 2; este tipo de intervención arqueológica podrá desarrollarse durante la ejecución de las obras, siempre que se haya obtenido la consiguiente autorización. Por tanto en las nuevas actuaciones se solicitará el control de los movimientos de terreno tal como especifica la normativa de control del PGOU.

Para el resto de la parcela se seguirá aplicando la ordenanza genérica que el PGOU establece para el uso deportivo y que a continuación se desarrolla.

5.3.5.1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

El objetivo básico de esta ordenanza es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible para sus funciones de equipamiento deportivo.

5.3.5.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

1. Edificabilidad máxima sobre parcela neta

Para el uso de equipamiento deportivo, la edificabilidad máxima será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable. Con carácter general, se

establece la edificabilidad necesaria para materializar el equipamiento que se pretende, no obstante, se establece como parámetro de edificabilidad neta 0,5 m²/m².

2. Ocupación máxima de parcela

La necesaria para hacer viable la materialización de estas edificaciones.

3. Altura máxima edificable

Podrá tener la altura que requiera el desarrollo de la actividad.

4. Separación a linderos públicos y privados

Se permitirán adosamientos entre edificios a linderos privados.

5.3.5.3. EJECUCIÓN Y PLANEAMIENTO

La ejecución del equipamiento deportivo que por sus especiales características dimensionales, de incidencia en la trama urbana, demandas extraordinarias de aparcamiento u otros servicios urbanos, así como viales de acceso, etc. deberá desarrollarse mediante un plan especial o estudio de detalle si el Ayuntamiento así lo estima a la vista de la incidencia de las condiciones urbanas antes referidas. Por ello, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

En todo caso, se adaptará a la normativa específica, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control del mismo.

5.3.5.4. CONDICIONES DE USO

1. Uso pormenorizado

El uso pormenorizado será el deportivo. Al tratarse de un equipamiento de uso público su techo no será computable a efectos de edificabilidad. El suelo destinado a uso de equipamiento deportivo no podrá destinarse a otra finalidad distinta. En cualquier caso se acogerá a lo dispuesto por la normativa del PGOU de Antequera.

5.3.6. ZONA VERDE PÚBLICA (ZV)

Encontramos en el sector las zonas verdes ZV-1, ZV-2, ZV-3 y ZV-4. Las zonas verdes ZV-1, ZV-3 y ZV-4 están afectadas por los yacimientos arqueológicos número 51 y número 95, por lo que tendrán unas ordenanzas particulares propias que recojan las determinaciones específicas de esta circunstancia. Por su parte, ZV-2 no está afectada por estos yacimientos arqueológicos, por lo que le serán de aplicación las ordenanzas particulares para zonas verdes genéricas del PGOU de Antequera. Vamos a definir:

• Zona Verde Pública 1 (ZV-1)

Esta zona verde se desarrolla parcialmente en la zona sureste del Bien de Interés Cultural "Villa Romana de la Estación", denominado por el PGOU yacimiento arqueológico número 95, e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con la categoría de Zona Arqueológica por Decreto 67/2006, de 14 de marzo (BOJA número 61, de 30 de marzo).

Dado que esta zona está protegida especialmente por la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, queda calificada como tal y las actuaciones que se realicen en ella serán en todo caso compatibles con la preservación de los valores que hicieron proteger de forma específica este espacio. Asimismo, solo se puede admitir como uso compatible el cultural, de forma que la implantación de cualquier edificación o vegetación irá encaminada a la conservación y difusión de la zona arqueológica.

En todo caso las obras del recinto ferial se encuentran ejecutadas con anterioridad a 2006, fecha de la declaración de BIC, y esta plan parcial no prevé ningún movimiento de terreno adicional.

Indicar también que esta ZV-1 queda afectada por el yacimiento recogido en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos del PGOU número 51 "Casco Urbano de Antequera", por lo que le será de aplicación la normativa que el PGOU establece a tal efecto:

ANEXO I DEL PGOU: PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

TOMO I: MARCO LEGAL Y NORMATIVA

- Normativa y zonificación del yacimiento arqueológico ubicado en el casco urbano.



FIRMANTE - FECHA



DOCUMENTACION APORTADA

000531 - 23 - 01 - 00

NORMATIVA-AD-PPO-SUNC-PN-PARQUE-DEL-NORTE

Número 139

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA — 19 de julio de 2012

Página 15

Este yacimiento está considerado como zona arqueológica 2; este tipo de intervención arqueológica podrá desarrollarse durante la ejecución de las obras, siempre que se haya obtenido la consiguiente autorización. Por tanto en las nuevas actuaciones se solicitará el control de los movimientos de terreno tal como especifica la normativa de control del PGOU.

• Zona Verde Pública 2 (ZV-2)

Esta zona no está afectada por yacimientos arqueológicos, por lo que le serán de aplicación las ordenanzas particulares para zonas verdes genéricas del PGOU de Antequera.

– Definición y objetivos

Se consideran como parques urbanos aquellas áreas de superficie mayor de 10.000 m², entendiéndose como jardines las que no alcanzan dicha superficie.

– Usos admitidos

1. En los parques y jardines se admitirá la construcción de edificaciones e instalaciones complementarias a los usos de las zonas verdes que sirvan de fomento para el uso al que se destina el suelo, tales como, quioscos, casetas ... de carácter permanente, con las siguientes restricciones:

- a) La ocupación máxima de suelo para edificaciones e instalaciones cubiertas destinadas a los usos de las zonas verdes será del 2 por ciento de la extensión total del parque.
- b) La altura máxima de las edificaciones será de una planta y no más de 7 m.

2. La construcción de estas instalaciones compatibles en los parques y jardines requerirá siempre la redacción de un proyecto de urbanización de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín y que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

• Zona Verde Pública 3 (ZV-3)

La ZV-3 queda afectada por el yacimiento recogido en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos del PGOU número 51 "Casco Urbano de Antequera", por lo que le será de aplicación la normativa que el PGOU establece a tal efecto:

ANEXO 1 DEL PGOU: PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

TOMO I: MARCO LEGAL Y NORMATIVA

– Normativa y zonificación del yacimiento arqueológico ubicado en el casco urbano.

Este yacimiento está considerado como zona arqueológica 2; este tipo de intervención arqueológica podrá desarrollarse durante la ejecución de las obras, siempre que se haya obtenido la consiguiente autorización. Por tanto en las nuevas actuaciones se solicitará el control de los movimientos de terreno tal como especifica la normativa de control del PGOU.

• Zona Verde Pública 4 (ZV-4)

La ZV-4 queda afectada por el yacimiento recogido en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos del PGOU número 51 "Casco Urbano de Antequera", por lo que le será de aplicación la normativa que el PGOU establece a tal efecto:

ANEXO 1 DEL PGOU: PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

TOMO I: MARCO LEGAL Y NORMATIVA

– Normativa y zonificación del yacimiento arqueológico ubicado en el casco urbano.

Este yacimiento está considerado como zona arqueológica 2; este tipo de intervención arqueológica podrá desarrollarse durante la ejecución de las obras, siempre que se haya obtenido la consiguiente autorización. Por tanto en las nuevas actuaciones se solicitará el control de los movimientos de terreno tal como especifica la normativa de control del PGOU.

– Usos admitidos.

En la parcela ZV-4 se admite el uso de recinto ferial, tal y como se recoge en la ficha del sector. Por lo que esta pastilla además de como área libre también computará como suelo de equipamiento público social.

Antequera, 6 de junio de 2012.

El Alcalde, firmado: Manuel Jesús Barón Ríos.

8 0 5 2 / 1 2

CARTAJIMA

Anuncio

Habiendo transcurrido el plazo de exposición pública de la aprobación inicial de la Ordenanza Reguladora de la Apertura de Establecimientos para el Ejercicio de Actividades Económicas (BOP 17, de 26 de enero de 2012), sin que se hayan producido reclamaciones o sugerencias y, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, queda elevada a definitiva. La presente ordenanza se anexa, entrando en vigor de conformidad con lo dispuesto en la disposición final.

ANEXO QUE SE CITA

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LICENCIAS DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS

Artículo 1. *Fundamento y naturaleza*

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del RDL 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la tasa por licencias de apertura de establecimientos, que se regirá por la presente ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 57 de la citada ley.

Artículo 2. *Hecho imponible*

1. Constituye el hecho imponible de la Tasa la actividad municipal, tanto técnica como administrativa, tendente a verificar si los establecimientos industriales, mercantiles y profesionales reúnen las condiciones de tranquilidad, sanidad y salubridad y cualesquiera otras exigidas por las correspondientes Ordenanzas y Reglamentos Municipales o Generales para su normal funcionamiento, como presupuesto necesario y previo para el otorgamiento por este Ayuntamiento de la licencia de apertura a que se refiere el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. A tal efecto, tendrá la consideración de apertura:

- a) La instalación por vez primera del establecimiento para dar comienzo a sus actividades.
- b) La variación o ampliación de la actividad desarrollada en el establecimiento, aunque continúe el mismo titular.
- c) La ampliación del establecimiento y cualquier alteración que se lleve a cabo en este y que afecte a las condiciones señaladas en el número 1 de este artículo, exigiendo nueva verificación de las mismas.

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil: Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



VEC2023



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

EDIFICIOS DE VIVIENDAS	Valor medio (€/m2)
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERAS Y ADOSADAS	1007
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERA Y ADOSADA AUTOCON.	707
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS < 200 M2.	1224
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS > 200 M2.	1224
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS AUTOCONSTRUIDAS	860
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR MEDIANERAS	871
VIVIENDAS EDIF. PLURIF. AUTOCONSTRUIDA	611
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR AISLADO	934
USOS COMERCIALES	Valor medio (€/m2)
LOCAL EN BRUTO EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS	385
COMERCIAL SIN DISTRIBUCION Y/O ACABADOS	619
COMERCIAL CON DISTRIBUCION Y ACABADOS	1070
USOS ADMINISTRATIVOS	Valor medio (€/m2)
OFICINAS SIN ACABADOS EN EDIF. OTROS USOS	687
OFICINAS DISTRIB. Y ACAB. EDIF. OTROS USOS	1081
OFICINAS - EDIFICIOS USO EXCLUSIVO MEDIANERAS	1223
OFICINAS - EDIFICIO EXCLUSIVO AISLADO	1310
USO HOTELERO	Valor medio (€/m2)
HOTEL Y MOTEL DE 5 ESTRELLAS	2243
HOTEL Y MOTEL DE 4 ESTRELLAS	1862
HOTEL Y MOTEL DE 3 ESTRELLAS	1480
HOTEL Y MOTEL DE 2 ESTRELLAS	1346
HOTEL Y MOTEL DE 1 ESTRELLAS	1213
PENSIONES, HOSTALES Y ALBERGUES	1030
ESPECTÁCULOS Y HOSTELERÍA	Valor medio (€/m2)
TEATROS, CINES Y AUDITORIOS CUBIERTOS	1612
CAFETERIAS Y BARES	1099
TASCAS, TABERNAS Y CHIRINGUITOS	878
SALAS DE FIESTA Y DISCOTECAS	1235
CLUBS, CASINOS, CIRCULOS Y SAUNAS	1014
RESTAURANTES	1346
USOS DOCENTES	Valor medio (€/m2)
GUARDERÍAS Y PREESCOLAR	973
COLEGIOS E INSTITUTOS	973
CENTROS DE FORMACIÓN PROFESIONAL	1405
ESCUELAS Y FACULTADES UNIVERSITARIAS	1405
COLEGIOS MAYORES, RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	1157

USOS PÚBLICOS	Valor medio (€/m2)
ESTACIONES DE AUTOBUSES	1538
TERMINALES PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS	2616
CENTRALES TELEFONICAS, ELECTRICAS, ETC	956
BIBLIOTECAS	1405
MUSEOS	1405
SALAS DE EXPOSICIONES	1001
ESTACIONES FERROVIARIAS	1997
TANATORIOS	1226
USOS RELIGIOSOS	Valor medio (€/m2)
IGLESIAS Y TEMPLOS	1483
CONVENTOS, SEMINARIOS	935
CENTROS PARROQUIALES, CASAS-HERMANDAD...	935
USOS SANITARIOS	Valor medio (€/m2)
DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	1122
CENTROS DE ASISTENCIA PRIMARIA	1387
CLÍNICAS	1584
HOSPITALES	1821
ASILOS Y RESIDENCIAS DE ANCIANOS	1157
USOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	Valor medio (€/m2)
POLIDEPORTIVOS CUBIERTOS	1070
GIMNASIOS	911
PISCINAS CUBIERTAS	1141
GRADAS DESCUBIERTAS	312
PISCINAS DESCUBIERTAS (m2 LÁMINA AGUA)	554
ESTADIOS, VELODR., HIPODR., PLAZA DE TOROS...	853
DEP. CUBIERTAS AL SERV. INST. AIRE LIBRE	911
PISTAS TERRIZAS SIN DRENAJE	42
PISTAS DE HORMIGON O ASFALTO	87
PISTAS DE PAVIMENTOS ESPECIALES	104
PISTAS DE CESPED, JARDINES, JUEGOS INFANTILES	131
CAMPOS DE GOLF	48
CAMPINGS	21



IMPRESO DIGITALMENTE POR PERYTAS

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



VEC2023

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
CONSTRUCCIONES AUXILIARES O EVENTUALES	
CARPAS, PALENQUES Y COBERTIZOS	251
CERRAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE PARCELAS	
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 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

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
--------------	----

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



Perytas



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



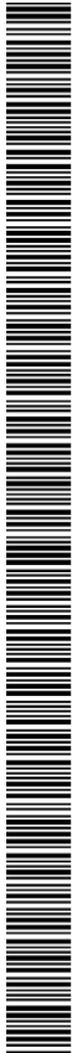
DOCUMENTACION APORTADA

000531 - 23 - 01 - 00

FICHA SUNC-PN

Plan General de Ordenación Urbana de Antequera

Plan de Ordenación Pormenorizada SUNC-PN. Includes identification table, structural order table, objectives, and a detailed urban plan map.



AFIRMADO DIGITALMENTE POR PERYTAS

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

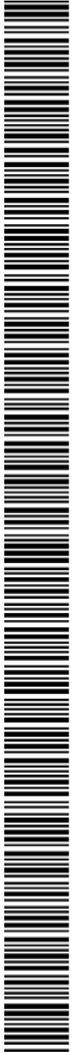
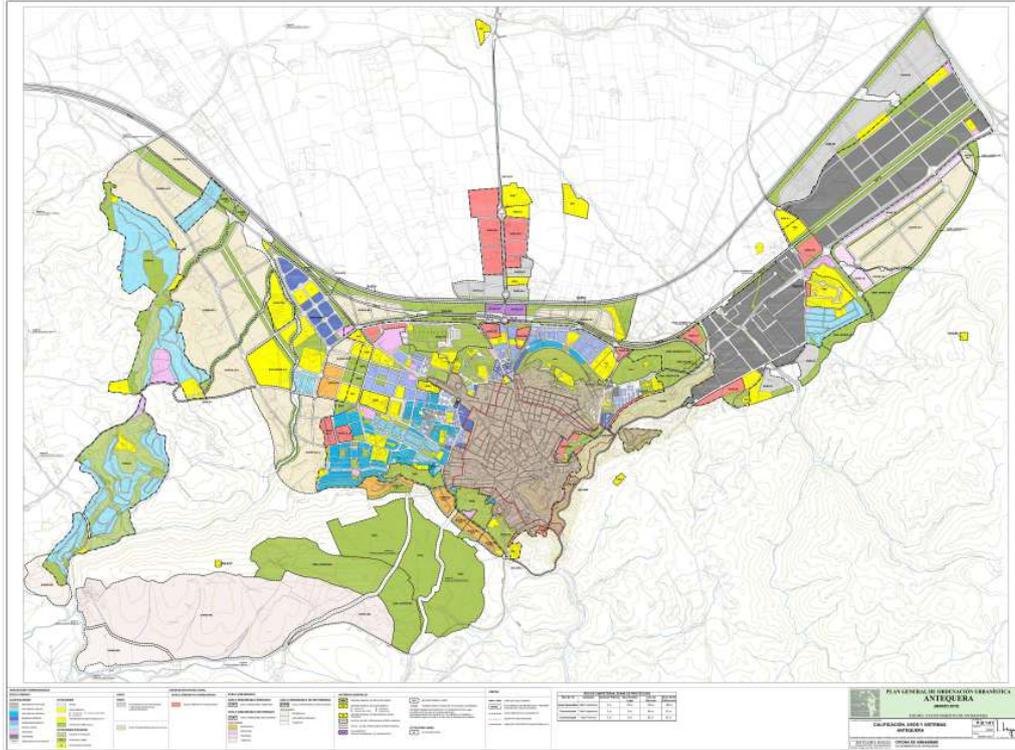
ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



DOCUMENTACION APORTADA

000531 - 23 - 01 - 00

PB-1-01 CALIFICACION USOS Y SISTEMAS



AFIRMACION DIGITALMENTE POR PERYTAS

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

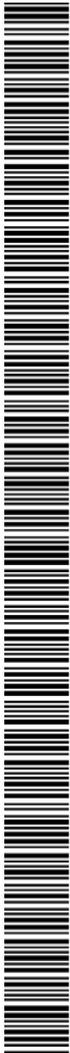
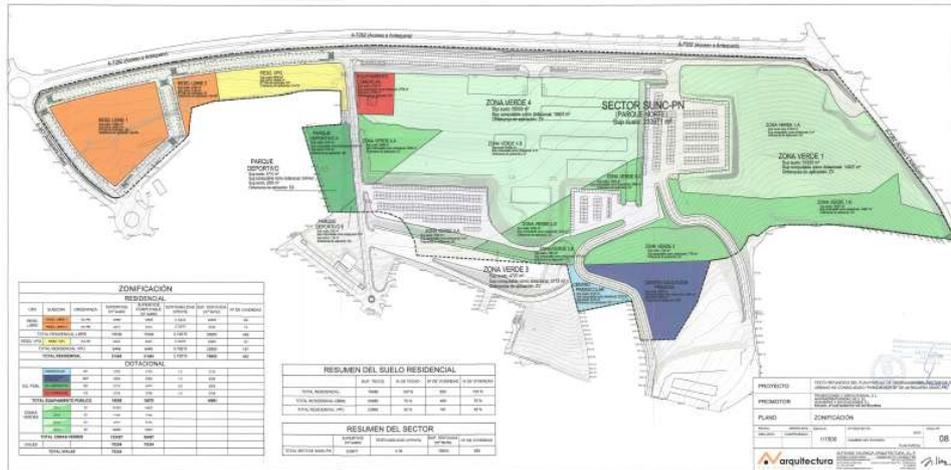
ENTRADA: 202410269
Fecha: 22/04/2024
Hora: 12:29
Und. reg:01



DOCUMENTACION APORTADA

000531 - 23 - 01 - 00

ZONIFICACION-PLAN-PARCIAL



AFIRMADO DIGITALMENTE POR PERYTAS



Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

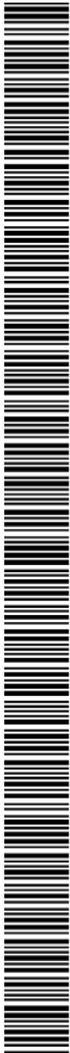
FIRMANTE - FECHA
 AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29

ENTRADA: 202410269
 Fecha: 22/04/2024
 Hora: 12:29
 Und. reg:01



DOCUMENTACION GRÁFICA

000531 - 23 - 01 - 00



AFIRMACIÓN DIGITALMENTE POR PERYTAS



ENTORNO



ENTORNO

Sitio SUNC-PN de Antequera (Malaga)

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



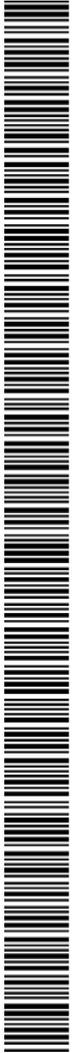
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202410269
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024		Fecha: 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración		Hora: 12:29
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01		Und. reg:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29		
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29		



DOCUMENTACION GRÁFICA

000531 - 23 - 01 - 00



AFIRMACIÓN DIGITALMENTE POR PERYTAS



ENTORNO



ENTORNO

SITIO SUNC-PN de Antequera (Malaga)

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



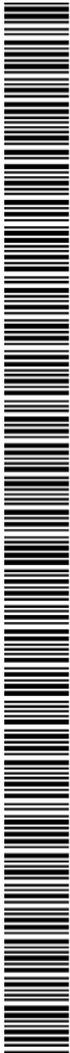
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202410269
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024		Fecha: 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración		Hora: 12:29
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01		Und. reg:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29		
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29		



DOCUMENTACION GRÁFICA

000531 - 23 - 01 - 00



AFIRMACIÓN DIGITALMENTE POR PERYTAS



ENTORNO



ENTORNO

Sitio SUNC-PN de Antequera (Malaga)

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



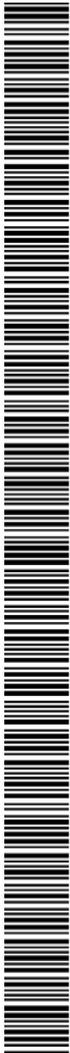
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202410269
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024		Fecha: 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01		Hora: 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29		Und. reg:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29		



DOCUMENTACION GRÁFICA

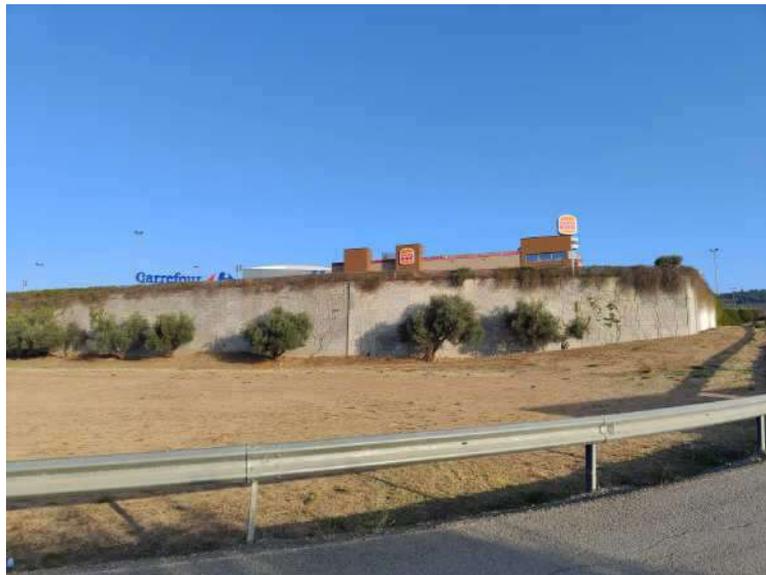
000531 - 23 - 01 - 00



AFIRMACIÓN DIGITALMENTE POR PERYTAS



ENTORNO



ENTORNO

Sitio SUNC-PN de Antequera (Malaga)

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



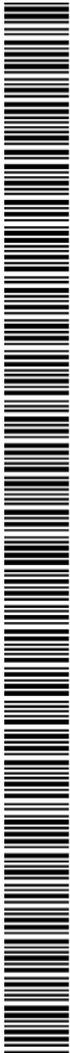
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202410269
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024		Fecha: 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración		Hora: 12:29
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01		Und. reg:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29		
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29		



DOCUMENTACION GRÁFICA

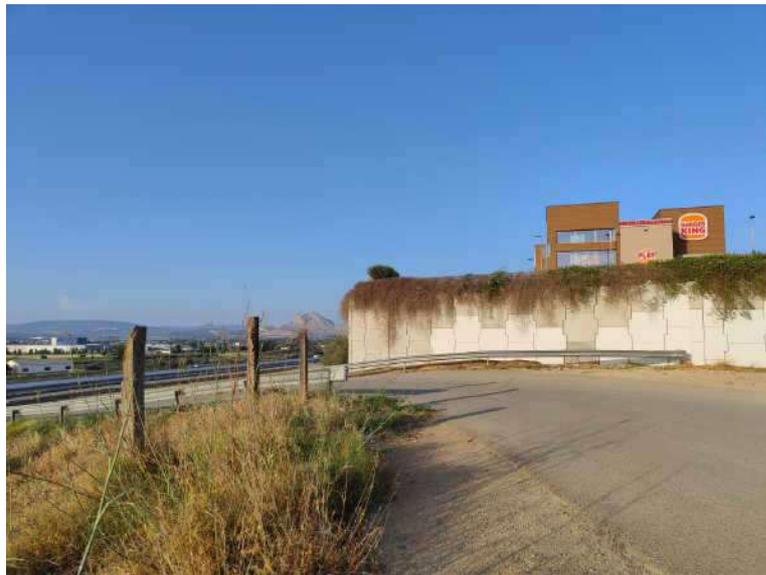
000531 - 23 - 01 - 00



AFIRMACIÓN DIGITALMENTE POR PERYTAS



ENTORNO



ENTORNO

Sitio SUNC-PN de Antequera (Malaga)

Inscrita en el R.Mercantil Granada conforme al artículo 18-2 del. C.Comercio y Art 6 del Reglamento Mercantil:
Insc.1, nºtomo 1120, folio 185, hoja gr-25545, del Libro de Sociedades. C.I.F: B-1870011211



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E800292B9300K2Z3H0S4V5X3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202410269
AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA-SELLO AYTO.ANTEQUERA - 22/04/2024		Fecha: 22/04/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/04/2024 12:30:01		Hora: 12:29
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01009 2024 702 - 22/04/2024 12:29		Und. reg:01
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2024 10269 - 22/04/2024 12:29		

