
EXPEDIENTE: ---- OMISSIS ---
SOLICITANTE: ---- OMISSIS ---
VALORACIÓN DE SOLAR
C/ LEALAS, nº 63
11404 JEREZ DE LA FRONTERA
CADIZ

FECHA DE TASACIÓN: 22/04/2021



INDICE

INDICE	2
HOJA RESUMEN	3
SOLICITANTE Y FINALIDAD	4
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN.....	4
COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	5
LOCALIDAD Y ENTORNO	5
TERRENOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS	6
SUPERFICIES	9
REGIMÉN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	9
ANÁLISIS DE MERCADO	10
CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS	10
VALOR DE TASACIÓN	12
CONDICIONANTES	12
ADVERTENCIAS	12
OBSERVACIONES FINALES.....	12
JUICIO CRÍTICO	12
FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS	12
COMPROBACIONES, CRITERIOS Y GLOSARIO.....	13
ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO.....	14

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble:
 Situación:
 Municipio:
 Provincia:
 Situación actual:
 Uso: SOLAR (SOL)
 Clasificación urbanística: C/ LEALAS, nº 63
 11404 JEREZ DE LA FRONTERA
 CADIZ
 Inmueble vacío
 Producto a desarrollar: Viviendas de primera residencia libre
 URBANO CONSOLIDADO

DATOS DE LA PROPIEDAD

Propietario: ---- OMISSIS ---
 Estado de ocupación: No ocupado

DATOS DE LA TASACIÓN

Entidad mandataria (encargante): PARTICULAR
 Solicitante: ---- OMISSIS ---
 Finalidad: determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble
 Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).
 La valoración se realizará de acuerdo con los principios y metodología de la Orden Ministerial ECO 805/2003 de 27 de Marzo, modificada en la EHA/3011/2007 del 4 de Octubre y en la EHA/564/2008 del 28 de Febrero.
 Criterio de valoración: No siendo necesario sin embargo su íntegro cumplimiento por ser la finalidad de la valoración distinta de las descritas en el artículo 2 de la citada Orden.
 Cualificación profesional: ---- OMISSIS ---, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
 Fecha de instrucción (encargo): 16/04/2021
 Fecha de visita e inspección: 19/04/2021
 Fecha de valoración: 22/04/2021
 Fecha emisión informe: 22/04/2021
 Fecha de caducidad: 22/10/2021
 Limitación al uso del informe: Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
 Consideraciones: La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
 Conflicto de interés: La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para ---- OMISSIS ---, S.A.U.
 Independencia: ---- OMISSIS ---, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
 Cargas: La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.
 Aspectos medioambientales: No ha sido facilitado por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
 Confidencialidad: El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de ---- OMISSIS ---, S.A.U.

RESUMEN DE VALORES

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO												
Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz Explotacion	Residual estatico	Residual dinamico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
	32489	1.098,00								410.553,18		
	Lealás 63	1.098,00			456.193,54	410.553,18				410.553,18		
	TOTALES	1.098,00		0,00			0,00	0,00	0,00	410.553,18		0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

LIMITACIONES AL VALOR

CONDICIONANTES:

Valoración condicionada ya que no se han podido realizar todas las comprobaciones exigidas en el artículo 7 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras publicada en el BOE el 9 de abril de 2003, quedando el valor de tasación CONDICIONADO a que pueda realizarse VISITA INTERIOR del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.

ADVERTENCIAS:

No se ha dispuesto de cédula urbanística de la parcela, habiendo obtenido la clasificación y calificación del suelo, así como el aprovechamiento materializable (edificabilidad) por aplicación de los parámetros que figuran en la documentación registral y urbanística dispuesta, además de la Normativa Urbanística vigente en el municipio (Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la frontera). El valor de tasación informado podría sufrir alguna variación en caso de que los parámetros aplicados no correspondieran con la realidad.

Según consta en la nota simple dispuesta, la finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de junio, se aconseja su correcta inscripción en el registro de la propiedad correspondiente.

La presente valoración se corresponde con una parcela urbana (Solar) de un único propietario, situada en la calle Lealas, 63. El valor informado se corresponde con el pleno dominio de las fincas valoradas, libres de cargas y gravámenes.

Existen discrepancias entre las superficies que figuran en registro de la propiedad, catastro y planeamiento, habiendo adoptado para la valoración la que figura en planeamiento, siendo esta sensiblemente superior a la catastral.

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Encargante:	PARTICULAR
Solicitante:	---- OMISSIS ---
Sociedad:	---- OMISSIS ---, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España.
Finalidad:	determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).
Método de valoración:	El valor residual de un suelo o de un inmueble a rehabilitar, corresponde con el valor equitativo de utilidad que en un proceso inmobiliario, en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza (en función de su aprovechamiento y del rendimiento de dicho aprovechamiento), un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción. El procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados, (procedimiento de cálculo dinámico) es aplicable en la valoración de suelos urbanos y terrenos urbanizables, que estén o no edificados, así como en edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas. En el análisis de la inversión se considerarán junto con los gastos e ingresos previstos, los plazos necesarios de gestión, construcción y comercialización del producto final rentable. El valor se obtendrá a partir de la suma de los cobros previstos en cada momento menos los pagos previstos en cada momento, debidamente actualizados de acuerdo al tipo elegido según la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados, atendiendo a los periodos de tiempo previstos desde el momento de valoración hasta el que se produce cada uno de los cobros o pagos. El tipo de actualización se corresponderá con aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo. El tipo libre de riesgo no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años y cuyo plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años, si la finalidad es la de servir como garantía hipotecaria. El tipo de interés será adecuado al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo particularmente a su volumen, grado de liquidez, al tipo de explotación, a sus características, ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo elegido debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. La prima de riesgo se determinará a partir de información sobre promociones semejantes, evaluando el riesgo, en función del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, volumen de inversión necesaria, y en el caso de que exista financiación ajena, de acuerdo al porcentaje de financiación atribuido al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.
Normativa:	La valoración se realizará de acuerdo con los principios y metodología de la Orden Ministerial ECO 805/2003 de 27 de Marzo, modificada en la EHA/3011/2007 del 4 de Octubre y en la EHA/564/2008 del 28 de Febrero. No siendo necesario sin embargo su íntegro cumplimiento por ser la finalidad de la valoración distinta de las descritas en el artículo 2 de la citada Orden.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: SOLAR (SOL)
Provincia: CADIZ **Código Postal:** 11404
Municipio: JEREZ DE LA FRONTERA **Localidad:** JEREZ DE LA FRONTERA
Dirección: C/ LEALAS, nº 63
Latitud: 36.6916461 **Longitud:** -6.1433687

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL:

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES			
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
SOL	---- OMISSIS ---	JEREZ DE LA FRONTERA Nº 1	1771	710	181	32489		11018000268012	100	5347302QA5654E0001JD	100

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**Comprobaciones:**

Identificación física mediante inspección ocular: Exterior
Estado de Ocupación y uso: Estimado
Régimen de protección: si
Adecuación al planeamiento: si
Cumplimiento Protección Arquitectónica: si
Realizada Verificación Registral: si

Documentación:**Doc. Catastral**

Pdf OVC

Doc. registral

Nota simple

Información Urb.

Matriz suelos BE

Planeamiento

LOCALIDAD Y ENTORNO**Localidad y Comunicaciones:**

Cabecera Comarcal con 213105 habitantes según padrón del 2020, habiendo experimentado un incremento del 0.17% respecto al año 2019.

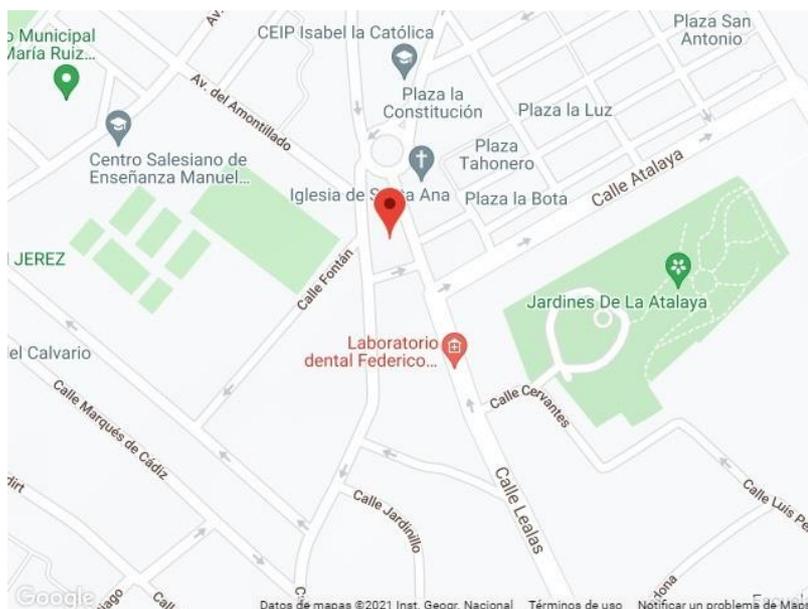
Entorno:

El suelo objeto de la valoración está situado en la zona noroeste de la localidad de Jerez de la Frontera. Buenas conexiones con el resto de la localidad y la provincia por su proximidad a la antigua Nacional IV, salida natural de la población. Buena dotación de aparcamiento en superficie, con un nivel de tráfico medio, siendo la densidad de población estable. La vía de acceso cuenta con un carril de único sentido, con aparcamientos a ambos lados. En las cercanías existen paradas de Bus y Taxi, y se encuentra lejos de las estaciones de ferrocarril y autobuses. En un entorno de alta consolidación, con un bajo grado de renovación y presencia de amplios espacios libres y gran proximidad a la zona comercial (numerosos bajos comerciales en edificios cercanos), además cercana a la zona se encuentra un gran Centro Comercial (Luz Shopping). La tipología predominante es la vivienda plurifamiliar de distintas alturas conformando recintos con zonas intermedias peatonales y arboladas. Buenos servicios básicos necesarios, con varios colegios e institutos, sanatorio, hospital, un polideportivo cubierto e instalaciones deportivas al aire libre, además del Zoológico.

Aparcamientos públicos:	Medios	Qué Tal Se Aparca:	Regular	Entorno Comercial:	Medio
Entorno terciario(Oficinas):	Poco Terciario	Entorno Industrial:	No Industrial	Dotaciones/Equipamientos:	Medios
Tipo Núcleo:	Cabecera Comarcal	Laboral:	Múltiple	Nivel desempleo:	Medio
Tipo:	Urbano Periferico	Carácter:	1ª Vivienda	Nivel renta:	Medio
Calidad Edificios Entorno:	Medio	Coste Transportes:	Medio	Consolidación entorno:	Alto
Antigüedad entorno:	Alto	Renovación entorno:	Bajo	Pavimentación:	Bien
Iluminación:	Bien	Metro:	No tiene	Autobuses:	Bien
Ferrocarril:	Regular	Transporte Público:	Medios	Jardines:	Mal
Restaurantes:	Regular	Comercial:	Bien	Escolar:	Bien
Sanitario:	Bien	Deportivo:	Bien		
Expectativas:	Neutra. No prevé revaluación/devaluación del 10%		Evolución:Estable		
Tipo de localización:	Alrededores de localidades importantes de la cdad				

Inversiones pendientes

Agua (%)	0	Alumbrado (%)	0
Pavimentación (%)	0	Saneamiento (%)	0



TERRENO SOLAR

9443762

Identificación:

Lealás 63

Datos registrales:

Referencia:	Finca registral: 32489	Ref. catastral: 5347302QA5654E0001JD
Superficie adoptada: 1098 m2	Sup. registral: 1275.75 m2	Sup. catastral: 1096 m2

Descripción:

El inmueble se encuentra situado entre la calle Lealás, y la confluencia de las calles Asta y Edgar Allan Poe, fijando su dirección en la calle Lealás 63 como comprobamos en la ficha catastral (REF. CAT. 5347302QA5654E0001JD) en el municipio de Jerez de la Frontera, en la provincia de Cádiz.

LINDEROS REGISTRALES: Los linderos de la finca 32489 que aparecen en la documentación registral.

Linda: frente, con calle General Sánchez Mira; derecha, terrenos de D. José Villa Vega y callejón del Agua; izquierda, con una nueva calle llamada Lealás; y fondo, con calle Asta y callejón del Agua.

LINDEROS COMPROBADOS

Según la comprobación en plano catastral y visita desde la calle Lealás, los linderos de la finca son los siguientes:

- Frente: con calle Lealás
- Derecha: con finca colindante calle Lealás 63D
- Izquierda: con calle Edgar Allan Poe
- Fondo: con calle Asta

Se trata de un solar de forma cuadrangular. La fachada hacia el acceso principal, calle Lealás (este) tiene una longitud de unos 37,50 m., siendo la longitud de su fachada sur 33,00 m., y la fachada oeste de 41,60 m. La única medianera tiene una longitud de 22,80 m.

La superficie del solar es de 1.098,00 m2 (modificación puntual), de topografía plana, Los linderos son todos a calle, menos uno medianero. La superficie registral y catastral discrepan, si bien la catastral es similar a la adoptada.

SUPERFICIE SEGÚN REGISTRO: La superficie que figura en la documentación registral aportada es de 1.275,75 m2.

SUPERFICIE SEGÚN CATASTRO: La superficie que figura en la documentación catastral consultada es de 1.096,00 m2.

SUPERFICIE ADOPTADA (Urbanismo): La superficie adoptada tras cesión para viales es de 1.098,00 m2.

INFRAESTRUCTURAS Se considera como infraestructura exterior la necesaria para dotar al terreno de los servicios urbanísticos para su consideración como solar. El solar dispone de accesos rodados con encintados de aceras, suministro de agua, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica. Por tanto, cumple con la denominación de solar, según la Ley del Suelo. Actualmente, la finca analizada dispone de los mencionados servicios, ya que se encuentran a pie de parcela.

DEMOLICIONES NECESARIAS

No procede, el edificio que aparece en la documentación registral facilitada ya ha sido demolido.



Infraestructuras:

Electricidad: No Seguridad: No

Contaminación aparente:

Terreno: No Construcción: No Acustica: No
 Ambiental: No Otros: No

Situación urbanística individualizada:

Situación urbanística individualizada:

Suelo:	- Lealas 63	Sist Gestión:	Licencia
Clasificación:	URBANO CONSOLIDADO	Fase Gestión:	Parcelas resultantes inscritas
Calificación:	RESIDENCIAL	Estado Urb. (%):	100.00
Nivel Suelo:	I (Según ECO)	Paraliz Urb.:	No
Producto Desarr.:	Viviendas de primera residencia libre	Fch Fin Gest Urb.:	
Desarr. Planea.:	Urbanización finalizada	Ambito valorado:	100 %
Prox Nucleo Urb.:	Suelo Urbano		
V.P.O.:	No		

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA El terreno objeto de valoración se encuentra clasificado, según el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, como Suelo Urbano Consolidado.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Planeamiento de aplicación: Al terreno objeto de valoración le es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente mediante orden de 17 de abril de 2009, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, relativa a la revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera; la cual ha sido publicada en el BOJA Nº 127 con fecha 2 de julio de 2009.

GESTIÓN URBANÍSTICA No procede.

Según planeamiento vigente, los parámetros urbanísticos que afectan a al inmueble son:

Clasificación del suelo: Urbano.
Calificación: Residencial y compatibles.
Zona de Ordenanza: A Conjunto Histórico artístico. Sector 2 Extramuros (denominado Asta Regia)
Nivel de Protección: Sin Protección arquitectónica
Uso global: Residencial
Morfologías Admitidas: Manzana Compacta Tradicional y Manzana cerrada.

Condiciones de aprovechamiento y volumen: -. Parcela mínima: 120,00 m2. -. Frente mínimo: 7 m. -. Ocupación parcela: hay que dejar libre un patio del 30% del solar teórico. (162,00 m2) -. Altura máxima: B + II + ático -. Edificabilidad: 3.043,00 m2 es decir 2,77 m2/m2s -. Alineación: la marcada en los planos de ordenación (Alineada a fachada) -. Retranqueos: no se permiten retranqueos de fachada ni laterales. -. Condiciones de aparcamientos de F1. En solares menores de 400 m2 no será obligatoria la disposición de aparcamiento en sótano o zona común. En el suelo analizado es obligatoria la construcción de plazas de garaje.

Art. 7.4.7. Residencial plurifamiliar

Se entiende como tal a la edificación o edificaciones destinadas a albergar varias viviendas, en parcela común, con entrada, espacios y servicios comunes. Se desarrolla en altura, ubicándose las viviendas en plantas sucesivas. También se la denomina Edificio de Viviendas.

Es la tipología dominante de la zona F ¿Edificios de Viviendas¿ y en la mayor parte de B ¿Barriadas Singulares¿, pudiendo desarrollarse en la zona A ¿Centro Histórico¿ y C ¿Manzana Compacta Tradicional¿.

Los subtipos posibles de esta tipología Residencial Plurifamiliar son los siguientes:

Subtipo F1. Edificio De Viviendas Entre Medianeras (EV/M)

Sólo admisibles en zonas de manzana compacta, según se define su implantación morfológica en el art 7.4.2.

En solares menores de 400 m2 no será obligatoria la disposición de aparcamiento en sótano o zona común.

Hipótesis de trabajo:

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en los artículos 37, 38 y 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO: CONCEPTO Y APLICACIÓN DE ESTE MÉTODO.

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en el artículo 37 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, en lo que refiere a la determinación de los Flujos de Caja.

Se transcribe a continuación dicho artículo:

- 1.- Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.
- 2.- Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o actualización por rentas en la fecha de la tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.
- 3.- Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y en su caso los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. En caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.
- 4.- Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado, y en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.
- 5.- Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo. En todo caso, cuando se trate de solares edificados de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.
- 6.- Se determina el TIPO DE ACTUALIZACIÓN a aplicar en función de lo establecido en los artículos 32 y 38 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.
- 7.- El artículo 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo establece literalmente que: "El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

Situación urbanística individualizada:

Hipótesis de trabajo:

$$F = \sum_{j=1}^n \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum_{k=1}^n \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

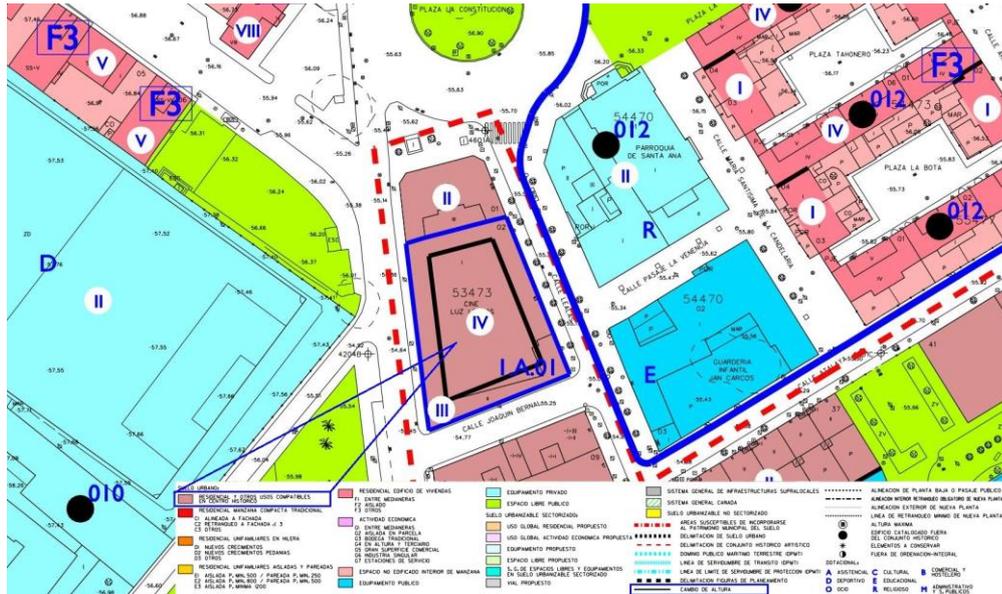
Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J. Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de períodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

tk = Número de períodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

Se adjunta al expediente anexo con cálculo detallado.



APROVECHAMIENTO MÁXIMO Y ADOPTADO PARA EL SOLAR:

Aplicando la normativa urbanística vigente, Finca 32489:

Superficie del solar: 1.098,00 m²

Parámetros para el cálculo de la edificabilidad máxima: Superficie de Parcela: 1.098,00 m² / Longitud Fachada: 111,60 m. / 1ª Crujía (Fachada por fondo de 5 metros): 111,60 m x 5 m. = 558,00 m² / Solar Teórico: Diferencia entre solar completo y primera crujía: 1.098 ¿ 558 = 540,00 m² / Sup. Patios: 30% del solar teórico: 540,00 x 30% = 162,00 m² / Ocupación: Superficie del solar menos superficie destinada a patios: 1.098,00 ¿ 162,00 = 936,00 m² (0,8525%) / Edificabilidad: Ocupación x número de plantas: 936,00 x 3 (y ático) = 2.808,00 + 235 m² / Para el cálculo del valor del suelo se aplica la edificabilidad máxima de 3.043,00 m² para edificio plurifamiliar de tres plantas, ático y un sótano para garajes de 1.098,00 m².

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

La hipótesis de valoración que hemos adoptado para el mejor uso del suelo, partiendo de la base de suelo urbano residencial para vivienda plurifamiliar entremedianeras, siendo la tipología de plurifamiliar en manzana cerrada como admitida; sería la siguiente: promoción de 30 viviendas plurifamiliares en edificio con parcela superior a 400,00 m² (por lo que es obligado la construcción de garaje en sótano), con tres plantas sobre rasante, ático y una bajo rasante, y una superficie aproximada de 100,00 m² construidos para cada vivienda con un uso de 1ª residencia y 40 plazas de garaje con una superficie media de 27,00 m², es decir que aprovecharíamos toda la edificabilidad y cumpliríamos con la norma de Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M) Subtipo C1 (Alineada a fachada) y la tipología F1 como admitida en la subzona.

SUPERFICIES

DESGLOSE SUPERFICIES

Ref	Tipo Suelo	Finca	Registral (m ²)	Ref. Catastral	Catastral (m ²)	Tipo Superficie Adoptada	Adoptada (m ²)
	SOL	32489	1.275,75	5347302QA5654E0001JD	1.096,00		1.098,00
	SOL	Lealas 63				Superficie neta suelo	1.098,00

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN**Renta:**

No constan datos de renta.

Protección:

No consta afección a régimen de protección.

ANÁLISIS DE MERCADO

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado (Anexo Estudio de Mercado), existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y antigüedad. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el comparable analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de los coeficientes establecidos para cada uso.

En el presente informe, para la obtención del Valor homogeneizado de mercado, se han considerado comparables que, debido a los contactos de negociación realizados, contraste con la fluctuación del mercado de rentas equivalentes e incorporación de factor de corrección por indisponibilidad temporal, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal.

HOMOGENEIZACIÓN VPT

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
14.27	I	98	12	1.024	0.997	1.017	1	1	135.191,07	1.379,50	1.038	1432.27
14.04	P	90	18	1.036	0.988	1.017	1	1	109.400,00	1.215,56	1.04	1265.12
14.62	I	90	15	1.03	0.988	1.017	1	1	100.900,00	1.121,11	1.034	1159.53
26.66		70	13	1.026	0.956	1.017	1	1	78.546,81	1.122,10	0.997	1118.53
17.26		80	14	1.028	0.974	1.017	1	1	107.965,09	1.349,56	1.018	1373.89
13.16		104	16	1.032	1.003	1.017	1	1	129.371,22	1.243,95	1.052	1308.97

Valor obtenido (€/m2) 1.256,46

Gastos Comercialización (%) 1,50

HOMOGENEIZACIÓN PZT

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
20.25	I	22	12	1.024	0.977	1.017	1	1	9.500,00	431,82	1.017	439.52
19.23	I	22	14	1.028	0.977	1.017	1	1	11.400,00	518,18	1.021	529.07
14.9	I	26	23	1.046	0.996	1.017	1	1	17.130,00	658,85	1.059	698.11
12.86	P	30	39	1.078	1.01	1.017	1	1	17.130,00	571,00	1.107	632.05
16.43	P	24	18	1.036	0.988	1.017	1	1	11.500,00	479,17	1.04	498.21
16.33	P	26	14	1.028	0.996	1.017	1	1	11.400,00	438,46	1.041	456.01

Valor obtenido (€/m2) 527,99

Gastos Comercialización (%) 3,00

Tras ponderar las muestras con los coeficientes de homogeneización 'C' referidos a Superficie (Cs), Antigüedad (Ca) y Calidades de entorno (Ce), ubicación (Cu), y calidad constructiva (Cc), se obtiene un coeficiente global (C). Teniendo en cuenta dicho coeficiente y el Peso considerado según el grado de similitud de cada comparable respecto al inmueble objeto de estudio, se ha obtenido el valor de mercado medio.

CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS**Lealás 63**

Valor residual dinámico

El valor residual de un suelo o de un inmueble a rehabilitar, corresponde con el valor equitativo de utilidad que en un proceso inmobiliario, en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza (en función de su aprovechamiento y del rendimiento de dicho aprovechamiento), un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción. El procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados, (procedimiento de cálculo dinámico) es aplicable en la valoración de suelos urbanos y terrenos urbanizables, que estén o no edificados, así como en edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas. En el análisis de la inversión se considerarán junto con los gastos e ingresos previstos, los plazos necesarios de gestión, construcción y comercialización del producto final rentable. El valor se obtendrá a partir de la suma de los cobros previstos en cada momento menos los pagos previstos en cada momento, debidamente actualizados de acuerdo al tipo elegido según la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados, atendiendo a los periodos de tiempo previstos desde el momento de valoración hasta el que se produce cada uno de los cobros o pagos. El tipo de actualización se corresponderá con aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo. El tipo libre de riesgo no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años y cuyo plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años, si la finalidad es la de servir como garantía hipotecaria. El tipo de interés será adecuado al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo particularmente a su volumen, grado de liquidez, al tipo de explotación, a sus características, ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo elegido debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. La prima de riesgo se determinará a partir de información sobre

promociones semejantes, evaluando el riesgo, en función del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, volumen de inversión necesaria, y en el caso de que exista financiación ajena, de acuerdo al porcentaje de financiación atribuido al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

GESTION URBANISTICA

Sup. Bruta	Fecha fin plazo	Tipo periodicidad flujos de caja	Prima riesgo	Tasa apalancam hasta fin	Tipo actualización hasta fin
1098	21/05/2022	3	10.13	6.82	17.82

PROMOCION

Fecha fin plazo ejecución	Fecha plazo máx.fin comercializ	Tasac anual media variación mercado	Prima riesgo hasta fin	Tasa apalancamiento adoptada hasta fin	Tipo actualización desde fin	Tasa anualizada homogénea
21/09/2024	21-09-2026	0,00	10.13	6.82	17.82	10.99

Uso	Sup. (m2) edificable	Ejec. mat €/m2	B.I. (%)	€/m2	Contrata €/m2	G.N. (%)	€/m2	Venta €/m2	G.C. (%)	€/m2
Residencial (Vivienda libre primera	3.043,00	617,65	19.0	117,35	735,00	17.79	109,88	1.256,46	3.0	37,69
Plazas garaje	1.098,00	294,12	19.0	55,88	350,00	17.15	50,44	528,00	3.0	15,84
Total	4.141,00									

VALOR RESIDUAL DEL SUELO**410.553,18 €**

B.I. = Beneficio Industrial, G.N. = Gastos Necesario, G.C. = Gastos Comercialización

Resumen de valores:**CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO**

Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz Explotacion	Residual estatico	Residual dinamico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
32489		1.098,00								410.553,18		
	Lealas 63	1.098,00			456.193,54	410.553,18				410.553,18		
	TOTALES	1.098,00		0,00			0,00	0,00	0,00	410.553,18		0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

VALOR TOTAL DE SUELO:**410.553,18 €**

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor residual dinámico, que para los inmuebles valorados asciende a CUATROCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):

410.553,18 €

CONDICIONANTES

Tasación condicionada ya que no se han podido realizar todas las comprobaciones exigidas en el artículo 7 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras publicada en el BOE el 9 de abril de 2003, quedando el valor de tasación CONDICIONADO a que pueda realizarse VISITA INTERIOR del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.

ADVERTENCIAS

No se ha dispuesto de cédula urbanística de la parcela, habiendo obtenido la clasificación y calificación del suelo, así como el aprovechamiento materializable (edificabilidad) por aplicación de los parámetros que figuran en la documentación registral y urbanística dispuesta, además de la Normativa Urbanística vigente en el municipio (Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la frontera). El valor de tasación informado podría sufrir alguna variación en caso de que los parámetros aplicados no correspondieran con la realidad.

Según consta en la nota simple dispuesta, la finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de junio, se aconseja su correcta inscripción en el registro de la propiedad correspondiente.

La presente valoración se corresponde con una parcela urbana (Solar) de un único propietario, situada en la calle Lealas, 63. El valor informado se corresponde con el pleno dominio de las fincas valoradas, libres de cargas y gravámenes.

Existen discrepancias entre las superficies que figuran en registro de la propiedad, catastro y planeamiento, habiendo adoptado para la valoración la que figura en planeamiento, siendo esta sensiblemente superior a la catastral.

Se ADVIERTÉ que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

OBSERVACIONES FINALES

Ocupante: Vacío y sin construcciones / Propiedad: ---- OMISSIS --- El valor del suelo se ha obtenido en base al aprovechamiento medio y habitual permitido por el Planeamiento vigente. El valor de un inmueble susceptible de ser edificado, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.

JUICIO CRÍTICO

SITUACIÓN. El suelo objeto de la valoración está situado en la zona noroeste de la localidad de Jerez de la Frontera. Se asienta sobre suelo clasificado como urbano y calificado como zona Residencial en Centro Histórico, edificio sin protección arquitectónica. **COMUNICACIONES.** Buenas conexiones con el resto de la localidad y la provincia por su proximidad a la antigua Nacional IV, salida natural de la población. Buena dotación de aparcamiento en superficie, con un nivel de tráfico medio, siendo la densidad de población estable. La vía de acceso cuenta con un carril de único sentido, con aparcamientos a ambos lados. En las cercanías existen paradas de Bus y Taxi, y se encuentra lejos de las estaciones de ferrocarril y autobuses. **ENTORNO.** De alta consolidación, con un bajo grado de renovación y presencia de amplios espacios libres y gran proximidad a la zona comercial (numerosos bajos comerciales en edificios cercanos), además cercana a la zona se encuentra un gran Centro Comercial (Luz Shopping). La tipología predominante es la vivienda plurifamiliar de distintas alturas conformando recintos con zonas intermedias peatonales y arboladas. Buenos servicios básicos necesarios, con varios colegios e institutos, sanatorio, hospital, un polideportivo cubierto e instalaciones deportivas al aire libre, además del Zoológico. El suelo cuenta con morfología irregular (cuadrangular) y una topografía plana, sin desnivel. El uso planteado permite residencial plurifamiliar de baja altura (3 plantas + áticos) con planta sótano para garajes. El desarrollo de este tipo de suelos se ha visto paralizado tanto por la anterior crisis económica y la actual económica-sanitaria, estimándose una comercialización complicada, dirigida a un reducido abanico de compradores con solvencia para la futura construcción de una vivienda destinadas a un sector de clase media, que sufre, en mayor medida, las consecuencias de económicas de la pandemia.

FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS

Visitada el: 19/04/2021	Supervisada por:	Emitida el: 22/04/2021
-------------------------	------------------	------------------------

El presente informe carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

La validez del informe expira el día: 22/10/2021

CRITERIOS Y GLOSARIO

Crerios de valoración

1.- Valor de mercado (VM): Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos comprador y vendedor, actúan libremente y sin interés particular en la operación.

2.- Coste de reemplazamiento-reposición (CR):

2.1.- Bruto o a nuevo (CRB): Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.

2.2.- Neto o actual (CRN): Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

3.- Valor máximo legal (VML): Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Glosario

Antigüedad: Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio. Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

Edificio destinado a uso determinado (residencial, de oficinas, etcétera). Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Elemento de un edificio. Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

Entorno. Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.

Homogeneización de precios de inmuebles comparables. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

Localidad. Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

Superficie construida: Es la superficie útil definida en el número precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 ó al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y, en el caso de elementos de un edificio, la parte proporcional que les corresponda según su cuota en la superficie de elementos comunes del edificio.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie útil: Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo (tales como terrazas, balcones y tendedores), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos.

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

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Vida útil: Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral del edificio en que se integra, y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

ESTUDIO DE MERCADO**Dirección:** C/ LEALAS 63, JEREZ DE LA FRONTERA, CADIZ**Fecha:** 22/4/2021**MAPA DE MUESTRAS****ORDENACIÓN DE LAS MUESTRAS****1 VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA (VPT)****VENTA**

Nº	Dirección	Planta	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüeda	Total	Superficie	Unitario
1	C/ Santa María de Gracia 1	1	3	2	S	12	135.191	98	1.380
Vivienda tipo duplex en Jerez de la Frontera, ubicada en zona centro cerca del casco antiguo que consta de 3 dormitorios, 2 baños completos, uno de ellos con placa ducha, cocina equipada, salón y comedor con chimenea y con opción a garaje y trastero. Edificio con ascensor y solarium con piscina. No lo dudes y ven a visitarlo sin compromiso 'Conforme a lo previsto en el Decreto 218/2005, de 11 de octubre, se informa al cliente que los gastos notariales, registrales, I. T. P. , honorarios de interm									
2	C/ ASTA 1	3	3	1	S	18	109.400	90	1.216
Piso totalmente amueblado, tarima flotante en toda la casa. 3 dormitorios, 4 armarios empotrados, 1 baño.									
3	PL. DOCTOR ANTONIO VALENCIA 1	2	3	1	S	15	100.900	90	1.121
Se vende estupendo piso de 90m2 en la zona Oeste de Jerez junto al Zoológico, con acceso directo a la nacional IV, cerca del área sur, la vivienda es un 2º con ascensor, consta de 3 habitaciones, salón comedor con terraza de 11m, baño completo y cocina totalmente amueblada									
4	C/ Armas de Santiago 15	2	2	1	S	13	78.547	70	1.122
[exterior] Piso centrico a 15minutos de la playa y a 5 minutos de luz shopping (area comercial). Puertas de madera de color haya, preinstalacion de aire caliente y frio en toda la casa, cocina amueblada excepto electrodomestico, semi amueblado totalmente para entrar a vivir.									
5	RDA. del Caracol 8	3	2	1	S	14	107.965	80	1.350
[exterior] VIVIENDA PARA ENTRAR A VIVIR EN URBANIZACIÓN PRIVADA CON PISCINA Y ZONAS AJARDINADAS EN RONDA DEL CARACOL (CENTRO). Consta de hall de entrada, cocina amueblada y equipada con electrodomésticos (sin lavavajillas), salón comedor con balcón y vistas a la piscina, 2 dormitorios- el principal con acceso a terraza baño completo y pequeña terraza. Magnificas calidades entre las que destacan: Ventanas con doble acristalamiento, armarios empotrados en dormitorios y hall de entrada, Suelos de									
6	C/ Canterería 18	3	2	2	S	16	129.371	104	1.244
[exterior]									

2 PLAZA DE GARAJE TERMINADA (PZT)**VENTA**

Nº	Dirección	Planta	Acc. Pea.	Acc. Pea. Ext	Ascensor	Antigüeda	Total	Superficie	Unitario
1	C/ HIJUELA DE LA CANALEJA S/N	-1	1	1	S	12	9.500	22	432
2	C/ PABLO NERUDA 3	-1	1	1	S	14	11.400	22	518
3	C/ SANTISIMO CRISTO DE LA DEFENSI S/N	-1	1	1	S	23	17.130	26	659
Garaje en pleno centro.									

4	C/ DIVINA PASTORA 1	-1	1	1	S	39	17.130	30	571
5	C/ ASTA 1	-1	1	1	S	18	11.500	24	479
6	AVDA JOSE MANUEL CABALLERO BONALD 1	-1	1	1	S	14	11.400	26	438

OBSERVACIONES

En el presente informe, para la obtención del Valor homogeneizado de mercado, se han considerado comparables que, debido a los contactos de negociación realizados, contraste con la fluctuación del mercado de rentas equivalentes e incorporación de factor de corrección por indisponibilidad temporal, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal.

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA

Nº 1 - 9584226 VENTA

Ubicación: C/ Santa María de Gracia 1, Planta:1, C.P. 11403, JEREZ DE LA FRONTERA, CADIZ

Fecha: 07/02/2021

DATOS		PLANO SITUACIÓN	
Superficie:	98 m ²		
Dormitorios:	3		
Baños:	2		
Ascensor:	SI		
Garaje:	NO		
Trastero:	NO		
Antigüedad edificio:	12 años		
Estado conservación:	De origen con conservación		
Uso actual:	Vivienda		
UBICACIÓN:	NEUTRA		
OTROS DATOS		COMERCIALIZACIÓN	
Vivienda- VPO:	NO	En venta por:	INMOBILIARIA
Parcela del edificio:	-	Admite Negociación:	SI
Vistas:	EXTERIOR	Precio total:	135.191,07 Euros
Piscina:	NO	Precio unitario:	1.379,50 Euros/m ²
Areas deportivas:	NO	Precio garaje:	- Euros
Jardin:	NO	Precio trastero:	- Euros
Superficie sótano:	-		
Superficie Terraza-Ático:	-		
Otras superficies:	-		
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-		
Superficie oficinas:	-		
Sup. Z. Representativa:	-		
Nº Plantas:	2		
OBSERVACIONES			
<p>Vivienda tipo duplex en Jerez de la Frontera, ubicada en zona centro cerca del casco antiguo que consta de 3 dormitorios, 2 baños completos, uno de ellos con placa ducha, cocina equipada, salón y comedor con chimenea y con opción a garaje y trastero. Edificio con ascensor y solarium con piscina. No lo dudes y ven a visitarlo sin compromiso 'Conforme a lo previsto en el Decreto 218/2005, de 11 de octubre, se informa al cliente que los gastos notariales, registrales, I. T. P. , honorarios de interm</p>			
IMÁGENES			

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA**Nº 2 - 9664436 VENTA****Ubicación:** C/ ASTA 1, Planta:3, C.P. 11404, JEREZ DE LA FRONTERA, CADIZ**Fecha:** 04/03/2021**DATOS**

Superficie:	90 m ²
Dormitorios:	3
Baños:	1
Ascensor:	SI
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	18 años
Estado conservación:	REFORMADO
Uso actual:	Residencial
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN**OTROS DATOS**

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	NO
Áreas deportivas:	NO
Jardín:	NO
Superficie sótano:	0
Superficie Terraza-Ático:	0
Otras superficies:	0
Sup. Patio/Jardín/Pl. Baja:	0 m ²
Superficie oficinas:	0 m ²
Sup. Z. Representativa:	0 m ²
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	PARTICULAR
Admite Negociación:	SI
Precio total:	109.400,00 Euros
Precio unitario:	1.215,56 Euros/m ²
Precio garaje:	12000.0 Euros
Precio trastero:	3000.0 Euros

OBSERVACIONES

Piso totalmente amueblado, tarima flotante en toda la casa. 3 dormitorios, 4 armarios empotrados, 1 baño.

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA**Nº 3 - 9664461 VENTA****Ubicación:** PL. DOCTOR ANTONIO VALENCIA 1, Planta:2, C.P. 11408, JEREZ DE LA FRONTERA, CADIZ**Fecha:** 04/03/2021**DATOS**

Superficie:	90 m ²
Dormitorios:	3
Baños:	1
Ascensor:	SI
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	15 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Residencial
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN**OTROS DATOS**

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	NO
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	0
Superficie Terraza-Ático:	0
Otras superficies:	0
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	0 m ²
Superficie oficinas:	0 m ²
Sup. Z. Representativa:	0 m ²
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	100.900,00 Euros
Precio unitario:	1.121,11 Euros/m ²
Precio garaje:	12000.0 Euros
Precio trastero:	2000.0 Euros

OBSERVACIONES

Se vende estupendo piso de 90m2 en la zona Oeste de Jerez junto al Zoológico, con acceso directo a la nacional IV, cerca del área sur, la vivienda es un 2º con ascensor, consta de 3 habitaciones, salón comedor con terraza de 11m, baño completo y cocina totalmente amueblada

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA**Nº 4 - 9688129 VENTA****Ubicación:** C/ Armas de Santiago 15, Planta:2, C.P. 11408, JEREZ DE LA FRONTERA, CADIZ**Fecha:** 15/03/2021**DATOS**

Superficie:	70 m ²
Dormitorios:	2
Baños:	1
Ascensor:	SI
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	13 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN**OTROS DATOS**

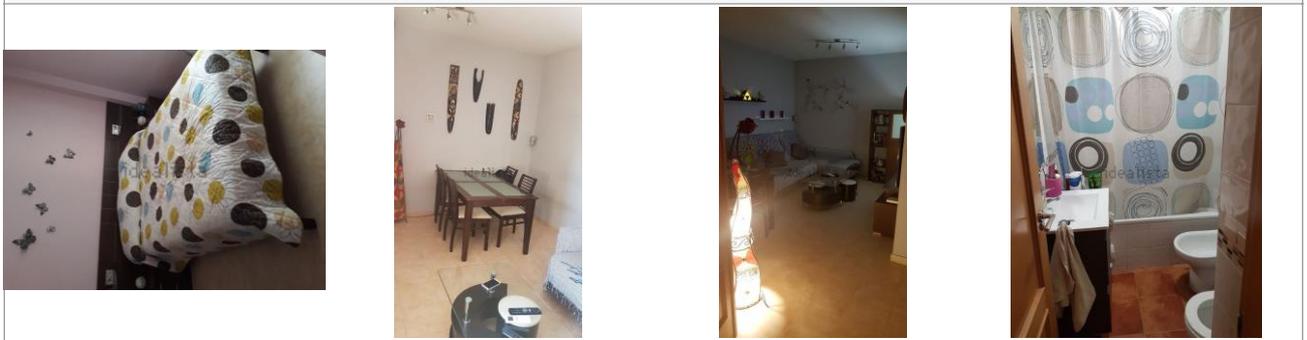
Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	NO
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	PARTICULAR
Admite Negociación:	SI
Precio total:	78.546,81 Euros
Precio unitario:	1.122,10 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

[exterior] Piso centrico a 15minutos de la playa y a 5 minutos de luz shopping (area comercial). Puertas de madera de color haya, preinstalacion de aire caliente y frio en toda la casa, cocina amueblada excepto electrodomestico, semi amueblado totalmente para entrar a vivir.

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA**Nº 5 - 9688133 VENTA****Ubicación:** RDA. del Caracol 8, Planta:3, C.P. 11408, JEREZ DE LA FRONTERA, CADIZ**Fecha:** 15/03/2021**DATOS**

Superficie:	80 m ²
Dormitorios:	2
Baños:	1
Ascensor:	SI
Garaje:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	14 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN**OTROS DATOS**

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	-
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	COMUNITARIA
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	107.965,09 Euros
Precio unitario:	1.349,56 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

[exterior] VIVIENDA PARA ENTRAR A VIVIR EN URBANIZACIÓN PRIVADA CON PISCINA Y ZONAS AJARDINADAS EN RONDA DEL CARACOL (CENTRO). Consta de hall de entrada, cocina amueblada y equipada con electrodomésticos (sin lavavajillas), salón comedor con balcón y vistas a la piscina, 2 dormitorios- el principal con acceso a terraza baño completo y pequeña terraza. Magníficas calidades entre las que destacan: Ventanas con doble acristalamiento, armarios empotrados en dormitorios y hall de entrada, Suelos de

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR TERMINADA**Nº 6 - 9725048 VENTA****Ubicación:** C/ Cantarería 18, Planta:3, C.P. 11404, JEREZ DE LA FRONTERA, CADIZ**Fecha:** 22/03/2021

DATOS		PLANO SITUACIÓN	
Superficie:	104 m ²		
Dormitorios:	2		
Baños:	2		
Ascensor:	SI		
Garaje:	NO		
Trastero:	NO		
Antigüedad edificio:	16 años		
Estado conservación:	De origen con conservación		
Uso actual:	Vivienda		
UBICACIÓN:	NEUTRA		
OTROS DATOS		COMERCIALIZACIÓN	
Vivienda- VPO:	NO	En venta por:	PARTICULAR
Parcela del edificio:	-	Admite Negociación:	SI
Vistas:	EXTERIOR	Precio total:	129.371,22 Euros
Piscina:	NO	Precio unitario:	1.243,95 Euros/m ²
Areas deportivas:	NO	Precio garaje:	- Euros
Jardin:	NO	Precio trastero:	- Euros
Superficie sótano:	-		
Superficie Terraza-Ático:	-		
Otras superficies:	-		
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-		
Superficie oficinas:	-		
Sup. Z. Representativa:	-		
Nº Plantas:	1		
OBSERVACIONES			
[exterior]			
IMÁGENES			

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES

Nº 2 - 9590912 VENTA

Ubicación: C/ PABLO NERUDA 3, Planta:-1, C.P. 11405, JEREZ DE LA FRONTERA, CADIZ

Fecha: 10/02/2021

DATOS

Superficie:	22 m ²
Acceso Peat. Int.:	1
Acceso Peat. Ext.:	1
Ascensor:	SI
Vigilancia/Seguridad:	NO
Apertura automatizada:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	14 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Residencial
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN**OTROS DATOS**

Garaje- VPO:	NO
Tipo:	DOBLE
Aparcamiento:	-
Acceso rodado:	Rampa sólo sentido(entrada)
Tamaño:	-
Parcela del edificio:	-
Superficie sótano:	0 m ²
Longitud:	0m
Altura libre:	0 m
Ancho:	0 m
Superficie oficinas:	0 m ²
Sup. Z. Representativa:	0 m ²

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	11.400,00 Euros
Precio unitario:	518,18 Euros/m ²
Ancho calle int. acceso:	0.0 m
Precio trastero:	0.0 Euros

OBSERVACIONES**IMÁGENES**

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES

Nº 3 - 9658859 VENTA

Ubicación: C/ SANTISIMO CRISTO DE LA DEFENSI S/N, Planta:-1, C.P. 11402, JEREZ DE LA FRONTERA, CADIZ

Fecha: 02/03/2021

DATOS

Superficie:	26 m ²
Acceso Peat. Int.:	1
Acceso Peat. Ext.:	1
Ascensor:	SI
Vigilancia/Seguridad:	NO
Apertura automatizada:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	23 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Residencial
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN**OTROS DATOS**

Garaje- VPO:	NO
Tipo:	DOBLE
Aparcamiento:	-
Acceso rodado:	Rampa sólo sentido(entrada)
Tamaño:	-
Parcela del edificio:	-
Superficie sótano:	0 m ²
Longitud:	0m
Altura libre:	0 m
Ancho:	0 m
Superficie oficinas:	0 m ²
Sup. Z. Representativa:	0 m ²

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	17.130,00 Euros
Precio unitario:	658,85 Euros/m ²
Ancho calle int. acceso:	0.0 m
Precio trastero:	0.0 Euros

OBSERVACIONES

Garaje en pleno centro.

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES

Nº 4 - 9658868 VENTA

Ubicación: C/ DIVINA PASTORA 1, Planta:-1, C.P. 11402, JEREZ DE LA FRONTERA, CADIZ

Fecha: 02/03/2021

DATOS

Superficie:	30 m ²
Acceso Peat. Int.:	1
Acceso Peat. Ext.:	1
Ascensor:	SI
Vigilancia/Seguridad:	NO
Apertura automatizada:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	39 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Residencial
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Garaje- VPO:	NO
Tipo:	DOBLE
Aparcamiento:	-
Acceso rodado:	Rampa sólo sentido(entrada)
Tamaño:	-
Parcela del edificio:	-
Superficie sótano:	0 m ²
Longitud:	0m
Altura libre:	0 m
Ancho:	0 m
Superficie oficinas:	0 m ²
Sup. Z. Representativa:	0 m ²

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	PARTICULAR
Admite Negociación:	SI
Precio total:	17.130,00 Euros
Precio unitario:	571,00 Euros/m ²
Ancho calle int. acceso:	0.0 m
Precio trastero:	0.0 Euros

OBSERVACIONES

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES

Nº 5 - 9664443 VENTA

Ubicación: C/ASTA 1, Planta:-1, C.P. 11404, JEREZ DE LA FRONTERA, CADIZ

Fecha: 04/03/2021

DATOS

Superficie:	24 m ²
Acceso Peat. Int.:	1
Acceso Peat. Ext.:	1
Ascensor:	SI
Vigilancia/Seguridad:	NO
Apertura automatizada:	NO
Trastero:	NO
Antigüedad edificio:	18 años
Estado conservación:	REFORMADO
Uso actual:	Residencial
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN**OTROS DATOS**

Garaje- VPO:	NO
Tipo:	DOBLE
Aparcamiento:	-
Acceso rodado:	Rampa sólo sentido(entrada)
Tamaño:	-
Parcela del edificio:	-
Superficie sótano:	0 m ²
Longitud:	0m
Altura libre:	0 m
Ancho:	0 m
Superficie oficinas:	0 m ²
Sup. Z. Representativa:	0 m ²

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	PARTICULAR
Admite Negociación:	SI
Precio total:	11.500,00 Euros
Precio unitario:	479,17 Euros/m ²
Ancho calle int. acceso:	0.0 m
Precio trastero:	0.0 Euros

OBSERVACIONES**IMÁGENES**

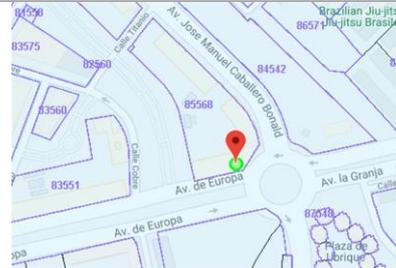
ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJES

Nº 6 - 9780116 VENTA

Ubicación: AVDA JOSE MANUEL CABALLERO BONALD 1, Planta:-1, C.P. 11405, JEREZ DE LA FRONTERA, CADIZ Fecha: 17/04/2021

DATOS

Superficie:	26 m ²
Acceso Peat. Int.:	1
Acceso Peat. Ext.:	1
Ascensor:	SI
Vigilancia/Seguridad:	NO
Apertura automatizada:	NO
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	14 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Garaje
UBICACIÓN:	NEUTRA

PLANO SITUACIÓN**OTROS DATOS**

Garaje- VPO:	NO
Tipo:	SENCILLA BATERIA
Aparcamiento:	ROBOTIZADO
Acceso rodado:	-
Tamaño:	-
Parcela del edificio:	-
Superficie sótano:	0 m ²
Longitud:	0m
Altura libre:	0 m
Ancho:	0 m
Superficie oficinas:	0 m ²
Sup. Z. Representativa:	0 m ²

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	PARTICULAR
Admite Negociación:	SI
Precio total:	11.400,00 Euros
Precio unitario:	438,46 Euros/m ²
Ancho calle int. acceso:	0.0 m
Precio trastero:	3000.0 Euros

OBSERVACIONES**IMÁGENES**

Expediente: ---- OMISSIS ---
Entidad tasadora: ---- OMISSIS ---
Encargo recibido de: PARTICULAR (---- OMISSIS ---)11404
Código postal: CADIZ
Provincia: JEREZ DE LA FRONTERA
Municipio: LEALAS 63
Domicilio: 5347302QA5654E0001JD
Referencia catastral:

Características		1	2	3	4	5
Clase	Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas
Desarrollo	Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
Gestión	Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ámbito	Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100 %	> 80 %	> 60 %	> 50 %	< 50 %
Tamaño del proyecto	Superficie de parcela m2	1				
	< 10.000 m2	< 100.000 m2	< 500.000 m2	< 1.000.000 m2	> 1.000.000 m2	
	Aprovechamiento sobre rasante	1				
	< 10.000 m2	< 50.000 m2	< 150.000 m2	< 250.000 m2	> 250.000 m2	
Municipio	Categoría del municipio	1				
		> 100.000 hab.	> 50.000 hab.	> 20.000 hab.	> 10.000 hab.	< 10.000 hab.
Tipología	Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1a residencia	Primera residencia libre	2a residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

ANALISIS DE COSTES PROMOCION INMOBILIARIA - MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO - FLUJO DE CAJA

CRONOLOGIA		GASTOS										INGRESOS		FINANCIACION					FLUJO DE CAJA				
Mes	Fecha	Compra suelo	Costes urbanización	% OBRA	Coste construcción	Gastos necesarios (durante construcción)	Pago contrata (%)	Gastos necesarios (%)	Gastos vinculados (inicio)	Gastos venta y comercialización	TOTAL GASTOS	% VENTAS	TOTAL INGRESOS	Total Impuesto presuma Hipotecaria	Capital amortizado	Pendiente de amortizar	Gastos financiación Hipotecaria	Cobros	Pagos	F.C.	Cobros actualizados	Pagos actualizados	F.C. actualizados
0		410.553,18	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	410.553,18	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	abril-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
2	mayo-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
3	junio-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
4	julio-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
5	agosto-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
6	septiembre-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
7	octubre-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
8	noviembre-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
9	diciembre-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
10	enero-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
11	febrero-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
12	marzo-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
13	abril-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
14	mayo-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
15	junio-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
16	julio-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
17	agosto-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
18	septiembre-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	-410.553,18
19	octubre-22	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	0,00	0,00	159.226,29	0,00	159.226,29	0,00%	159.226,29	0,00	159.226,29	0,00	159.226,29	0,00	0,00	-410.553,18	122.672,06	122.672,06	-410.553,18
20	noviembre-22	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	0,00	116.188,99	0,00%	116.188,99	0,00	219.415,28	284,76	116.188,99	0,00	116.443,75	-410.807,94	86.407,51	86.407,51	-410.747,03
21	diciembre-22	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	0,00	116.188,99	0,00%	116.188,99	0,00	391.604,27	440,56	116.188,99	0,00	116.629,64	-411.248,61	87.207,03	87.207,03	-411.077,78
22	enero-23	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	0,00	116.188,99	0,00%	116.188,99	0,00	607.793,26	648,57	116.188,99	0,00	116.115,56	-411.476,17	86.224,41	86.224,41	-411.541,08
23	febrero-23	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	0,00	116.188,99	0,00%	116.188,99	0,00	823.982,25	812,47	116.188,99	0,00	117.014,41	-412.847,61	84.857,63	84.857,63	-412.135,05
24	marzo-23	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	1.541,10	117.730,10	0,00%	116.188,99	0,00	740.171,25	968,27	116.188,99	0,00	118.284,47	-415.227,12	83.095,33	80.530,07	-413.964,39
25	abril-23	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	1.541,10	117.730,10	0,00%	116.188,99	0,00	805.360,28	1.168,27	118.272,88	0,00	119.453,27	-418.162,21	81.272,85	84.508,92	-416.971,51
26	mayo-23	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	1.541,10	117.730,10	0,00%	116.188,99	0,00	972.549,23	1.370,18	119.240,98	0,00	119.100,27	-415.275,50	82.588,81	82.499,87	-413.966,72
27	junio-23	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	1.541,10	117.730,10	0,00%	116.188,99	0,00	1.168.736,22	1.568,08	119.769,93	0,00	119.286,17	-414.707,74	82.532,02	82.485,05	-413.651,22
28	julio-23	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	1.541,10	117.730,10	0,00%	116.188,99	0,00	1.294.927,21	1.741,58	120.376,00	0,00	119.122,05	-413.866,80	81.109,60	81.493,00	-413.235,64
29	agosto-23	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	1.541,10	117.730,10	0,00%	116.188,99	0,00	1.321.116,21	1.927,98	120.528,26	0,00	119.657,98	-412.155,82	81.420,18	80.512,23	-412.126,50
30	septiembre-23	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	2.201,58	116.390,57	0,00%	116.188,99	0,00	1.437.306,20	2.113,98	121.052,26	0,00	120.944,38	-411.271,88	80.707,49	79.981,93	-411.237,63
31	octubre-23	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	2.201,58	116.390,57	0,00%	116.188,99	0,00	1.532.494,19	2.299,59	123.941,26	0,00	120.690,25	-408.276,30	80.590,57	79.071,09	-408.406,36
32	noviembre-23	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	2.201,58	116.390,57	0,00%	116.188,99	0,00	1.569.683,18	2.485,39	124.915,42	0,00	120.976,16	-404.374,00	80.609,97	79.065,08	-406.860,80
33	diciembre-23	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	2.201,58	116.390,57	0,00%	116.188,99	0,00	1.748.372,17	2.871,90	126.103,03	0,00	121.620,00	-400.979,28	80.949,55	77.124,04	-403.853,67
34	enero-24	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	2.201,58	116.390,57	0,00%	116.188,99	0,00	1.790.061,17	2.957,40	127.587,79	0,00	121.479,93	-399.639,57	80.716,93	76.194,87	-399.604,34
35	febrero-24	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	2.201,58	116.390,57	0,00%	116.188,99	0,00	2.014.250,16	3.043,30	129.205,11	0,00	121.433,87	-395.208,26	80.130,74	75.276,74	-394.799,90
36	marzo-24	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	2.201,58	116.390,57	0,00%	116.188,99	0,00	2.144.439,15	3.229,26	131.221,13	0,00	121.619,01	-391.650,00	80.399,84	74.368,30	-388.328,23
37	abril-24	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	2.201,58	116.390,57	0,00%	116.188,99	0,00	2.260.627,14	3.415,10	133.570,44	0,00	121.856,67	-387.841,50	80.667,60	73.471,26	-383.831,48
38	mayo-24	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	2.201,58	116.390,57	0,00%	116.188,99	0,00	2.360.817,13	3.601,01	136.585,50	0,00	121.981,57	-383.226,79	81.200,80	72.563,05	-373.186,88
39	junio-24	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	2.201,58	116.390,57	0,00%	116.188,99	0,00	2.446.006,12	3.788,91	140.193,63	0,00	122.177,48	-381.588,24	82.415,80	71.653,01	-362.448,47
40	julio-24	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	2.201,58	116.390,57	0,00%	116.188,99	0,00	2.567.195,12	3.972,81	144.280,70	0,00	122.383,39	-380.179,06	84.996,46	70.843,90	-348.636,01
41	agosto-24	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	0,00	2.201,58	116.390,57	0,00%	116.188,99	0,00	2.710.384,11	4.168,71	148.624,63	0,00	122.599,30	-377.610,88	87.952,61	69.988,52	-328.371,44
42	septiembre-24	0,00	0,00	0,17%	109.204,38	6.984,62	109.204,38	6.984,62	62.939,59	2.201,58	181.229,96	0,00%	116.188,99	0,00	2.894.573,50	4.346,51	154.486,34	0,00	122.825,21	-375.845,38	92.757,93	68.044,00	-312.003,83
43	octubre-24	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	0,00	2.201,58	116.390,57	0,00%	116.188,99	0,00	3.109.701,49	4.631,22	169.574,86	0,00	123.071,79	-374.000,90	105.348,40	66.3	

RESUMEN

DATOS Y CÁLCULOS DE LOS VALORES TÉCNICOS - MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO
EXPEDIENTE: ---- OMISSIS ---

DATOS Y CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

MÉTODO DE TASACIÓN ADOPTADO A EFECTOS DE TASACIÓN:

NIVEL DEL TERRENO:	El terreno tasado se incluye actualmente dentro del NIVEL I.
MÉTODO DE VALORACIÓN APLICADO:	Método Residual Dinámico. Este método es el adecuado para este tipo de suelo, según establece el artículo 34.2.a de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.
REQUISITOS PARA LA APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO:	Se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 35 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo: <ul style="list-style-type: none"> - Existencia de información adecuada sobre la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar. - Existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción. - Existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables. - Existencia de información suficiente sobre los rendimientos de Promociones semejantes. <p style="margin-left: 20px;">- Se cumple igualmente el requisito del artículo 35.2 sobre la existencia de información sobre los plazos de construcción, comercialización, gestión urbanística y urbanización.</p>
CRITERIO DE VALORACIÓN:	Valoración de la totalidad de los aprovechamientos lucrativos del ámbito.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO: EXPLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en los artículos 37, 38 y 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO: CONCEPTO Y APLICACIÓN DE ESTE MÉTODO.

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en el artículo 37 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, en lo que refiere a la determinación de los Flujos de Caja.

Se transcribe a continuación dicho artículo:

- 1.- Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.
- 2.- Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o actualización por rentas en la fecha de la tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.
- 3.- Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y en su caso los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. En caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.
- 4.- Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más

probables atendiendo a las características del inmueble proyectado, y en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.

- 5.- Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo. En todo caso, cuando se trate de solares edificados de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.
- 6.- Se determina el TIPO DE ACTUALIZACIÓN a aplicar en función de lo establecido en los artículos 32 y 38 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.
- 7.- El artículo 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo establece literalmente que: "El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}}$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de periodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

tk = Número de periodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO AL SUELO TASADO:

- 1.- Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.

Se adjunta desglose de las etapas estimadas, con las siguientes consideraciones:

GRUPO	ETAPA	INICIO GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	FIN GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIO CONSTRUCCIÓN	FIN CONSTRUCCIÓN	INICIO VENTAS	FIN VENTAS
1	PERIODO (MES)	1	14	19	42	25	66

Cronología por etapas:

GRUPO	ETAPA	INICIO GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	FIN GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIO CONSTRUCCIÓN	FIN CONSTRUCCIÓN	INICIO VENTAS	FIN VENTAS
1	FECHA	21/04/2021	21/05/2022	21/10/2022	21/09/2024	21/04/2023	21/09/2026

- 2.- Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o actualización por rentas en la fecha de la tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.

Edificabilidades computables a efectos de cálculo y valores de mercado estimados:

USO	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	EDIF. (M ² T)	VALOR VENTA (€/M ² T)	VALOR TOTAL MERCADO (€)
Residencial libre (1ª vivienda)	Vivienda división horizontal		3.043,00	1.256,46	3.823.407,78
Garajes	Plaza de parking		1.098,00	528,00	579.744,00

La compraventa se realiza según las siguientes condiciones:

% Señal (aplicado a la cantidad a entregar hasta la entrega de llaves) = 20,00%

% Entrega llaves = 20,00%

ESTIMACIÓN DE VENTAS Y FLUJO DE INGRESOS

Dependiendo de los factores intrínsecos de la promoción (adecuación tipológica a la demanda, superficie coherente, emplazamiento adecuado, arquitectura, situación general del mercado, comercialización y conocimiento y solvencia del promotor entre otros) las ventas pueden llevar un ritmo aleatorio.

Para el cálculo de los flujos, se ha considerado una duración total de las ventas de 42 meses, promocionadas en 1 fase.

Periodo (mes)	Fecha	% Ventas	TOTAL INGRESOS (€)
25	abril-23	1,17%	2.538,29
26	mayo-23	1,17%	3.051,99
27	junio-23	1,17%	3.599,94
28	julio-23	1,17%	4.187,02
29	agosto-23	1,17%	4.819,27
30	septiembre-23	1,17%	5.504,21
31	octubre-23	1,67%	7.452,27
32	noviembre-23	1,67%	8.626,44
33	diciembre-23	1,67%	9.931,08
34	enero-24	1,67%	11.398,80
35	febrero-24	1,67%	13.076,19
36	marzo-24	1,67%	15.033,14
37	abril-24	1,67%	17.381,49
38	mayo-24	1,67%	20.316,92
39	junio-24	1,67%	24.230,84
40	julio-24	1,67%	30.101,71
41	agosto-24	1,67%	41.843,44
42	septiembre-24	1,67%	965.757,96
43	octubre-24	1,67%	73.385,86
44	noviembre-24	1,67%	73.385,86
45	diciembre-24	1,67%	73.385,86
46	enero-25	1,67%	73.385,86
47	febrero-25	1,67%	73.385,86
48	marzo-25	1,67%	73.385,86
49	abril-25	2,50%	110.078,79
50	mayo-25	2,50%	110.078,79
51	junio-25	2,50%	110.078,79
52	julio-25	2,50%	110.078,79
53	agosto-25	2,50%	110.078,79
54	septiembre-25	2,50%	110.078,79
55	octubre-25	3,83%	168.787,48
56	noviembre-25	3,83%	168.787,48
57	diciembre-25	3,83%	168.787,48
58	enero-26	3,83%	168.787,48
59	febrero-26	3,83%	168.787,48
60	marzo-26	3,83%	168.787,48

61	abril-26	4,17%	183.464,66
62	mayo-26	4,17%	183.464,66
63	junio-26	4,17%	183.464,66
64	julio-26	4,17%	183.464,66
65	agosto-26	4,17%	183.464,66
66	septiembre-26	4,17%	183.464,66

2.- Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y en su caso los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. En caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

ESTIMACIÓN DE COSTES + GASTOS (€/M²):

Se detallan a continuación los costes y gastos que intervienen en el proceso, describiendo los mismos y la temporalidad de su abono, distinguiendo entre al inicio, durante o fin del proceso constructivo.

Compra del solar:

- Actos jurídicos documentados.
- Notaría, según aranceles
- Registro propiedad: Según aranceles
- Se considera el I.V.A. de la compra del solar.
- Abono. Al inicio.

Coste de Construcción:

- Se determinará el coste de la construcción por contrata.
- Se considera un pago aplazado del promotor al contratista de 30 días.
- Se considera una retención del 5% en el importe de las certificaciones, que se mantendrá durante 1 año en previsión de las garantías para resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución.

Gastos asociados a la Construcción:

Honorarios profesionales:

- Se tomarán los correspondientes al Colegio Oficial de Arquitectos.
- Se calcularán los correspondientes al Arquitecto Superior y Arquitecto Técnico.
- Honorarios de Proyecto y Dirección de Obra.
- El abono de los Honorarios de proyecto se consideran al inicio, siendo proporcional al avance de las obras el abono de la Dirección de Obra.

Licencia de obras e impuesto a la construcción:

- Se considera un coste total del 3,8 % sobre el coste de ejecución material.

Tasas y otros gastos:

- El abono se reparte proporcionalmente al inicio y al final del proceso constructivo.

Impuestos no recuperables y aranceles:

- El abono se reparte proporcionalmente al avance de las obras.

Gastos de Administración:

- El abono se reparte proporcionalmente al avance de las obras.

Gastos Fiscales:

- El abono se realiza al final de las obras.

Gastos de Comercialización:

- El abono se reparte proporcionalmente al avance de las obras.

Calendario de obra:

Para el cálculo de los flujos, se consideran los porcentajes contenidos en las tablas de la aplicación informática, estimando una duración total de la obra

de 23 meses aproximadamente.

Constitución hipoteca:

Para la determinación de los gastos derivados de la formalización de un crédito hipotecario al promotor, que será posteriormente subrogado por el comprador de las viviendas u otros elementos de que conste la promoción inmobiliaria, se consideran los siguientes parámetros, por ser los más frecuentes en la actualidad.

Comisión de apertura y comisión de estudio: Se estima en el 1,00 %. Se consideran los gastos de tasación.

Tipo de interés a promotor: Consideramos el 1,92% durante la construcción.

Porcentaje de financiación:

El importe de financiación por aprovechamiento, será el menor entre el coste de construcción que generará dicho aprovechamiento y el LTV (loan-to-value) adoptado para dicho producto, con el objetivo de que esta última cuantía cubra siempre las cantidades entregadas al promotor.

USO	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	IMPORTE FINANCIABLE	% FINANCIACIÓN	IMPORTE FINANCIADO
Residencial libre (1ª vivienda)	Vivienda división horizontal		2.571.003,92	100,00%	2.571.003,92
Garajes	Plaza de parking		439.697,55	100,00%	439.697,55

Impuestos:

Obra nueva: 0,5 % del coste de construcción.

División horizontal: 0,5 % del valor de ventas.

Hipoteca: 0,8 % del importe de la hipoteca.

Gastos:

Notaría: Estimamos para Obra Nueva y División Horizontal un costo medio de 27,05 Euros por finca.

Registro de la propiedad: Se toma como costo medio 120,20 Euros por finca registrada.

Gestoría: Consideramos un gasto total de 601,01 Euros.

Constitución de garantías:

Contratación de un seguro para cobertura de riesgos durante la financiación de la promoción.

Contratación de un seguro decenal para garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos de construcción.

Se estima un 1% del coste bruto de reposición del edificio.

Promoción y venta:

Incluye consumo de instalaciones, sueldo delegado de obra, auxiliares administrativos y personal de ventas, alquiler local, gastos de materiales de empresa, representación, auditoría de obra, etc. Se estima un 3% respectivamente del valor de venta de la promoción.

DESGLOSE DE GASTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (€/m²)

TIPOLOGÍA APROV.	CONTRATA	HONORARIOS Y DIRECCIÓN	LICENCIA	OTROS GASTOS NECES.	GASTOS COMERC.	TOTAL GASTOS
Vivienda división horizontal	735,00	50,46	23,47	35,96	37,69	882,59
Plaza de parking	350,00	24,03	11,18	15,25	15,84	416,29
GASTO PROMEDIO	632,92	43,45	20,21	30,47	31,90	758,95

GESTIÓN, URBANIZACIÓN, INACTIVIDAD Y/O ESTUDIOS PREVIOS

Se contemplan para el desarrollo de gestión y ejecución de la urbanización, los siguientes conceptos:

GESTIÓN Y/O EJECUCIÓN	ESTADO	PERIODO INICIO (MES)	PERIODO FIN (MES)	COSTE TOTAL (€)
-----------------------	--------	----------------------	-------------------	-----------------

FLUJO DE GASTOS

PERIODO (MES)	FECHA	COMPRA SUELO (€)	URBANIZACIÓN (€)	PAGO CONTRATA (€)	GASTOS NECESARIOS (€)	GASTOS COMERC. (€)	TOTAL GASTOS (€)
0		410.553,18	0,00	0,00	0,00	0,00	410.553,18
19	octubre-22	0,00	0,00	0,00	159.226,29	0,00	159.226,29
20	noviembre-22	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	0,00	116.188,99
21	diciembre-22	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	0,00	116.188,99
22	enero-23	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	0,00	116.188,99
23	febrero-23	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	0,00	116.188,99
24	marzo-23	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	1.541,10	117.730,10
25	abril-23	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	1.541,10	117.730,10
26	mayo-23	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	1.541,10	117.730,10
27	junio-23	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	1.541,10	117.730,10
28	julio-23	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	1.541,10	117.730,10
29	agosto-23	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	1.541,10	117.730,10
30	septiembre-23	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	2.201,58	118.390,57
31	octubre-23	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	2.201,58	118.390,57
32	noviembre-23	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	2.201,58	118.390,57
33	diciembre-23	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	2.201,58	118.390,57
34	enero-24	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	2.201,58	118.390,57
35	febrero-24	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	2.201,58	118.390,57
36	marzo-24	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	2.201,58	118.390,57
37	abril-24	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	2.201,58	118.390,57
38	mayo-24	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	2.201,58	118.390,57
39	junio-24	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	2.201,58	118.390,57
40	julio-24	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	2.201,58	118.390,57
41	agosto-24	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	2.201,58	118.390,57
42	septiembre-24	0,00	0,00	109.204,38	69.924,01	2.201,58	181.329,96
43	octubre-24	0,00	0,00	109.204,38	6.984,62	2.201,58	118.390,57
44	noviembre-24	0,00	0,00	0,00	0,00	2.201,58	2.201,58
45	diciembre-24	0,00	0,00	0,00	0,00	2.201,58	2.201,58
46	enero-25	0,00	0,00	0,00	0,00	2.201,58	2.201,58
47	febrero-25	0,00	0,00	0,00	0,00	2.201,58	2.201,58
48	marzo-25	0,00	0,00	0,00	0,00	3.302,36	3.302,36
49	abril-25	0,00	0,00	0,00	0,00	3.302,36	3.302,36
50	mayo-25	0,00	0,00	0,00	0,00	3.302,36	3.302,36
51	junio-25	0,00	0,00	0,00	0,00	3.302,36	3.302,36
52	julio-25	0,00	0,00	0,00	0,00	3.302,36	3.302,36
53	agosto-25	0,00	0,00	0,00	0,00	3.302,36	3.302,36
54	septiembre-25	0,00	0,00	0,00	0,00	5.063,62	5.063,62
55	octubre-25	0,00	0,00	0,00	0,00	5.063,62	5.063,62
56	noviembre-25	0,00	0,00	0,00	0,00	5.063,62	5.063,62
57	diciembre-25	0,00	0,00	0,00	0,00	5.063,62	5.063,62
58	enero-26	0,00	0,00	0,00	0,00	5.063,62	5.063,62
59	febrero-26	0,00	0,00	0,00	0,00	5.063,62	5.063,62
60	marzo-26	0,00	0,00	0,00	0,00	5.503,94	5.503,94
61	abril-26	0,00	0,00	0,00	0,00	5.503,94	5.503,94
62	mayo-26	0,00	0,00	0,00	0,00	5.503,94	5.503,94
63	junio-26	0,00	0,00	0,00	0,00	5.503,94	5.503,94
64	julio-26	0,00	0,00	0,00	0,00	5.503,94	5.503,94
65	agosto-26	0,00	0,00	0,00	0,00	5.503,94	5.503,94
TOTAL		410.553,18	0,00	2.620.905,00	389.796,49	132.094,55	3.553.349,22

4.- Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado, y en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.



La programación de cobros y pagos se ha realizado teniendo en cuenta el planeamiento y gestión urbanística pendiente.

- 5.- Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo. En todo caso, cuando se trate de solares edificadas de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.

Ver ("Edificabilidades computables a efectos de cálculo y valores de mercado estimados")

- 6.- Se determina el TIPO DE ACTUALIZACIÓN a aplicar en función de lo establecido en los artículos 32 y 38 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.

Tipo de Actualización (i):

Viene determinada por la ECO/805/2003 de 27 de Marzo y está referida a la rentabilidad media anual sobre fondos propios que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada, calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$i = \text{Tipo libre de riesgo} + \text{prima de riesgo.}$$

El Tipo libre de riesgo es la tasa representativa de la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado para plazo inferior a cinco años. Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.

La prima de riesgo, de acuerdo como se refleja en el Art. 38.3 de la ECO 805/2003, se corresponde "La prima de riesgo se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el **tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria**".

Tipo de activo inmobiliario: Según la Disposición Adicional Sexta de la Eco 805/2003, "Primas de riesgo sin financiación, ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades" y en función de la tipología se define una prima de riesgo. La Prima de riesgo viene fijada mediante la evaluación del riesgo de la promoción y no será inferior a la indicada por tipo de inmueble en la siguiente tabla:

TIPO DE INMUEBLE	PRIMA DE RIESGO
VIVIENDAS: Primera residencia	8%
Segunda residencia	12%
EDIFICIOS DE OFICINAS	10%
EDIFICIOS COMERCIALES	12%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	14%
PLAZAS DE APARCAMIENTO	9%
HOTELES	11%
RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES Y DE LA TERCERA EDAD	12%
OTROS	12%

En el Art. Art. 38.3 de la ECO 805/2003 se indica: "Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el número anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario"

$$T.I.R. = \frac{1 + \text{rent}}{1 + \text{ipc}} - 1 + \text{pm} + \text{prs} + \text{pra}$$

Rent:	Rentabilidad deuda 5 años.
IPC:	Incrementos precios de consumo.
Pm:	Prima mínima sin financiación ajena (ECO)
Prs:	Prima de riesgo suplementaria
Pra:	Prima por apalancamiento

IPC	RENT. DUEDA 5 AÑOS	Prima mínima sin financiación ajena (Pm)	Prima de riesgo suplementaria (Prs)	Prima por apalancamiento (Pra)	TIR apalancada	TIR desapalancada
1,15%	0,27%	8,13%	3,73%	6,82%	17,82%	10,99%

TIPO DE ACTUALIZACIÓN ADOPTADO: 17,82% en € constantes.

OBSERVACIONES AL TIPO DE ACTUALIZACIÓN ADOPTADO:

- 1.- Se actualizan flujos a una TASA INTERNA DE RETORNO del 17,82% en € constantes.
- 2.- La TIR adoptado es superior al mínimo establecido en la Orden ECO/805/2003.
- 3.- La TIR adoptado responde a la "rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor en una promoción de las características de la analizada". (Artículo 38.1 de la Orden ECO 805/2003).

7.- El artículo 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo establece literalmente que: "El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{Ej}{(1+i)^j} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^k}$$

NOTA: Esta fórmula es la aplicada en el cálculo efectuado.

FLUJO DE CAJA

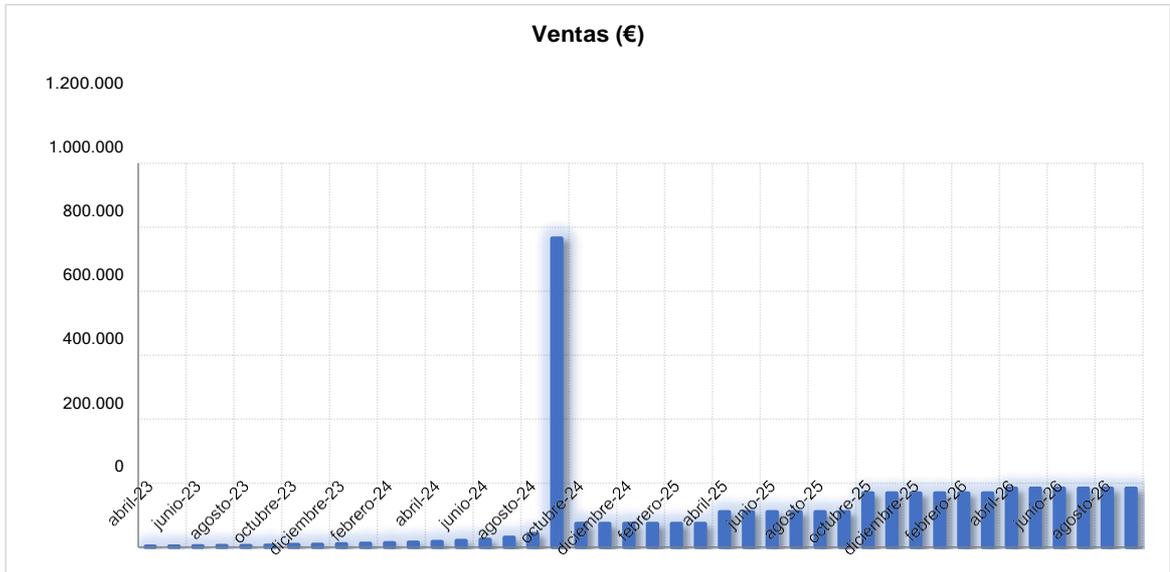
PERIODO (MES)	FECHA	COBROS	PAGOS	F.C	COBROS (ACT.)	PAGOS (ACT.)	F.C. (ACT.)
0		0,00	410.553,18	-410.553,18	0,00	410.553,18	-410.553,18
1	abril-21	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
2	mayo-21	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
3	junio-21	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
4	julio-21	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
5	agosto-21	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
6	septiembre-21	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
7	octubre-21	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
8	noviembre-21	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
9	diciembre-21	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
10	enero-22	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
11	febrero-22	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
12	marzo-22	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
13	abril-22	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
14	mayo-22	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
15	junio-22	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
16	julio-22	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
17	agosto-22	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
18	septiembre-22	0,00	0,00	-410.553,18	0,00	0,00	-410.553,18
19	octubre-22	159.226,29	159.226,29	-410.553,18	122.821,06	122.821,06	-410.553,18
20	noviembre-22	116.188,99	116.443,75	-410.807,94	88.407,53	88.601,38	-410.747,03
21	diciembre-22	116.188,99	116.629,66	-411.248,61	87.207,83	87.538,58	-411.077,78
22	enero-23	116.188,99	116.815,56	-411.875,17	86.024,41	86.488,31	-411.541,68
23	febrero-23	116.188,99	117.001,46	-412.687,64	84.857,05	85.450,42	-412.135,05
24	marzo-23	116.188,99	118.728,47	-415.227,12	83.705,53	85.535,03	-413.964,55
25	abril-23	118.727,28	118.914,37	-415.414,21	84.373,46	84.506,42	-414.097,51
26	mayo-23	119.240,98	119.100,27	-415.273,50	83.588,61	83.489,97	-413.998,87
27	junio-23	119.788,93	119.286,17	-414.770,74	82.833,20	82.485,55	-413.651,22
28	julio-23	120.376,02	119.472,08	-413.866,80	82.109,60	81.493,02	-413.034,64

29	agosto-23	121.008,26	119.657,98	-412.516,52	81.420,78	80.512,23	-412.126,09
30	septiembre-23	121.693,20	120.504,35	-411.327,68	80.770,49	79.981,43	-411.337,03
31	octubre-23	123.641,26	120.690,26	-408.376,67	80.949,85	79.017,78	-409.404,96
32	noviembre-23	124.815,43	120.876,16	-404.437,40	80.609,67	78.065,56	-406.860,86
33	diciembre-23	126.120,07	121.062,06	-399.379,39	80.346,93	77.124,64	-403.638,57
34	enero-24	127.587,79	121.247,96	-393.039,57	80.178,95	76.194,87	-399.654,48
35	febrero-24	129.265,18	121.433,87	-385.208,26	80.130,72	75.276,14	-394.799,90
36	marzo-24	131.222,13	121.619,77	-375.605,89	80.239,98	74.368,30	-388.928,23
37	abril-24	133.570,48	121.805,67	-363.841,08	80.567,60	73.471,25	-381.831,88
38	mayo-24	136.505,92	121.991,57	-349.326,73	81.220,87	72.584,85	-373.195,86
39	junio-24	140.419,83	122.177,48	-331.084,38	82.415,86	71.708,97	-362.488,97
40	julio-24	146.290,70	122.363,38	-307.157,06	84.696,46	70.843,50	-348.636,01
41	agosto-24	158.032,44	122.549,28	-271.673,90	90.252,87	69.988,32	-328.371,46
42	septiembre-24	1.144.886,34	185.674,58	687.537,86	644.975,73	104.600,42	212.003,85
43	octubre-24	189.574,86	123.021,79	754.090,93	105.348,40	68.364,28	248.987,97
44	noviembre-24	73.385,86	3.017.720,17	-2.190.243,37	40.227,76	1.654.216,66	-1.365.000,93
45	diciembre-24	73.385,86	2.201,58	-2.119.059,09	39.681,86	1.190,46	-1.326.509,53
46	enero-25	73.385,86	2.201,58	-2.047.874,80	39.143,37	1.174,30	-1.288.540,45
47	febrero-25	73.385,86	2.201,58	-1.976.690,51	38.612,19	1.158,37	-1.251.086,63
48	marzo-25	73.385,86	3.302,36	-1.906.607,01	38.088,22	1.713,97	-1.214.712,38
49	abril-25	110.078,79	3.302,36	-1.799.830,58	56.357,04	1.690,71	-1.160.046,05
50	mayo-25	110.078,79	3.302,36	-1.693.054,15	55.592,27	1.667,77	-1.106.121,55
51	junio-25	110.078,79	3.302,36	-1.586.277,72	54.837,87	1.645,14	-1.052.928,82
52	julio-25	110.078,79	3.302,36	-1.479.501,29	54.093,71	1.622,81	-1.000.457,91
53	agosto-25	110.078,79	3.302,36	-1.372.724,86	53.359,66	1.600,79	-948.699,05
54	septiembre-25	110.078,79	5.063,62	-1.267.709,69	52.635,56	2.421,24	-898.484,72
55	octubre-25	168.787,48	5.063,62	-1.103.985,83	79.612,64	2.388,38	-821.260,46
56	noviembre-25	168.787,48	5.063,62	-940.261,97	78.532,29	2.355,97	-745.084,15
57	diciembre-25	168.787,48	5.063,62	-776.538,11	77.466,59	2.324,00	-669.941,55
58	enero-26	168.787,48	5.063,62	-612.814,25	76.415,36	2.292,46	-595.818,65
59	febrero-26	168.787,48	5.063,62	-449.090,39	75.378,39	2.261,35	-522.701,61
60	marzo-26	168.787,48	5.503,94	-285.806,84	74.355,50	2.424,64	-450.770,75
61	abril-26	183.464,66	5.503,94	-107.846,13	79.724,44	2.391,73	-373.438,04
62	mayo-26	183.464,66	5.503,94	70.114,59	78.642,57	2.359,28	-297.154,75
63	junio-26	183.464,66	5.503,94	248.075,31	77.575,38	2.327,26	-221.906,63
64	julio-26	183.464,66	5.503,94	426.036,03	76.522,67	2.295,68	-147.679,64
65	agosto-26	183.464,66	5.503,94	603.996,74	75.484,25	2.264,53	-74.459,92
66	septiembre-26	183.464,66	0,00	787.461,40	74.459,92	0,00	0,00

VALOR SUELO (€) 410.553,18

GRAFICOS

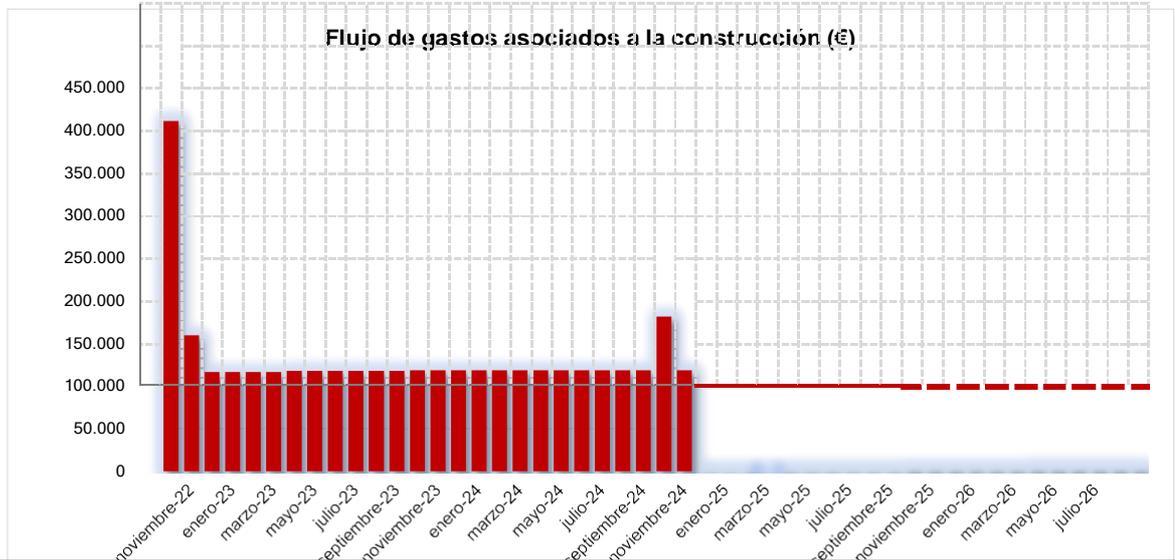
ESTIMACIÓN DE VENTAS Y FLUJO DE INGRESOS



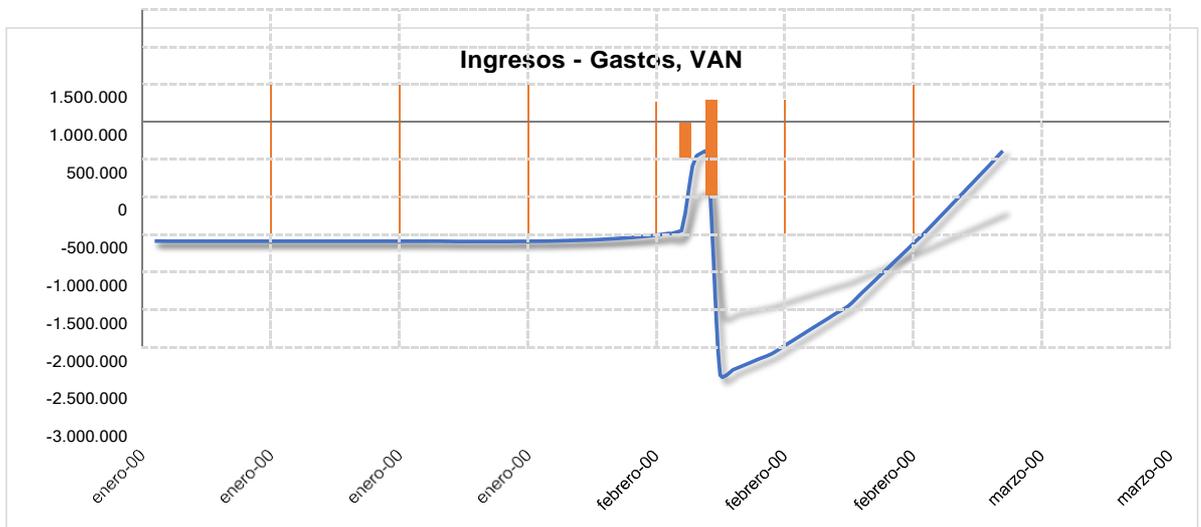
DESGLOSE DE GASTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (€/m²)



FLUJO DE GASTOS

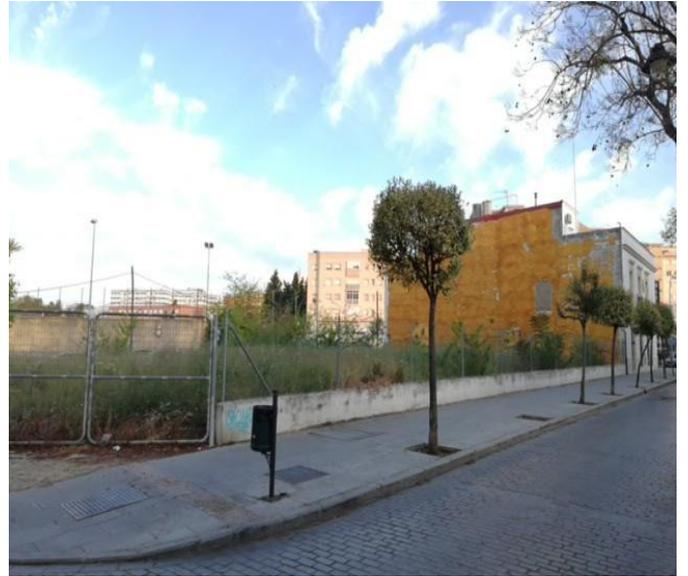


FLUJO DE CAJA





Entorno



Fachada representativa



Placa



Placa



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general



Vista general



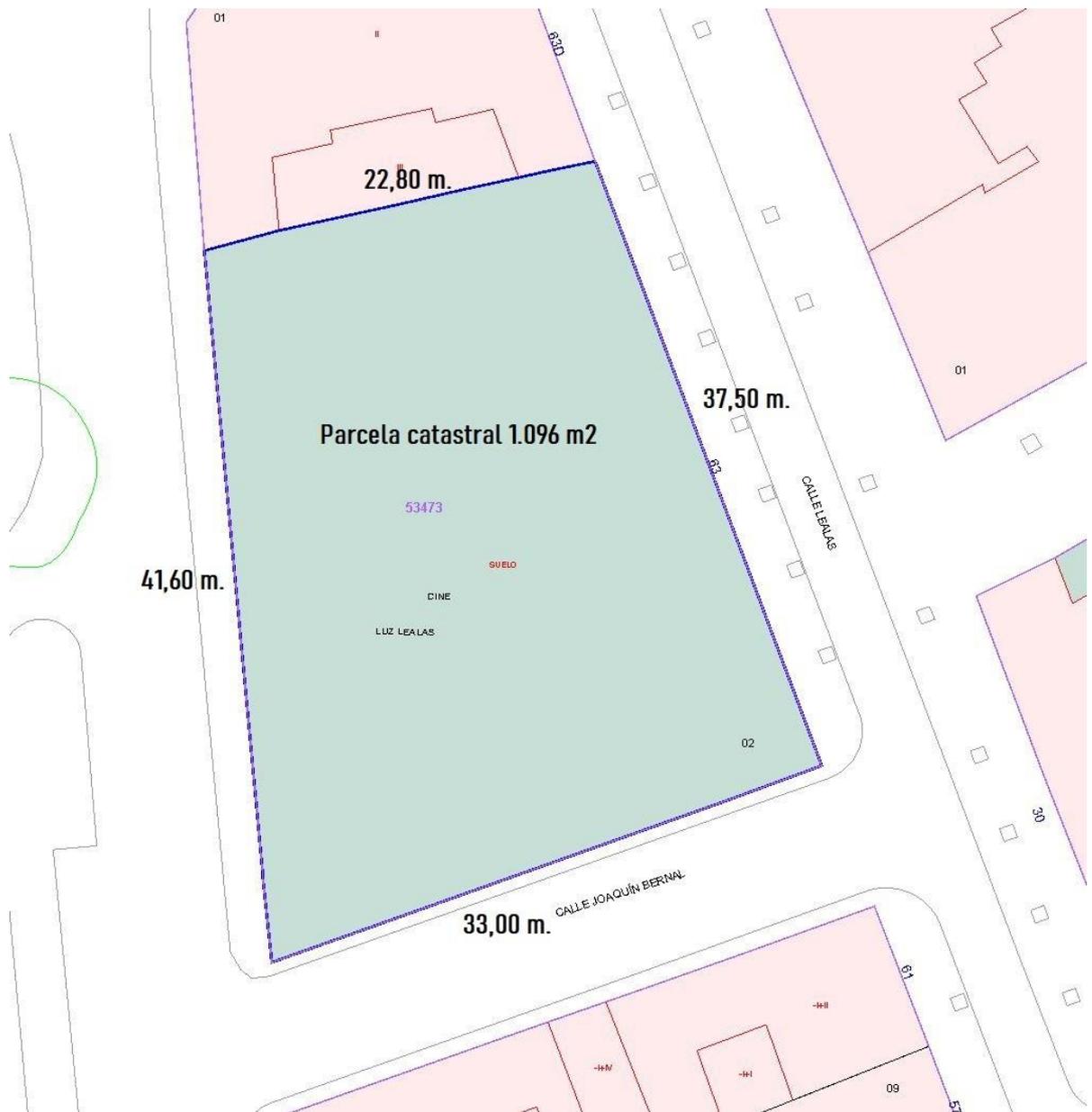
Vista general



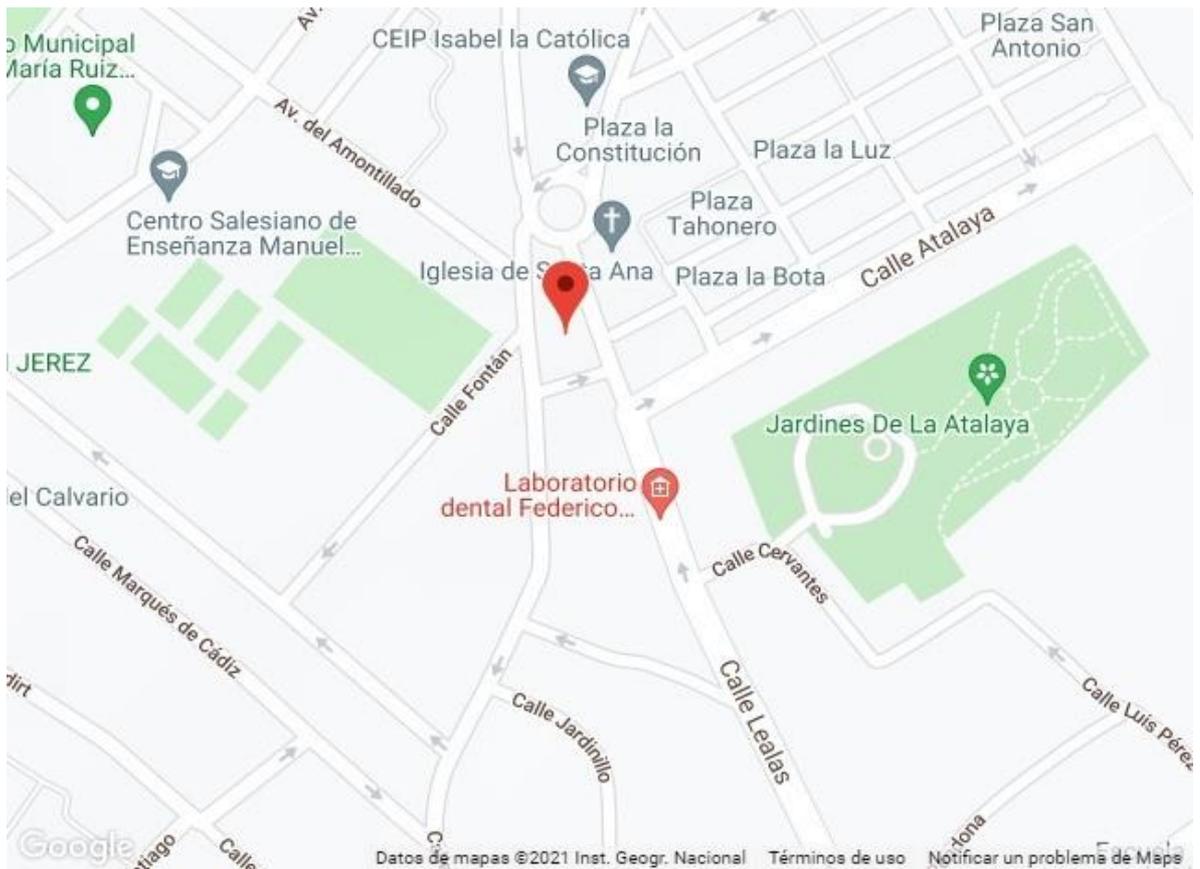
Vista general



Vista representativa















REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1
DE JEREZ DE LA FRONTERA
TFNO: 956 336 392 FAX: 956 346 298

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO

FINCA DE Jerez de la Frontera N°: 32489

CODIGO REGISTRAL UNICO: 11018000268012



DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Solar en la ciudad de Jerez de la Frontera, calle General Sánchez Mira, número sesenta y tres, cuya superficie es de mil doscientos setenta y cinco metros con setecientos cincuenta y ocho milímetros cuadrados, y linda: por su frente o fachada, con la dicha calle General Sánchez Mira; por su derecha entrando, con terrenos propios de don José Villa Vega y Callejón del Agua; por izquierda, una nueva calle llamada Lealas; y por su fondo, con la calle Asta y el citado Callejón del Agua.- Sobre el solar ha sido construido un edificio que tiene la siguiente descripción: Edificio para cinematógrafo, totalmente construido en esta finca, calle General Sánchez Mira número sesenta y tres, cuyo polígono de base coincide exactamente con la superficie de la misma finca, por lo cual tiene sus mismo linderos.- Su volumen es de diez mil doscientos metros cúbicos.- La armadura está construida de vigas de hierro y hormigón armado y las paredes de ladrillo y pilares de hormigón.- Consta de dos plantas y sótano.- La planta baja ocupa la totalidad del solar y consta de vestíbulo común de entrada, otro de preferencia y otro de general, ambos con sus servicios de aseo, bares y taquillas.- La planta alta, construida igualmente de ladrillos y vigas de hormigón, ocupa una superficie de ciento sesenta metros cuadrados, consta de cabina de proyección y de enrollado, servicio de aseo y dos habitaciones, una para guardarropa de personal y otra para almacén de repuesto.- El sótano tiene una superficie de cuarenta y ocho metros con setenta y cinco decímetros cuadrados.- Hay una escalera corrida de la planta alta al sótano.- REFERENCIA CATASTRAL: 5347302QA5654E0001JD.-

ESTADO COORDINACIÓN: No consta

ESTADO CONSTRUCTIVO: No es obra nueva

TITULARIDADES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 11018000268012

Pág: 1 de 4

Nota simple

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

100,000000% del pleno dominio, por título de CAMBIO DE DENOMINACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario el día 25/07/2017, con número de protocolo 1293, inscrita el 12/12/17.

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

HIPOTECA a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S. A.** para responder de 300.000 euros de principal; devengando un 3% del principal; de intereses de demora 147.000 euros de intereses de demora, durante 24 meses al 24,5% anual hasta un tipo máximo del 24,5% anual; de 45.000 euros de costas y gastos;. En virtud de escritura otorgada en JEREZ DE LA FRONTERA ante DOÑA MARÍA ESTHER VALLEJO VEGA, de fecha 17/10/14, que motivó la inscripción 10ª, de fecha 14/11/14. **Expedida certificación de cargas.-**

HIPOTECA a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S. A.** para responder de 1.500.000 euros de principal; devengando un 8% del principal; de intereses de demora 360.000 euros de intereses de demora, durante 24 meses al 12% anual hasta un tipo máximo del 12% anual; de 225.000 euros de costas y gastos;. En virtud de escritura otorgada en JEREZ DE LA FRONTERA ante DOÑA MARÍA ESTHER VALLEJO VEGA, de fecha 17/10/14, que motivó la inscripción 11ª, de fecha 21/11/14.

Registro Solares Declarada la inclusión de esta finca en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, -Finca número A040-, por incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación, por Resolución del Delegado de Urbanismo, Infraestructura y Medio Ambiente del Excelentísimo Ayuntamiento de esta Ciudad, don José Antonio Díaz Hernández, de fecha nueve de diciembre del año dos mil veinte, según certificación expedida el pasado día dieciocho de Enero del año dos mil veintiuno por don Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno de dicho Ayuntamiento, en la que se inserta la Resolución citada dictada a tal efecto.-

Gravada con afecciones fiscales.-

Documentos relativos a la finca presentados y vigentes al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de emisión, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas

físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



-----ADVERTENCIA-----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.
2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpd@registro.es
4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, la

Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5347302QA5654E0001JD

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

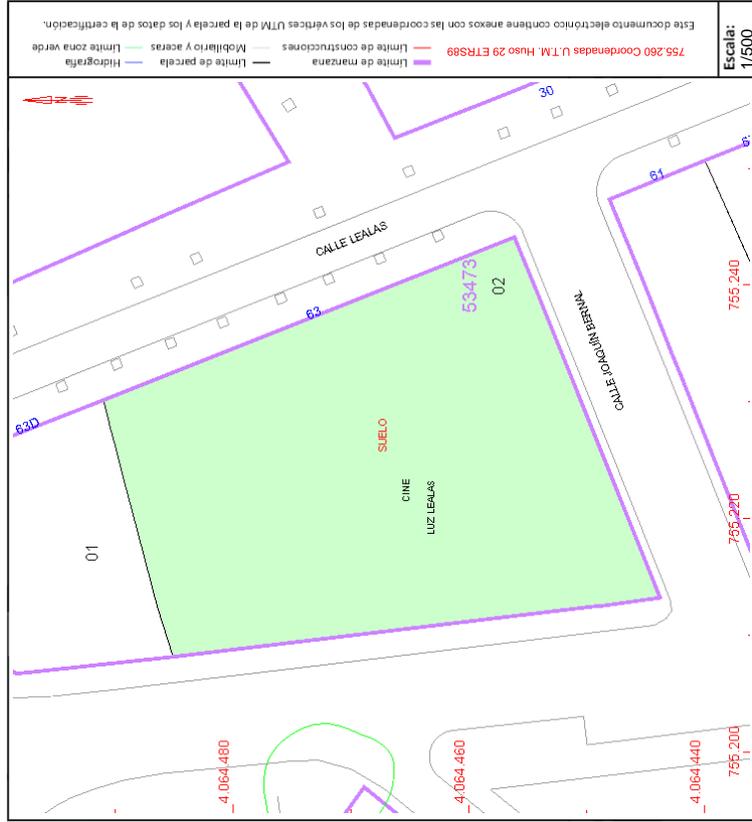
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL LEALAS 63 Suelo
11404 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1,096 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 21 de Abril de 2021

Expediente: ---- OMISSIS ---
Entidad tasadora: ---- OMISSIS ---
Encargo recibido de: PARTICULAR (---- OMISSIS ---)11404
Código postal: CADIZ
Provincia: JEREZ DE LA FRONTERA
Municipio: LEALAS 63
Domicilio: 5347302QA5654E0001JD
Referencia catastral:

Características		1	2	3	4	5
Clase	Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas
Desarrollo	Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
Gestión	Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ámbito	Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100 %	> 80 %	> 60 %	> 50 %	< 50 %
Tamaño del proyecto	Superficie de parcela m2	1				
		< 10.000 m2	< 100.000 m2	< 500.000 m2	< 1.000.000 m2	> 1.000.000 m2
	Aprovechamiento sobre rasante	1				
		< 10.000 m2	< 50.000 m2	< 150.000 m2	< 250.000 m2	> 250.000 m2
Municipio	Categoría del municipio	1				
		> 100.000 hab.	> 50.000 hab.	> 20.000 hab.	> 10.000 hab.	< 10.000 hab.
Tipología	Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1a residencia	Primera residencia libre	2a residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros



Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo

Dirección de Servicio de Ejecución de la Edificación
DEPARTAMENTO DE LICENCIAS Y REGISTRO

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Solicitante:

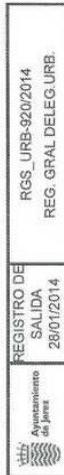
Domicilio: CL. MERITO, Nº 2, RS. MERITO, Ptal 1, Pta SEGUNDA, Pta C, (11401), JEREZ DE LA FRONTERA.

Según los datos obrantes en la Delegación de Urbanismo, así como de los informes técnicos emitidos con el fin de acreditar el régimen urbanístico, resulta que la calificación correspondiente y normas aplicables a:

Emplazamiento: CL. LEALAS, Nº 63, ANTIGUO CINE LEALAS. (11404), JEREZ DE LA FRONTERA.

"El emplazamiento indicado en la documentación aportada corresponde a la Parcela 1 A.01 "Lealas", se trata de Suelo Urbano proveniente de planeamiento de desarrollo. Las tipologías admisibles son las establecidas en la Zona de Ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico". La altura será de III plantas admitiéndose IV plantas dentro del ámbito marcado en los planos (retranqueándose al menos 4 metros de la alineación oficial o de su medianería. La edificabilidad será la establecida en la Modificación Puntual concretamente la 26: Superficie de Solar: 1.098 m². Ocupación máxima: Patio 30% solar teórico (936 m² ocupables). Máxima edificabilidad: 3.043 m². Uso global: Residencial. Catalogación: Área de Intervención".-----

Y para que conste, a petición del interesado y conforme a lo dispuesto en los arts. 1.1.8 y 3.5.1 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU-09, así como lo dispuesto en el art. 4. c del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, expido la presente en la Ciudad de Jerez de la Frontera.



Plaza del Arenal, Edif. Los Arcos, 11403 JEREZ. Telf: 956 149 600 / Fax: 956 149 650. urbanismo@aytojerez.es

	Código Cifrado de Verificación: Y31244M0E1Z20Q7	Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificfirma/
FIRMA	Agustín Muñoz Martín, Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Infraestructura, SN 1021614863	FECHA 27/01/2014
Y31244M0E1Z20Q7		

A) SITUACIÓN ACTUAL.-

Antiguo Cine Lealas:

- Zona de Ordenanzas:
- Catalogación:
- Calificación:

Documento integrante del Plan de Ordenamiento
N° 26-10-09
 Modificado por el Decreto, Ayuntamiento de la zona de sesión plenario, el 26-3-06
 por el Decreto, Ayuntamiento de la zona de sesión plenario, el 26-9-06
 1A "Conjunto Histórico Artístico"
 Conservación Arquitectónica
 Equipamiento Privado Ocio.

Antiguo Cine Delicias:

- Zona de Ordenanzas: 6K "Nazaret"
- Catalogación: No tiene.
- Calificación: Equipamiento Privado Ocio.

El solar del antiguo Cine Delicias se ubica en esquina, con frentes al Paseo de las Delicias y a un espacio libre sin urbanizar que lo separa de la calle Tucán. Por este espacio libre se accede actualmente a la calle Ruisenor. Los Fondos del Solar son medianeros con la urbanización "Las Palmeras."

La zona de ordenanzas según el Plan General, prevé como tipología la vivienda colectiva en bloque vertical, presentando la urbanización colindante una altura máxima de 8 plantas.

Pese a que la finca de la sub-zona de ordenanzas marca como ocupación máxima el 35% de la parcela, en las condiciones generales para la zona 6, y concretamente en el artículo 402.8 se dice que: "Cuando en la documentación gráfica se señala la ordenación y se fijan alturas y alineaciones obligatorias (exteriores e interiores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que la pudieran ser de aplicación por la zona o subzona de ordenanzas en que se encuentre".

A la vista de estas determinaciones y con el fin de plantear en la Modificación Puntual una solución edificatoria que resuelva de manera satisfactoria una esquina hoy degradada desde el punto de vista visual, estético y funcional, se ha optado por ofrecer una ordenación que se marca como vinculante en la Modificación del PGMO y que resuelva la implantación del bloque conjugándola con la ordenación respecto a las colindantes, la solución de esquina y el respeto a los viarios existentes.

B) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.-

A. CINE LEALAS

- Zona de Ordenanzas 1 A "Conjunto Histórico Artístico".

8

- Superficie del solar: 1.098 m²
- Ocupación máxima: Patio 30% solar teórico (936 m² ocupables).
- Altura máxima: III plantas.
- Máxima edificabilidad: 3.043 m²
- Uso global: Residencial
- Catalogación: Área de Intervención.

Documento integrante del Plan de Ordenamiento
N° 26-10-09
 Modificado por el Decreto, Ayuntamiento de la zona de sesión plenario, el 26-3-06
 por el Decreto, Ayuntamiento de la zona de sesión plenario, el 26-9-06
 III plantas.
 Residencial
 Área de Intervención.



Zona de Ordenanzas "C" – Residencial en Manzana Compacta Tradicional

Art. 10.3.20. Definición.

Es la Zona de Ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología que desarrolla una vivienda por promoción y parcela, admitiéndose también el edificio de viviendas entre medianeras, produciéndose un esquema que es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle. Al menos dos de sus lados están en contacto con otras edificaciones, pudiendo estarlo también su fondo, excepto cuando la edificación se encuentre situada en esquina que contará con más de una fachada.

Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores, según se indique en las normas sobre tipologías.

A diferencia de la unifamiliar en hilera, la vivienda en manzana compacta tradicional se desarrollará sobre parcela individual e independiente.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas C. "Residencial en Manzana Compacta Tradicional" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d. Terciario: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado
- e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas "D" – Residencial Unifamiliar en Hilera

Art. 10.3.21. Definición.

Es la zona de ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras que forma parte de una promoción de tres o más viviendas, (ya que dos viviendas serían unifamiliar pareada), colindantes entre sí de forma consecutiva.

La unifamiliar en hilera se desarrollará sobre un terreno privativo de cada vivienda y un posible terreno común a un conjunto de viviendas que estará constituido por los espacios no edificados destinados a zonas ajardinadas, de rodadura, de instalaciones deportivas al aire libre etc, todo ello regulado por el régimen de división horizontal de la propiedad.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas D. "Residencial Unifamiliar en Hilera" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII

- d. Terciario: Limitado en todos los subtipos
- e. Equipamiento: Limitado

Zona de Ordenanzas "E"-- Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada

Art. 10.3.22. Definición.

Es la zona de ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología de vivienda localizada en parcela individual con acceso exclusivo e independiente desde la calle o desde un espacio libre no edificado, ubicada bien exenta en la parcela (aislada), bien con uno de sus lados medianero con otra vivienda de las mismas características (pareada), debiendo el resto de sus lados separarse de los linderos la distancia marcada en cada Subzona.

La unifamiliar aislada o pareada se podrá desarrollar sobre un terreno privativo de cada vivienda y un posible terreno común a un conjunto de viviendas que estará constituido por los espacios no edificados destinados a zonas ajardinadas, de rodadura, de instalaciones deportivas al aire libre etc, todo ello regulado, si se opta por esta solución, por el régimen de división horizontal de la propiedad.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas E. "Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d1. Hostelería y esparcimiento: Limitado
- d2. Comercio: Admisible
- d3. Oficinas y Servicios privados de interés público: Admisible
- d4. Hospedaje: Admisible
- d5. Recreativo: Limitado
- e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas "F" – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

Art. 10.3.23. Definición.

Es Zona de Ordenanzas que alberga fundamentalmente edificación o edificaciones destinadas a albergar más de un grupo de familias con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno. Se desarrolla en altura, ubicándose las viviendas en plantas sucesivas.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas F. "Edificios de Viviendas. Residencial Plurifamiliar" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado

- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d1. Hostelería: Admisible
- d1. Esparcimiento: Limitado
- d2. Comercio: Admisible
- d3. Oficinas y Servicios privados de interés público: Admisible
- d4. Hospedaje: Admisible
- d5. Recreativo: Limitado
- e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas "G" - Actividades Económicas

Art. 10.3.24. Definición.

Es la Zona de Ordenanzas que engloba fundamentalmente edificaciones destinadas a albergar usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Productivas y Usos terciarios definidos en el Título correspondiente de estas Normas.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas G. "Actividades Económicas" son las siguientes:

- c. Residencial: Limitado con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII

El resto de usos son admisibles, según las condiciones del Título VII y las propias de la tipología G según se recogen en el Capítulo 4º del Título VII

Zona de Ordenanzas "H" - Sistemas Generales

Art. 10.3.25. Condiciones generales de la zona y denominación de subzonas.

1. Sólo se admitirán usos de sistemas generales que se indican en los planos correspondientes, quedando agrupados en las siguientes subzonas:

- A) Parques
- B) Feria
- C) Defensa
- D) Asistencial y Administrativo
- E) Deportivo y Cultural
- F) Ferroviario
- G) Energía y agua
- H) Cementerio
- I) Educativo

Art. 10.3.26. De la subzona A - Parques.

1. Los parques y zonas verdes deberán llevar una densidad de arbolado como mínimo de un árbol por cada 20 m² de superficie.



2. Se procurará que en el diseño de jardines y parques públicos se potencie la plantación de árboles de sombra frente a la plantación de césped, flores y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.

3. Las áreas de servicios complementarios de los parques, agruparán a éstos, evitando su dispersión. Asimismo deberán ir ubicadas preferentemente en las construcciones existentes rehabilitándose en su caso para los nuevos usos.

4. Se entenderá como servicios complementarios, los bares, restaurantes, espectáculos al aire libre, zonas anexas a instalaciones deportivas, instalaciones de energía y agua, pequeños almacenes de útiles de jardinería y mantenimiento.

5. Las áreas de servicios complementarios no ocuparán una superficie superior al 3% de la superficie total del parque al que sirven.

6. Los senderos y veredas irán en su caso pavimentados con materiales permeables o que por su disposición permitan el buen drenaje de las aguas y presenten buena estabilidad.

7. Los cerramientos y vallados serán diáfanos o con vegetación pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,5 m. de alto, que pueda servir de asiento, con pilares, postes o machones, en su caso, y entre ellos verja metálica o celosía.

8. En los espacios libres colindantes con el sistema viario existirá una franja de protección de éste con las dimensiones adecuadas en cada caso. Esta franja por servir a ambas finalidades, cuenta con un régimen de compatibilidad de usos públicos en la que el tipo de vegetación se adaptará a esta circunstancia prohibiéndose la instalación de elementos recreativos a fin de garantizar la seguridad.

En esta franja podrá admitirse, atendiendo a las necesidades detectadas, la localización de un área de servicio al sistema viario nunca superior al 3% de la superficie total del sistema de espacios libres y exigiéndose su correcta integración en el entorno.

Art.10.3.27. De la subzona B - Feria.

1. Las edificaciones de este recinto se utilizarán para usos culturales y de ocio, y serán de uso y dominio público. No se permitirán privatizaciones del uso.

2. Los cerramientos y vallados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,50 m. de alto, que pueda servir de asiento, con pilares, postes o machones, en su caso, y entre ellos tela o verja metálica o celosía de madera.

3. Los viales de este recinto quedarán cerrados al tráfico rodado permitiéndose el uso de bicicletas y carruajes de tracción animal.

Art. 10.3.28. De la subzona C - Defensa.

1. Se regulará por las normas propias de las necesidades de la Defensa, para usos estrictamente militares, debiendo realizarse consulta previa sobre las edificaciones que se proyecten.



ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se reflejan a continuación ámbitos del Suelo Urbano Consolidado que provienen de Planeamiento de Desarrollo (Planes Parciales, Estudios de Detalle, etc.), salvo donde se indica. En gran parte, están ya edificados.

Como norma general, es el Planeamiento de Desarrollo aprobado el que define las características urbanísticas de cada ámbito. Muy en concreto, es el que señala la edificabilidad de cada parcela o manzana, independientemente de la tipología que se le asigne en los cuadros de cada ámbito.

Provenientes de dicho Planeamiento de Desarrollo, en los cuadros se reflejan determinaciones como la mencionada edificabilidad, la superficie de las manzanas o parcelas y el uso.

Se considerará lo indicado en el art. 1.1.12 de las presentes Normas, y en la Disposición Final Segunda de las mismas.

A cada parcela o manzana, de entre las tipologías contempladas en el presente Plan General, se le asigna la que por analogía más se asemeja a la edificación realmente existente, sobre todo en cuanto a morfología e implantación, normalmente coincidiendo con la tipología que originalmente existía en el Planeamiento de Desarrollo, o a la análoga a la indicada en el mismo si la parcela está sin edificar. Se contemplarán los parámetros indicados por la tipología asignada (aparcamientos, retranqueos, frente mínimo, parcela mínima, etc.), salvo la edificabilidad, que será la indicada en el Planeamiento de Desarrollo. Para parcelas sin edificar, podrá flexibilizarse algún parámetro cuando el aplicarlo estrictamente haga inedificable la parcela.

Además de las tipologías señaladas en los planos de ordenación pormenorizada completa, podrá ser admisible en cada parcela la tipología más usual correspondiente a la Zona de Ordenanza señalada para esa parcela en el plano Zonas de Ordenanzas Globales - Ordenanza General, y que son las que se señalan a continuación: Zona C > C1; Zona D > D1; Zona E > E1; Zona F > F3; Zona G > G2 (art. 7.4.5 de estas Normas).

Para la definición de la altura máxima se ha seguido un procedimiento análogo al de la tipología según se define en los dos párrafos anteriores. En cualquier caso, independientemente de lo reflejado en planos y en los cuadros, la altura máxima en cada parcela podrá ser la que se señala en el Planeamiento de Desarrollo.

Tanto en la asignación de la tipología como en la altura máxima, a veces se han introducido parámetros que flexibilizan lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo. Únicamente podrá ser menor la altura, eliminarse la posibilidad de edificar una tipología (con la asimilación tipológica señalada en el quinto párrafo de los anteriores) o restringirse algún parámetro respecto de lo señalado en el Planeamiento de Desarrollo si, además de estando reflejado así en planos y en los cuadros correspondientes a cada ámbito en este Anexo, se especifica también en el texto que existe debajo del cuadro que define los parámetros urbanísticos del ámbito.

Los retranqueos, volúmenes y zonas de movimiento de la edificación serán los definidos en el Planeamiento de Desarrollo, no pudiendo restringirse por haberse definido un Espacio No Edificado en Interior de Manzana en los planos del PGOU que contravenga la posibilidad de edificar dichos volúmenes. Normalmente este Espacio No Edificado delimita la realidad edificada a la Aprobación Inicial del PGOU.

En cada manzana, delimitada por calles, viario, jardines, espacios de uso público en general o espacio no edificado, o separada en planos de otras colindantes por una línea de división, se indica la tipología o tipologías admisibles dentro de un recuadro, el número máximo de plantas dentro de un círculo, y la edificabilidad, señalada por el nombre del ámbito, un guión, y el número de la manzana o parcela.

Ejemplo nota en Plano:
22-7A = Edificabilidad asignada por el Sector 22 para la Manzana 7A

Ejemplo nota en cuadros sobre tipologías admitidas:
E1-D1: Se admiten ambas tipologías en la manzana
D3/E1 : Cada submanzana tiene asignada una tipología diferente, según se refleja en planos.

Cuando una manzana de las señaladas originalmente en el Planeamiento de Desarrollo se ha subdividido en varias submanzanas (por ejemplo cuando se disponen viales interiores), se mantendrá la nomenclatura de la manzana original en todas esas submanzanas, pero no variará la edificabilidad total, que será igual a la suma de lo edificable en todas esas submanzanas.

Cuando en una manzana no se indica una edificabilidad y una altura concretas, la edificabilidad corresponderá a la señalada en el Planeamiento de Desarrollo, y si éste no existe, a la que corresponde a la tipología señalada. Cuando por error tipográfico la edificabilidad de una parcela que aparece en estos cuadros sea diferente a la del Planeamiento de Desarrollo, prevalecerá la de este último.

Sin embargo, cuando en la documentación gráfica se señale la ordenación y se fijen alturas y alineaciones obligatorias (interiores y exteriores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por las presentes Normas. Esto será de aplicación para todo el Suelo Urbano Consolidado.

SECTORES DESARROLLADOS POR EL PGMO '95

Sector 19

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura	Uso (si no es residencial).
19-A	36.124	G1-G2	IV	Actividad económica
19-B	28.150	E1	II	
19-C	17.075	E1	II	
19-H	10.875	E1	II	
19-I	9.800	E1	II	

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán para las tipologías todas las determinaciones del presente Plan General.



Parcela 1A.01 "Lealas"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
1A.01	*	-	III (IV)

Este ámbito ha sido delimitado por el propio PGOU.

* La edificabilidad a consumir será la reflejada en la Modificación Puntual del PGMO en la que se incluye el ámbito.

Las tipologías admisibles serán las que se establezcan en la zona de ordenanzas A "conjunto histórico artístico"

La altura será de III plantas, admitiéndose IV plantas dentro del ámbito marcado en planos (retranqueándose al menos 4 metros de la alineación oficial y de su medianería).

Zona 2.B.1.A "Picadueña Alta"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2.B.1.A-1	6.300	D3	II
2.B.1.A-2	1.400	D3	II
2.B.1.A-3	1.120	D3	II
2.B.1.A-4	980	D3	II

Zona 2.F - 1 "Estancia Barrera"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2.F.1-X	500	D1/F3	III
2.F.1-Y	4.826	D1/F3	III
2.F.1-Z	2.549	D1/F3	III

Es la zona más al oeste del PERI 2F, al sur de la calle Vista Alegre.

Zona 2.G.2 "Camino del Duende"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2.G.2-1	18.583	F3	III
2.G.2-4	4.600	F3	IV
2.G.2-5	27.984	F3/G2	IV

Zona 2.H.1. "Polígono Sur".

Manzana	Superficie m ²	USO	Tipología	Altura máx	Edificabilidad m ²
1	15.710	Actividades económicas	G1	II	15.710
2	6.650	Residencial	F3	IV	9.975
3	10.640	Residencial	F3	IV	15.960
4	9.340	Residencial	F3	IV	14.010
5	5.710	Zona Verde			--
6	20.430	Equipamiento Público Educativo Asistencial			--
7	20.225	Residencial	F3	IV	30.337
8	30.900	Zona Verde			--
9	60.300	Gran Superficie Comercial	G5	IV	30.150
10	14.397	Residencial	G1/G2/F3	I/II/IV	21.595
11	16.180	Residencial	D3/F3	II/IV	24.270
12	16.125	Residencial	D3/F3	II/IV	24.187
13	10.878	Equipamiento Público Educativo			--
14	20.980	Zona Verde			--
15	17.350	Residencial	F3	IV	26.025
16	25.573	Equipamiento Público Deportivo			--
17	21.680	Residencial	D3/F3	II/IV	32.520
18	32.900	Zona Verde			--
19	10.900	Residencial			16.350
20	8.530	Residencial	D3/F3	II/IV	12.795
21	8.530	Residencial	D3	II	12.795
22	12.220	Equipamiento Público			--
23	10.878	Equipamiento Público Educativo			--
24	24.590	Residencial	F3	IV	36.885
25	15.534	Residencial	F3	IV	23.301
26	17.702	Residencial / Equipamiento privado	F3	IV	26.553
27	8.983	Residencial	F3	IV	13.474
28	10.040	Equipamiento Público			--
Red Viaria	187.258	--			--
TOTAL	671.133	--			386.892



3. Se permiten parcelaciones con las características indicadas para la subparcela mínima en las fichas para cada Subzona; limitándose tan sólo su posible edificación a la existencia de arbolado que tuviese que ser talado para facilitar las obras.

4. Las zonas comunes o viales privados que sean acceso a subparcelas de viviendas cumplirán lo dispuesto en el art. 7.4.5 y deberán tener las condiciones de diseño y sección mínimas marcadas en el Título VIII de estas Normas: en general 10-12m de anchura para viales rodados y 5 m de anchura para pasos peatonales. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto 2 de las presentes Normas Particulares, no contabilizará a efectos de edificabilidad, de la superficie de los viales privados mencionados, la parte necesaria para cumplir dimensiones mínimas.

5. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (E), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

6. Debe disponerse como mínimo una plaza de aparcamiento individual con acceso al espacio privativo de cada vivienda, ajustándose el vado al lateral y agrupándolo con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados.

En promociones con zonas comunes o viales privados se admitirá un solo acceso rodado y por tanto un vado en dicha promoción, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE.

Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo.

7. La altura máxima es el número de plantas indicado en las fichas correspondientes, no admitiéndose usos vivideros por encima de estas, estando a la regulación del Título de Normas Generales de la Edificación.

8. Para cualquier actuación de tala o trasplante del arbolado existente, será necesario informe previo favorable de los servicios municipales de Medio Ambiente o los competentes al respecto.

9. Se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de 15 m² y una altura máxima de 2,20 m., retranqueadas del frente o los frentes de la parcela, no teniendo que cumplir el resto de los parámetros relativos a retranqueos.

10. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

11. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, patios, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos etc, se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

Art. 7.4.7. Residencial plurifamiliar

Se entiende como tal a la edificación o edificaciones destinadas a albergar varias viviendas, en parcela común, con entrada, espacios y servicios comunes. Se desarrolla en altura, ubicándose las viviendas en plantas sucesivas. También se la denomina Edificio de Viviendas.

Es la tipología dominante de la zona F "Edificios de Viviendas" y en la mayor parte de B "Barriadas Singulares", pudiendo desarrollarse en la zona A "Centro Histórico" y C "Manzana Compacta Tradicional".

F. Residencial Plurifamiliar.

Se considera que hay una sola tipología de Residencial Plurifamiliar. Se describen sus subtipos, y los cuadros con sus determinaciones. Tras ellos, las compatibilidades para cada subtipo.

Cualquier subtipo compatible deberá respetar las características morfológicas del subtipo original marcado en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada. Un subtipo compatible no debe alterar la configuración de ciudad o morfología urbana señalada para una manzana en dichos Planos.

Caso de existir locales en planta baja, formarán parte del proyecto de la edificación, y su fachada deberá estar compuesta con la de las plantas altas, manteniendo la unidad de estilo. Se marcarán los huecos de la fachada de planta baja desde el proyecto, no siendo admisible un muro ciego o con tabiques palomeros, sin dividir, aún cuando el local esté sin uso definido, debiendo acabarse la fachada de los locales a un nivel similar al de las viviendas, aunque el local esté sin ocupar.

Los subtipos posibles de esta tipología Residencial Plurifamiliar son los siguientes:

Subtipo F1
Edificio De Viviendas Entre Medianeras (EV/M)

Sólo admisibles en zonas de manzana compacta, según se define su implantación morfológica en el art 7.4.2.

Es el edificio que forma parte de una manzana compacta y cuya edificación es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle, siendo la tipología que conforma los ensanches tradicionales Al menos dos de sus lados están en contacto con otras edificaciones, excepto cuando la edificación está en esquina, con lo que uno de los lados es medianero, y el contrario es fachada a la calle o espacio libre no edificado. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edificabilidad
					Fachada	Fondo	Lateral	
F1	800	(*)	20	1,5	0	-	0	(*)

(*) La altura máxima será la marcada en planos.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.



Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,80.

Este tipo se refiere tanto a bloques en manzana compacta, como a bloques de nuevos crecimientos definidos de esta forma en los planos pormenorizados.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- G4: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo F2
Bloque Aislado (BQ)

Edificio de viviendas cuya disposición es aislada dentro de la parcela; a veces comparte la parcela con otros bloques. Es la tipología predominante en los polígonos de vivienda de los sesenta y setenta. En cada promoción los bloques suelen ser similares y en ocasiones están en contacto parcial entre sí. Deben cumplir las condiciones de retranqueos, ocupación y distancia entre bloques que se marcan tanto en estas Normas Generales como en las Particulares.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edificabilidad
					Fachada	Fondo	Lateral	
F2	800	(*)	20	1,5	(**)	(**)	(**)	(*)

(*)La altura máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.

Las barriadas anteriores al PGMO 95 y realizadas en su mayoría con bloques con tipología F2, se considerarán con la edificabilidad agotada, salvo lo indicado en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada del PGOU. No obstante, podrán hacerse sustituciones de los bloques existentes: Los nuevos bloques a edificar podrán conservar la altura y edificabilidad de los bloques sustituidos, pudiendo modificar su perímetro sin aumentar la ocupación, por medio de un Estudio de Detalle.

Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, y que no estén afectadas por el párrafo anterior, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,40.

(**) Los retranqueos a lateral y fondo serán como mínimo la mitad de la altura de la edificación.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- F3: Con las condiciones de retranqueo del subtipo F2
- G4: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F2 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo F3
Edificio De Viviendas Con Patio De Manzana (EV/PM)

Es el edificio que, siendo consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle, también tiene alineación interior, conformando con otros edificios similares un patio de manzana común, normalmente dedicado a espacio libre. Pueden dar lugar a manzanas cerradas, abiertas o semiabiertas. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares. Los espacios libres que definen las edificaciones se destinarán a zona verde privada mancomunada.

Se advierte expresamente que no tienen consideración de Residencial Plurifamiliar las viviendas adosadas con accesos individualizados desde calle pública o privada, rodada o peatonal, aunque estén en régimen de propiedad horizontal, debiendo considerarse como unifamiliar en hilera.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edificabilidad
					Fachada	Fondo	Lateral	
F3	800	(*)	20	1,5	(***)	(**)	(**)	(*)

(*) La altura máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.

Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,40.

(**) Los retranqueos a lateral y fondo, si existieran, serán como mínimo la mitad de la altura de la edificación, pudiendo regularse posiciones adosadas a medianera en un instrumento de planeamiento de desarrollo y siempre que ello no implique la generación de medianeras vistas.

(***) El retranqueo delantero debe ser cero, salvo que en las condiciones generales de separación entre edificios (art. 7.3.9 y 7.4.4 entre otros), se obligue a un retranqueo delantero para cumplir dicha distancia mínima entre edificios (caso de edificio de cierta altura dando a una calle de poca anchura). También podrá ser mayor que cero si, además de recogerlo así en el estudio de detalle, con ello se mejora la morfología urbana, por ejemplo cuando en el entorno inmediato hay edificios con retranqueo a fachada mayor que cero.



Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F3 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- G4: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F3 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Condiciones particulares de la Residencial Plurifamiliar

1. Aunque la tipología dominante sea la de Residencial Plurifamiliar, se admitirá en las parcelas que por su superficie y configuración así lo posibilitaran, la tipología de edificio de Actividad Económica o Terciario por plantas, (G4), siéndole de aplicación las condiciones de ocupación/edificabilidad de la zona F y exigiéndose la dotación de aparcamientos en sótano o semisótano correspondiente a dicha Subzona G4
2. La edificabilidad se marca para cada Subzona en función de la altura asignada. En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento de desarrollo con aprobación anterior a 2007, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento. Para parcelas sin edificar que no provengan de planeamiento de desarrollo y no tengan edificabilidad asignada, (normalmente tramadas de color en su totalidad), la edificabilidad se define sobre el total de la parcela según los parámetros anteriores. Sin embargo, cuando en la documentación gráfica se señale la ordenación y se fijen alturas y alineaciones obligatorias (interiores y exteriores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por las presentes Normas. Para parcelas en las que ya existen bloques, y en los que se señala individualizadamente su altura, la edificabilidad se corresponderá con la ya existente.
3. Los patios de manzana deberán conservar y respetar los árboles existentes.
4. Será obligatoria la disposición, como mínimo, de las siguientes plazas de aparcamiento subterráneo, o en zona común acotada y delimitada al efecto (cumpliendo el art. 7.4.3 entre otros):
 - En solares mayores de 800 m²: 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda o apartamento de renta libre en el núcleo principal; 0,75 plazas por cada vivienda o apartamento de protección oficial en Régimen General en Venta; una plaza por cada vivienda libre en pedanías y entidades locales; 0,5 plazas por vivienda si se trata de Régimen Especial o en Alquiler; una plaza por cada 100 m² de oficina y/o comercio; una plaza por cada 50 m² o 5 plazas de uso hotelero, recreativo o sanitario. Si por las condiciones geométricas del solar esta condición obligara a más de 2 plantas de sótano, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entren en esas dos primeras plantas.
 - En solares entre 400 m² y 800 m²: una plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento de renta libre; 0,5 plazas por cada vivienda o apartamento de protección oficial de cualquier régimen; una plaza por cada 100 m² de oficina y/o comercio, uso hotelero, recreativo o sanitario. Si por las condiciones geométricas del solar esta condición obligara a más de una planta de sótano, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entren en esa primera planta.
 - En solares menores de 400 m² no será obligatoria la disposición de aparcamiento en sótano o zona común.
5. No serán posibles garajes individualizados en el frente de planta baja con accesos directos desde la calzada. Para promociones de hasta 10 viviendas, no se admitirá más de un

acceso rodado a dicha parcela y por tanto un vado. Para promociones de más de 10 viviendas, se admitirán dos accesos y por tanto dos vados por cada calle pública a que de la parcela, siempre que exista una separación de 50 m. entre vados, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE o por el cumplimiento de estas Normas en relación a su uso. Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

6. Al menos una de las alineaciones exteriores de los solares será siempre a viales o espacios libres públicos, garantizando de esta forma el acceso desde estos.
 7. No se admitirán locales comerciales con frentes y accesos exclusivamente a espacios privados, debiendo tener al menos un frente y acceso a vial o espacio público.
 8. El itinerario por los espacios comunes del edificio parte del acceso común al exterior. A partir de éste se accede a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública, que dan acceso a las viviendas y están situadas en las distintas plantas, estando comunicadas entre sí por escalera desde planta baja hasta la cubierta, si esta es transitable. Caso de existir ascensor, éste llegará a todas las plantas a donde llegue la escalera común.
- Se prohíben por encima de la altura máxima las escaleras no comunitarias y sus castilletes (escaleras de uso privativo para una vivienda, con acceso individualizado a cubierta).
9. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendadero, ya sea común o privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.
 10. Se permitirá la instalación de ascensores adosados a fachadas exteriores de bloques de viviendas existentes que no tengan ascensor, con el procedimiento señalado en el art. 7.3.3 para la modificación de la alineación exterior.
 11. Además de los ascensores del punto anterior, en zonas marcadas en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada como "Espacio no edificado interior de manzana" podrán realizarse construcciones auxiliares (art 7.3.16).

12. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (F), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

13. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (superficies y geometría de patios, balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos, etc, se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

Art. 7.4.8. Actividades Económicas

G. Actividades Económicas.

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas está destinada a albergar fundamentalmente usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Productivas y Usos Terciarios definidos en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.



Para edificación aislada en parcela, sobre todo para el cálculo de la edificabilidad, cuando en la documentación gráfica del PGOU se señale una ordenación, máxime si proviene de un documento de planeamiento o gestión, y se fijan alturas y alineaciones obligatorias (exteriores e interiores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por la tipología asignada.

La parcela mínima se marca a efecto de nuevas subdivisiones; en este sentido, se considerarán edificables las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General.

Se define una manzana como el espacio urbano delimitado por calles en todos sus lados. Cuando estas calles son públicas, desde las mismas se accede a las parcelas, en las que se sitúan las edificaciones. Cuando un edificio esté en parcela individual con frente a vial público o espacio libre público, la parcela coincidirá con la subparcela.

Una manzana podrá subdividirse en submanzanas, cuando en una parcela se generen calles privadas o espacios libres privados de uso común que sean el acceso a edificios situados en subparcelas, pues el acceso a los mismos no se produce por calle pública o espacio libre público. No obstante, para poder ser edificable esta subparcela, la calle privada o espacio no edificado de uso común deberá tener las condiciones geométricas requeridas para una calle o espacio público a los que dé frente un terreno para que éste pueda tener condición de solar (art. 8.3.5.3 y 8.3.10.2). Esta calle o espacio privado cumplirá también las condiciones de vial de aproximación a edificios, posibilitando la entrada de un vehículo de emergencia hasta el frente de la subparcela, sin que para ello puedan obstaculizarlo aparcamientos, elementos fijos, rampas, escaleras, etc.

Habrà que marcar en planos de proyecto las dimensiones de este espacio no edificado de uso común, diferenciado de las subparcelas de los edificios. En el mismo plano se señalarán los límites y dimensiones de cada subparcela, que podrán servir para fijar las determinaciones para cada edificio, si así lo indica la tipología correspondiente.

Las unidades empleadas en los cuadros siguientes serán:

Parcela mínima, m². Subparcela mínima, m². Altura máxima, nº de plantas. Frente mínimo y retranqueos, m. Aparcamiento, nº de plazas. Edificabilidad, m²/m².

Art. 7.4.6. Residencial unifamiliar

Se entiende como tal a la edificación destinada a vivienda, con acceso exclusivo e independiente desde la calle o desde un espacio no edificado de uso común, que cumpla con las condiciones establecidas para cada zona.

La subparcela de la vivienda es el terreno privativo sobre rasante adscrito a la misma. Coincide con el suelo ocupado por la edificación y los terrenos privativos no construidos en contacto con ella, adscritos a la vivienda. Para viviendas unifamiliares, la edificabilidad y el resto de parámetros de los cuadros de los subtipos están referidos a la subparcela. Cuando en el cuadro del subtipo no aparece subparcela, y esta sí existe en la realidad, se exigirá a cada subparcela los mínimos exigidos para la parcela en el cuadro.

Será posible la existencia bajo rasante de una finca común a varias viviendas unifamiliares, normalmente sótano para aparcamientos.

A continuación se exponen las diferentes tipologías de Residencial Unifamiliar. Para cada una, se describen sus subtipos, y los cuadros con sus determinaciones. Tras ellos, las compatibilidades para cada subtipo.

Cualquier subtipo compatible deberá respetar las características morfológicas del subtipo original marcado en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada. Un subtipo compatible no debe alterar la configuración de ciudad o morfología urbana señalada para una manzana en dichos Planos.

C. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M):

Es la vivienda unifamiliar que forma parte de una manzana compacta (art. 7.4.2) y cuya edificación es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle. Normalmente sus linderos laterales están en contacto con otras edificaciones, pudiendo estarlo también su fondo, excepto cuando la edificación esté en esquina, contando entonces con más de una fachada.

En la mayoría de casos las fachadas no estarán retranqueadas de las alineaciones exteriores, salvo cuando se indique lo contrario en las Normas Particulares.

La vivienda unifamiliar entre medianeras se desarrollará sobre parcela individual e independiente, siendo la tipología dominante en las zonas de ordenanzas A "Centro Histórico" y C "Manzana Compacta Tradicional".

Los subtipos de la tipología Unifamiliar entre Medianeras son los siguientes:

Subtipo C1 (Alineada a fachada)

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam.	Retranqueos			Edificabilidad parcela (*)
				Fachada	Fondo	Lateral	
120	II	7	*	0	--	0	(*)

(*) La edificabilidad será la definida en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras

Siempre que con la intervención no se altere la morfología original de manzana compacta, se admiten como compatibles los siguientes Subtipos donde se marque C1 en los planos de ordenación pormenorizada completa, o en fichas de ARI/AIA/API:

- D1: Con las condiciones de retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C1. Las condiciones de aparcamientos, parcela mínima y subparcela mínima serán las de D1.
- D2: Sólo admisible en Entidades Locales y Barriadas Rurales, no en el Núcleo Principal. Condiciones de edificabilidad y altura de C1. Condiciones de frente mínimo, parcela mínima, subparcela mínima, aparcamientos, retranqueos a fondo y lateral de D2. El retranqueo a fachada podrá ser el de D2 o cero, optando por uno u otro para todo un frente de manzana (sin generar medianeras vistas), en consonancia con los retranqueos a fachada existentes en el entorno inmediato.



- E1: Sólo admisible en edificaciones existentes, debiéndose en caso de sustitución optar por el subtipo característico C1 u otro de los compatibles, siempre con la condición de no generar medianeras vistas.
- F1: Con las condiciones de parcela mínima, altura, retranqueos, frente mínimo y edificabilidad de C1 y conservando las condiciones de aparcamientos de F1.
- G4: Con las condiciones de parcela mínima, retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C1, conservando las condiciones de aparcamientos de G4 para implantaciones en solares mayores de 500 m² y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo C2
(Posible retranqueo a fachada menor de 3 m)

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam.	Retranqueos			Edificabilidad parcela (*)
				Fachada	Fondo	Lateral	
120	II	7	1	≤ 3	--	0	(*)

(*) La edificabilidad será la definida en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque C2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- D1: Con las condiciones de retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C2. Las condiciones de aparcamientos, parcela mínima y subparcela mínima serán las de D1.
- D2: Sólo admisible en Entidades Locales y Barriadas Rurales, no en el Núcleo Principal. Condiciones de edificabilidad y altura de C2. Condiciones de frente mínimo, parcela mínima, subparcela mínima, aparcamientos, retranqueos a fondo y lateral de D2. El retranqueo a fachada podrá ser el de D2 o el de C2, optando por uno u otro para todo un frente de manzana (sin generar medianeras vistas), en consonancia con los retranqueos a fachada existentes en el entorno inmediato.
- E1: Sólo admisible en edificaciones existentes, debiéndose en caso de sustitución optar por el subtipo característico C2 u otro de los compatibles.
- F1: Con las condiciones de parcela mínima, altura, retranqueos, frente mínimo y edificabilidad de C2 y conservando las condiciones de aparcamientos de F1.
- G4: Con las condiciones de parcela mínima, retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C2, conservando las condiciones de aparcamientos de G4 para implantaciones en solares mayores de 500 m² y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo C3
(Zonas con parcelas de otros tamaños, barriadas rurales, pedanías etc)

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam.	Retranqueos			Edific. Subparc
				Fachada	Fondo	Lateral	
Existente	Según Plan	Exist	--	--	--	0	Según Plan

- Se trata de un subtipo que pretende reconocer las edificaciones existentes y legalizadas en crecimientos periféricos surgidos mayoritariamente de la autoconstrucción. Por ello, cualquier sustitución deberá adaptarse al subtipo C1 o sus compatibles, siempre con la condición de no generar medianeras vistas (podrá adaptarse a C2 sólo si esta condición es más favorable para no generar medianeras vistas).
- En determinados ámbitos del suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable, también se ha usado este subtipo, en su mayor parte en edificación en manzana compacta, asimilable a C1, pero con la edificabilidad proveniente del Planeamiento de Desarrollo. Las diversas consideraciones para este subtipo están recogidas en cada ámbito en el Anexo a las Normas.

Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras.

1. La edificabilidad en el caso de la tipología de Vivienda en Manzana Compacta Tradicional, estará definida, de manera análoga a la de la Tipología A "Conjunto Histórico", con la máxima ocupación por el número máximo de plantas, debiendo tener los patios de parcela una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico situado a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior. En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento en desarrollo, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento.

La altura máxima permitida para la parcela será la contemplada en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada si es mayor a la marcada en los cuadros del subtipo.

Se contemplarán las excepciones en la ocupación de la planta baja de los edificios, descritas en el artículo 7.3.43. No obstante, la edificabilidad total de la parcela será la descrita en este punto 1, no pudiendo aumentar por el hecho de una mayor ocupación de la planta baja.

2. La superficie y condiciones geométricas de los patios cumplirán lo dispuesto en el Título correspondiente a las Normas Generales de Edificación.

3. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

4. Para la tipología C en cualquiera de sus subtipos, será obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento en interior de parcela. Para otros subtipos compatibles, será obligatorio el cumplimiento de número de plazas y disposición que se marque en las normas de cada uno.

5. Cuando se trate de promociones de una o dos viviendas, los aparcamientos podrán tener accesos individuales por parcela, ajustándose el vado al lateral y agrupándolos si es posible con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados. Cuando se tratase de promociones unitarias de tres o más viviendas, será obligatorio disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda con las condiciones marcadas en el subtipo D1.



6. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes en la zona. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización.

7. No se admitirán entreplantas, salvo los diferentes niveles dentro de una misma planta que formen parte del local.

8. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

9. En parcelas con dos plantas de altura máxima y sólo en zonas de ordenanzas C "Residencial en Manzana Compacta" e I "Entidades Locales", se podrían admitir viviendas dúplex con accesos individualizados si estos accesos no se producen desde calle pública o privada, sino desde un patio interior de manzana o un patio vividero, limitándose el número de viviendas en este caso a una cada 120 m² de parcela en zona C y una cada 90 m² de parcela en zona I, para así adecuarlas a las características de la zona de ordenanzas en las que se ubicarían.

10. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos, etc), se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación, pudiendo matizarse alguna de estas condiciones en las particulares de cada una de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado.

11. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (C), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

D. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H):

Es la promoción de tres o más viviendas (ya que dos sería UF/P o UF/M), colindantes unas con otras de forma consecutiva y con accesos individualizados a cada vivienda desde calle pública, o desde calle privada peatonal o rodada, debiendo cumplirse los parámetros de parcela mínima total para la promoción y de subparcela mínima para cada vivienda, según lo dispuesto en las Normas Particulares.

Esta tipología resulta de la evolución de la manzana compacta tradicional (art. 7.4.2) hacia modelos acordes con la forma actual de producción de ciudad. También se trata de viviendas entre medianeras en manzana compacta, pero construidas a la vez dentro de una misma promoción, normalmente en parcela común. Cada vivienda se desarrolla en una subparcela. Sobre todo en manzanas con varias promociones distintas, esta tipología puede dar lugar a discontinuidades en la manzana, que puede dejar de ser compacta normalmente en los extremos de cada promoción.

Es la tipología dominante en la zona de ordenanzas D "Unifamiliares en Hilera", pudiendo desarrollarse de forma ocasional en la zona C "Manzana Compacta Tradicional".

Los subtipos posibles de esta tipología de Unifamiliar en Hilera son los siguientes:

Subtipo D1

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máxima	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
							Fach	Fdo.	Lat.	
D1.1	Hilera 1	120	500	II	6	1	≥ 4	≥ 3*	0*	1
D1.2	Hilera 2	120	120	II	9	1	≥ 5	≥ 3*	0*	1

(*) Los retranqueos a lateral y fondo tienen excepciones reguladas en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- C1: Admisible solo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.
- E1: Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.
- G4: Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

Subtipo D2

(Pedanías y Barriadas Rurales)

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
							Fach.	Fondo	Lat.	
D2.1	Hilera 1	90	360	II	6	1	≥ 4	≥ 3	*	1
D2.2	Hilera 2	90	90	II	9	1	≥ 5	≥ 3	*	1

(*) El retranqueo lateral está regulado en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- C1: Admisible sólo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.
- E1: Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.
- F1: Con las condiciones de parcela mínima, retranqueos, edificabilidad, aparcamientos y altura de D2.1, y frente de fachada de F1. Sólo podrá optarse por F1 para construir VPO.



Zona de Ordenanzas “A” – Conjunto Histórico Artístico

Art. 10.3.3. Definición.

1. Las edificaciones que se encuentren dentro de la delimitación del Conjunto Histórico correspondientes a proyectos de nueva planta y las de reformas de los existentes, en las partes o elementos no protegidos, deben ajustarse a la normativa que se establece en este epígrafe. Estas normas deben entenderse aplicables también a edificios catalogados siempre que no se contradigan con los propios criterios de protección, grado de catalogación y determinaciones de las fichas de catálogo.
2. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos.
3. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan General de 1984.
4. La agregación o agrupación de parcelas sólo podrá ser autorizada previa solicitud y obtención de licencia Municipal.

Estas agregaciones o agrupaciones, a efectos de una misma intervención arquitectónica, sólo podrán ser autorizadas en edificios no catalogados, con un máximo de tres parcelas, sin sobrepasar los mil metros cuadrados totales y siempre que ninguna de las parcelas haya intervenido en agregaciones anteriores. La aprobación de agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ella existentes.

En los casos en los que la agregación de parcelas se produzca entre fincas con diferente número de plantas se podrá exigir la redacción de Estudio de Detalle que ordene los volúmenes resultantes evitando las medianeras vistas, manteniéndose la edificabilidad máxima original.

5. Se prohíbe la segregación o parcelación de fincas catalogadas salvo que se realice para recuperar el parcelario original modificado en una agrupación anterior o esté expresamente autorizado en la ficha de catálogo.
6. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número de plantas que se establecen en los planos correspondientes y que, con carácter general, se consideran obligatorias. En caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas. Las alturas definidas para solares o edificios destinados a equipamientos públicos o privados deben entenderse como máximas.

En todo lo referente a criterios de medición de alturas, dimensiones máximas y mínimas, construcciones por encima de la altura máxima, etc, se estará a lo dispuesto en el Título de “Normas Generales de la Edificación”, no admitiéndose áticos por encima de la altura máxima.

7. Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación, y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, podrán igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación y siempre tras la redacción y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

8. La altura libre que se exige en el Título de Normas Generales de la Edificación se considera como mínima ya que en los casos en que el nuevo edificio colinde con uno catalogado, deberá corresponderse sensiblemente con las de este último.

Art. 10.3.4 Plazas, patios y pasajes.

1. Se entiende por patio estructurante en el Conjunto Histórico-Artístico aquella superficie libre de edificación, que más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o ventilación de dependencias, sea el elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose tipológicamente su ubicación y proporciones y recobrando el valor que en la edificación tradicional ostentaba. Podrá haber más de uno en la parcela.
2. Los patios de parcela deberán tener, en su conjunto, una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico. Se entiende por solar teórico la superficie de parcela situada a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior o de cualquier alineación interior definida por el PGOU con respecto a una zona de parcela no edificable.
3. La superficie de patios podrá subdividirse, siempre que cada una de las partes permita inscribir un círculo nunca menor de 3 metros de diámetro y exista, al menos, un patio estructurante donde pueda inscribirse un círculo de h/2 con un mínimo de 4,5 metros, salvo que la propia dimensión de la parcela lo imposibilite. En este último supuesto el proyecto justificará que las condiciones de diseño se aproximan lo máximo posible a las dimensiones mínimas aquí definidas.

Los patios estructurantes tendrán la consideración de patios viveros a efectos de analogía con lo expuesto en el Título VII de estas Normas.

4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.
5. En las plazas, patios y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre, o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento, enrasada en todo su perímetro a la cota del espacio circundante, siendo preceptiva la conservación de especies arbóreas allí donde existan.
6. Los pasajes obligatorios que se señalen para acceso a plazas, patios y jardines interiores ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de 3 mts. y 1/3 de su longitud entre alineaciones. Esta limitación no obliga a los edificios catalogados.

Art. 10.3.5. Composición y huecos de fachada.

1. Se consideran fachadas a efectos de estas ordenanzas a los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores. Las fachadas de las intervenciones de nueva planta en el conjunto histórico se diseñarán de modo que presenten una calidad arquitectónica y tipológica acorde al entorno del Conjunto Histórico-Artístico, con una cuidada valoración de los materiales y acabados. Con carácter general se recomienda la no utilización de eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiéndose por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de la fachada. Los criterios compositivos se deberán establecer con carácter unitario para toda la finca, en cada una de sus



plantas y a cada elemento de cada planta. Se recomienda por tanto la utilización de una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que destaquen los edificios con valor histórico y artístico. La composición de los huecos de planta baja estará en armonía con el resto de la fachada, debiendo dejarse terminados para su posterior puesta en uso al adecuar los locales comerciales si este fuera su uso. Los cerramientos provisionales de locales en bruto deberán ejecutarse con un cierto rehundido respecto al plano de fachada y con materiales dignos. En caso de ser de fábrica se dejarán adecuadamente enfoscados y pintados.

2. La superficie de los cerramientos predominará sobre los huecos, tendiendo estos últimos a hacerse verticales como corresponde a las características arquitectónicas del Conjunto Histórico-Artístico. Con carácter general deberá mantenerse uniforme la altura de los dinteles de los huecos en cada planta. Los accesos a garaje tendrán la anchura estrictamente necesaria para permitir el giro y acceso de vehículos en función del ancho de la calle donde se ubiquen.

3. Los abultados no podrán sobresalir más de 5 cm. del plano de fachada. Tampoco podrá sobresalir más de esa dimensión la cerrajería de planta baja.

Art. 10.3.6. Vuelos, cornisas, recercados y elementos decorativos o adosados a fachada.

1. Se admiten balcones o ventanas salientes provistas o no de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería de 30 cm. a razón de uno por cada hueco en calles de hasta 6 m. de anchura y de 50 cm. máximo en el resto, siempre que el gálibo a la acera sea superior a 3,50 m.

2. La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 40% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta. No se permiten balcones corridos, debiendo ser individualizados por cada hueco.

3. Las cornisas, resaltes y vuelos de las fachadas deberán ser rematadas a una distancia de la medianería nunca inferior al de su propio vuelo, volviendo el perfil de la moldura evitando trunca-la mediante plano recto. No se admiten vuelos o cornisas que resulten de una simple y burda prolongación del canto de forjado estructural ni los recercados formados por un simple emparchado de ladrillo.

4. Queda prohibido el empleo en fachadas de marquesinas y balastradas, azulejos, portadas historicistas, adornos superfluos y cualquier otro elemento falseante de la arquitectura de la que traiga origen.

5. Se prohíbe la instalación en fachada de elementos extraños a la misma como tendedores, antenas, aparatos de aire acondicionado, chimeneas o conductos de salida de gases, publicidad (salvo lo expresamente admitido en estas normas), etc.

Art. 10.3.7. Materiales de acabado.

1. Se procurará el empleo de materiales y texturas tradicionales y habituales como son los paramentos enfoscados con mortero pintados a la cal o con pintura lisa, así como elementos de cantería de piedra calcarenita en los aplacados, molduras y elementos especiales. En edificios de nueva planta o no catalogados podrá aprobarse el empleo de materiales más actuales, como el

mortero monocapa (sin árido proyectado) y elementos pétreos naturales o artificiales con textura rugosa (nunca pulimentada) y tonos de color no muy alejados de la calcarenita.

2. No se admite dejar vistos muros o elementos parciales de fábrica de ladrillo, mampuestos o fábricas mixtas que tradicionalmente se enfoscaban. Se excluyen de este supuesto edificios monumentales o lienzos de la muralla almohade en los que el proyecto de restauración lo aconseje.

3. Salvo en elementos preexistentes y originales de edificios catalogados se prohíbe el empleo en fachadas de:

- Aplacados distintos a los autorizados en el punto 1 anterior, que no armonicen con los colores y texturas tradicionales. Sin ánimo de ser exhaustivos se prohíben expresamente los paramentos de ladrillo visto o mampostería y los aplacados de granito, sierra elvira, piedra ostionera en bruto, bloque decorativo de hormigón, etc.
- Materiales cerámicos, gres, azulejos, baldosas hidráulicas, terrazo, etc. Puntualmente podría emplearse alguna hilada de ladrillo visto como remate de zócalo o líneas de cornisa al modo tradicional.
- Acabados a la tirolesa (tendido con mortero de árido grueso) y morteros monocapa con árido proyectado y laminados sintéticos.

Art. 10.3.8. Carpinterías.

1. Las carpinterías serán de calidad, de madera con carácter general, o bien de materiales lacados o similares. El aluminio en su color, en bronce o en dorado, no está permitido en general.

2. Irán pintadas en colores tradicionales, marrón, blanco o verde carruaje (fundamentalmente en bodegas). No se permiten otros colores. Excepcionalmente podrán permitirse carpinterías de otros colores en locales dentro de la delimitación de Jerez Centro Comercial u otra que a estos efectos se establezca, siempre que no desentonen con el edificio donde se ubican.

3. La carpintería deberá ocupar la totalidad del hueco donde se inserta, debiendo quedar retranqueada del plano exterior de fachada. Será abatible con despiece similar al tradicional. Se prohíbe el empleo al exterior de tambores de persiana o bien que éstas presenten guías vistas.

4. En edificios catalogados de Interés Específico y Genérico será obligatoria madera en cualquier caso. En el recinto intramuros en los casos de rehabilitación, será obligatorio la madera, o bien las nuevas carpinterías existentes en el mercado que las imitan suficientemente. En edificios de nueva planta en intramuros se emplearán materiales adecuadamente integrados al edificio y su entorno.

5. En edificios catalogados como Conservación Arquitectónica sólo podrá utilizarse el aluminio lacado blanco en las fachadas cuando arquitectónicamente sea admisible, y cuando se autorice para la fachada un color distinto del blanco. En edificios de cierta singularidad con esta catalogación o con paños de piedra vista, no se permitirá.



6. Está expresamente prohibido en edificios catalogados de cualquier grado las persianas de PVC enrollables. En edificios de nueva planta dichas persianas deberán ser de color similar al de la carpintería, evitándose el blanco salvo en situaciones periféricas.

Art. 10.3.9. Cierros.

Los acristalamientos o cierros de balcones, terrazas, etc., se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- En edificios catalogados se mantendrán los originales, con su debido mantenimiento y restauración. En caso de ser inviable su restauración, para la sustitución deberá aportarse planos a escala de detalle en el que se describa exhaustivamente el elemento existente, y propuesta que mantenga los mismos materiales, detalles, acabados y colores del elemento sustituido.
- Podrán eliminarse cuando se justifique que son elementos superpuestos y no responden a la composición original del edificio.
- Los cierros nuevos serán excepcionales y deberán estar justificados en función del entorno del edificio. No invadirán la vía pública y tendrán proporción vertical con esbeltez acorde con la composición general de la fachada. En caso de existir barandilla, el cierro deberá montar sobre ella.

Art. 10.3.10. Toldos.

1. Sólo se permitirá su instalación en locales de planta baja, o bien en bloques de pisos no catalogados en situación periférica del Centro Histórico, a razón de un toldo por hueco.
2. Serán de material textil, color liso (se admite el blanco, marfil, y tonos tierra claros) y deberán quedar libres de inscripciones, logotipos o publicidad, salvo lo expresamente autorizado en estas normas.
3. No se permitirán los toldos o marquesinas fijas ni los de tipo concha.
4. Deberá guardarse una altura libre suficiente para no obstaculizar el paso bajo el mismo. Para ello, cualquier elemento rígido deberá quedar a una altura mínima de 2,10 m. El cuelgue de tejido podrá caer un máximo de 0,25 m.

Art. 10.3.11. Instalaciones, contadores y cajas de registro.

1. Los contadores y cajas de registro de suministros de agua, gas, electricidad y telefonía o cualquier otro que surja deberán instalarse en el interior de los edificios o locales.
2. En casos excepcionales, y siempre que se justifique debidamente, las cajas de registro podrán instalarse sobre fachada en edificios no catalogados, empotrándose de manera que no sobresalgan del plano de fachada y siempre que se integren debidamente en ella (deberá evitarse la ruptura de líneas compositivas de fachada y la portezuela tendrá el mismo acabado y

color que el resto de la fachada). El dueño o arrendatario del local o edificio será responsable de su mantenimiento en las debidas condiciones de ornato.

3. Los aparatos de climatización, captación solar, antenas, elementos de evacuación de gases, etc. no podrán tener en ningún caso su soporte en fachada, ni instalarse en ubicaciones que sean visibles desde la vía pública. Todas estas instalaciones en cubierta estarán debidamente integradas: los paneles de captación solar irán preferentemente sobre cubiertas inclinadas, las máquinas y depósitos se situarán protegidos de vistas mediante recintos de lamas o similares. Se evitará el empleo de materiales, como el acero inoxidable en su color, que produzcan reflejos importantes de la luz solar. Todos estos aspectos relativos a la integración de las instalaciones deberán venir resueltos en proyecto.

4. Será obligatorio contemplar en proyecto y ejecutar la preinstalación de climatización en adaptaciones de locales y en obras de nueva planta o rehabilitación, al menos en viviendas y locales que den a fachada.

5. Para la autorización de iluminación artística de fachadas deberá presentarse proyecto luminotécnico que garantice la uniformidad de iluminación y la adecuación a las características de la fachada. Con anterioridad a su puesta en funcionamiento deberá obtenerse el visto bueno de los servicios técnicos municipales tras realizarse comprobación de la instalación in situ.

Art. 10.3.12. Cierros de seguridad.

1. Por su pobre calidad estética, se prohíbe el empleo de los cierros llamados de tijera o baraja y los opacos. Estos últimos podrán colocarse en el interior, tras la carpintería, sólo en locales que requieran unas condiciones de seguridad excepcionales demandadas por su normativa específica (joyerías y similares). En estos casos se cuidará el material y color de estos cierros de seguridad, que irán pintados en consonancia con el edificio.
2. No se permiten los cierros de seguridad microperforados, o con perforaciones cubiertas con material transparente o translúcido, por asimilarse claramente a los opacos en su aspecto general.
3. Los cierros de seguridad deberán estar pintados de forma acorde con los colores de las carpinterías del local y del edificio en general. No se permitirán con la terminación en galvanizado visto.

Art. 10.3.13. Publicidad y rotulación de locales

1. De forma general se prohíbe la manifestación de toda actividad publicitaria en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, salvo lo autorizado explícitamente en el presente artículo.
2. Se admiten, cumpliendo los parámetros que se desarrollan en los puntos siguientes, los rótulos situados sobre locales que sirvan para señalar la existencia de los mismos, conteniendo exclusivamente el nombre del establecimiento y la actividad genérica a la que se dedica, entendiéndose como actividad publicitaria (y por tanto prohibida), cualquier tipo de desglose o directorio pormenorizado de los servicios que se prestan o cualquier mención a marca publicitaria distinta al nombre del local. Estos rótulos deberán estar adecuadamente integrados en el edificio y ambiente urbano donde se integren.



3. Los rótulos que se pueden admitir responderán a alguna de las siguientes categorías:

- A. Rótulo bajo dintel en huecos de fachada.
- B. Letras corpóreas, directamente sobre paramento.
- C. Placa sobre paramento.
- D. Banderola perpendicular al plano de fachada.

4. La rotulación se ubicará en una de estas posiciones según el tipo de rótulo:

Tipo A: En el interior de huecos compositivos siempre que quede retranqueado del plano de fachada y lo permita la altura del hueco. Sólo se admitirá un rótulo de este tipo en el acceso principal de cada fachada, pudiendo en los demás huecos rotularse directamente sobre el vidrio del escaparate.

Tipo B: En el paramento sobre los huecos con letras corpóreas, a razón de un rótulo por fachada, siempre que no se instale el tipo 1 anterior. Las letras serán sueltas, sin fondo, fijadas directamente a la fachada, no luminosas, de material y tamaño acorde al hueco en su proyección. La iluminación sobre las mismas se hará de forma indirecta.

Tipo C: Placa de pequeño tamaño junto al acceso del local, siempre que no se instale alguno de los tipos anteriores.

Tipo D: Podrá autorizarse una banderola por local además de cualquiera de los tipos anteriores, salvo en cuencas visuales o perspectivas de interés. Esta banderola no formará cuerpo único con ningún otro rótulo y dispondrá de mecanismo de abatimiento en calles con ancho mínimo de cuatro metros.

Los locales ubicados en plantas distintas de la baja, sólo podrán rotularse en directorios en el acceso de planta baja. Estos directorios deberán ser de material transparente, con anchura máxima que permita disponer dos placas (tipo C) en cada fila.

En caso de edificios con trazas arquitectónicas singulares (abultados de piedra, molduras, cerrajerías, etc.), será necesario un estudio pormenorizado que asuma la singularidad de la rotulación (y su menoscabo con respecto a lo establecido genéricamente, si procede). En estos casos deberá instalarse preferentemente el rótulo tipo A, pudiéndose aceptar otra solución excepcionalmente, siempre que se justifique mejor solución que la obligatoria. En cualquier caso, la rotulación deberá ajustarse a las características arquitectónicas de la fachada, debiendo evitar la ocultación de las líneas compositivas de fachada o los elementos arquitectónicos de detalle (pilastras, molduras, cerrajería...).

5. Tamaño de los rótulos:

Tipo A:

Altura: 50cms. como máximo y acorde con las líneas compositivas de fachada.
 Longitud: la del hueco en el que se inserta.
 Grosor: el cajón no debe sobresalir del plano de fachada donde se ubica.

Tipo B:

Altura: máximo 35 cms. y no mayor de 1/3 del paramento libre de líneas compositivas donde se ubica.
 Longitud: proporcional a la altura y no superior al ámbito del local.
 Profundidad letra: 10cms.

Tipo C:

Dimensión máxima: 10 dm2 (40x25 cms., ó 30x30cms, ó 35x28 cms...).
 Grosor máximo: 5cms.

Tipo D:

Altura: 0,50 m.
 Longitud: 0,75 m. incluidos anclajes.
 Grosor: 0,10 m.
 Altura libre de paso inferior: 2,25 m.
 Situación del extremo con respecto al borde del acerado a una distancia mayor o igual a 0,50 m.

6. Calidades y Materiales:

La rotulación será de calidad contrastada, no permitiéndose:

- El neón visto (a excepción de la señalización símbolo de farmacia).
- La iluminación intermitente o que provoque deslumbramiento con la misma excepción del punto anterior.
- El pintado directo sobre fachada.

Los rótulos del tipo B serán de materiales de calidad, como el latón o forja negra, con iluminación indirecta preferentemente, prohibiéndose los materiales plásticos.

En edificios catalogados sólo podrán emplearse materiales nobles.

7. En los toldos que sean autorizados en locales comerciales de planta baja, se permitirá la rotulación del nombre del establecimiento en el faldoncillo del toldo (parte vertical). En este caso se asimilarán a un rótulo Tipo A, por lo que su instalación excluye la posibilidad de otro rótulo de los tipos A y B en el mismo hueco.

8. Los carteles comerciales de promociones inmobiliarias se situarán en la fachada del edificio o en el interior del solar donde se sitúa la promoción con unas dimensiones máximas de 2.00 x 2.00 m. No podrán sobresalir de la línea de fachada ni anclarse en la acera. El fondo será blanco y se ubicará de forma que cause el menor impacto posible en el paisaje urbano. Se autorizarán por un tiempo máximo de seis meses.

Art. 10.3.14. Color

Tanto para edificios de nueva planta como para los catalogados se procurará el empleo de los colores tradicionales del Centro Histórico de Jerez detectados tras el estudio realizado sobre el



mismo. Básicamente se trata del blanco, albero y, puntualmente, el almagra para fachadas, marrón y blanco para carpinterías y negro, blanco y verde para cerrajerías. Cuando las condiciones de diseño lo requieran podrán emplearse otros colores como gamas tierra para los paramentos, siempre en colores claros.

En el recinto intramuros el color blanco de fachada será obligatorio salvo que se justifique otro color como el original del edificio mediante estudios de carácter científico. Para la rehabilitación de edificios catalogados como Interés Específico o Interés Genérico será obligatorio el estudio del color original y su recuperación. Cuando en estos edificios simplemente se pinte la fachada será, así mismo, obligatorio ese estudio salvo que se vaya a pintar en blanco.

Se consideran colores especialmente disconformes con el entorno, y por tanto expresamente prohibido su empleo en fachadas:

- Colores primarios o secundarios: azules, rojos, amarillos, verdes, rosas, naranjas, violáceos, así como sus variantes.
- Almagra, salvo en edificios singulares como resultado del estudio del color.
- El uso conjunto en un mismo edificio de colores albero con colores almagra.

Art. 10.3.15. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán planas como la azotea a la andaluza o de teja curva árabe, de cerámica o de cualquier material adecuado que armonice con los materiales, colores y tonos propios de los edificios de su entorno.
2. Las edificaciones y construcciones sobre cubierta cumplirán lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación, no admitiéndose áticos ni espacios vivideros de ninguna clase por encima de la altura máxima establecida en planos.
3. Se prohíbe la colocación en cubierta de elementos ligeros de cubrición como pérgolas, toldos, etc, visibles desde la vía pública.
4. Las cubiertas de las edificaciones catalogadas deberán permanecer como elementos de uso común, evitando así su privatización y proliferación de añadidos ajenos a la edificación.

Art. 10.3.16. Usos y Tipologías.

1. Dadas las singulares características del Centro Histórico, en él conviven varias tipologías asimilables a las que se definen y regulan en las presentes Normas Urbanísticas, siendo las más comunes las de Residencial en Manzana Compacta Tradicional, (Zona de Ordenanzas C), Edificio de Viviendas Entre Medianeras, (Subzona de Ordenanzas F1) y Bodega Tradicional, (Subzona de Ordenanzas G3), pudiendo por uso aparecer el Edificio de Actividades Económicas por Plantas, (Subzona de Ordenanzas G4).

Cualquiera de estos usos y tipologías serán utilizables en los edificios de nueva planta, debiendo cumplir las especificaciones que aparecen en el Título VII y prohibiéndose expresamente el resto de usos y tipologías de Residencial y Actividad económicas definidas en estas Normas. El acceso a viviendas tendrá un carácter comunitario prohibiéndose los accesos independientes por viviendas.

En promociones de más de una vivienda se prohíbe el empleo de la solución dúplex en más del 50 % de las viviendas.

2. En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del Conjunto Histórico, se establecen en el presente Plan su destino concreto, que habrá de entenderse con carácter indicativo.
3. Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.
4. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las normas de compatibilidad de uso establecidas con carácter general para las zonas de uso global residencial, excepto en aquello que sea incompatible con las normas particulares para el Conjunto Histórico.
5. Las parcelas señaladas en los planos con conservación de uso no podrán destinarse a usos o actividades distintas a las que motivan su protección por interés etnográfico.
6. Para los edificios de nueva planta, se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento subterráneo por cada vivienda o apartamento, por cada 100 m² de oficina y/o comercio y por cada 50 m² o 5 plazas de uso hotelero, recreativo o sanitario. Estos aparcamientos no serán exigibles en los casos de edificios catalogados ni en aquellos de nueva planta que den fachada a calles peatonales o de anchura inferior a 3,50 m. en toda la longitud de su fachada y aquellos edificios cuya superficie de solar sea inferior a 300 m².
7. Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas A. "Conjunto Histórico" son las siguientes:
 - b1. Gran Industria: Prohibido
 - b2. Pequeña industria: Limitado
 - b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
 - b4. Almacenaje: Limitado
 - c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
 - d. Terciario: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado
 - e. Equipamiento: Admisible

Art. 10.3.17. Intervenciones singulares.

Buena parte de los artículos desarrollados en este epígrafe tienen como objetivo conseguir para el Centro Histórico una arquitectura que alcance unos mínimos de calidad y de "neutralidad compositiva" que permita conservar un escenario sin estridencias formales donde la arquitectura histórica y tradicional pueda sobrevivir de forma pacífica.

No obstante los edificios destinados a equipamiento, por su singularidad tipológica y en muchos casos volumétrica, no parece oportuno que deban seguir literalmente unos criterios compositivos y de lenguaje arquitectónico aquí desarrollados que están pensados para una trama general y homogénea de arquitectura doméstica.

En estos edificios de carácter singular se fomentará especialmente el desarrollo de una arquitectura de alta calidad, que dote al paisaje urbano de referentes de valor de la arquitectura contemporánea, sin descuidar el diálogo y el respeto hacia su entorno.

Aquellas intervenciones que se ubiquen en situaciones extremas de borde del Conjunto Histórico, que estén llamadas a convertirse en elementos de transición entre el Centro Histórico y la ciudad contemporánea, podrán tener la consideración de intervenciones singulares a los efectos de lo dispuesto en el presente artículo.

Estas intervenciones singulares deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.



CERTIFICADO DE TASACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Valoración de:	SOLAR (SOL)	Código Postal:	11404
Provincia:	CADIZ	Localidad:	JEREZ DE LA FRONTERA
Municipio:	JEREZ DE LA FRONTERA		
Dirección:	C/ LEALAS, nº 63		

FECHAS

Fecha de instrucción (encargo):	16/04/2021	Fecha emisión:	22/04/2021
Fecha de visita e inspección:	19/04/2021	Fecha de certificación:	22/04/2021
Fecha de valoración:	22/04/2021	Fecha de caducidad:	22/10/2021

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad mandataria (encargante):	PARTICULAR
Solicitante:	---- OMISSIS ----
Finalidad:	determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES							DATOS CATASTRALES			
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
SOL	---- OMISSIS ----	JEREZ DE LA FRONTERA N° 1	1771	710	181	32489	11018000268012	100	5347302QA5654E0001JD	100

COMPROBACIONES

Identificación física mediante inspección ocular:	Exterior	Adecuación al planeamiento:	si
Estado de Ocupación y uso:	Estimado	Cumplimiento Protección Arquitectónica:	si
Régimen de protección:	si	Verificación Registral:	si

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:
No consta que el inmueble valorado se encuentre arrendado.

Protección:
No consta afección a régimen de protección.

CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO												
Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz Explotacion	Residual estático	Residual dinámico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
	32489	1.098,00								410.553,18		
	Lealás 63	1.098,00			456.193,54	410.553,18				410.553,18		
	TOTALES	1.098,00		0,00			0,00	0,00	0,00	410.553,18		0,00 0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor residual dinámico, que para los inmuebles valorados asciende a CUATROCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO): 410.553,18 €

LIMITACIONES AL VALOR**Condicionantes:**

Tasación condicionada ya que no se han podido realizar todas las comprobaciones exigidas en el artículo 7 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras publicada en el BOE el 9 de abril de 2003, quedando el valor de tasación CONDICIONADO a que pueda realizarse VISITA INTERIOR del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.

Advertencias:

No se ha dispuesto de cédula urbanística de la parcela, habiendo obtenido la clasificación y calificación del suelo, así como el aprovechamiento materializable (edificabilidad) por aplicación de los parámetros que figuran en la documentación registral y urbanística dispuesta, además de la Normativa Urbanística vigente en el municipio (Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la frontera). El valor de tasación informado podría sufrir alguna variación en caso de que los parámetros aplicados no correspondieran con la realidad.

Según consta en la nota simple dispuesta, la finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de junio, se aconseja su correcta inscripción en el registro de la propiedad correspondiente.

La presente valoración se corresponde con una parcela urbana (Solar) de un único propietario, situada en la calle Lealas, 63. El valor informado se corresponde con el pleno dominio de las fincas valoradas, libres de cargas y gravámenes.

Existen discrepancias entre las superficies que figuran en registro de la propiedad, catastro y planeamiento, habiendo adoptado para la valoración la que figura en planeamiento, siendo esta sensiblemente superior a la catastral.

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

Limitación al uso del informe: Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

Consideraciones: La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

Cargas: La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

OBSERVACIONES FINALES

Ocupante: Vacío y sin construcciones / Propiedad: ---- OMISSIS --- El valor del suelo se ha obtenido en base al aprovechamiento medio y habitual permitido por el Planeamiento vigente. El valor de un inmueble susceptible de ser edificado, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.

JUICIO CRÍTICO

SITUACIÓN. El suelo objeto de la valoración está situado en la zona noroeste de la localidad de Jerez de la Frontera. Se asienta sobre suelo clasificado como urbano y calificado como zona Residencial en Centro Histórico, edificio sin protección arquitectónica. **COMUNICACIONES.** Buenas conexiones con el resto de la localidad y la provincia por su proximidad a la antigua Nacional IV, salida natural de la población. Buena dotación de aparcamiento en superficie, con un nivel de tráfico medio, siendo la densidad de población estable. La vía de acceso cuenta con un carril de único sentido, con aparcamientos a ambos lados. En las cercanías existen paradas de Bus y Taxi, y se encuentra lejos de las estaciones de ferrocarril y autobuses. **ENTORNO.** De alta consolidación, con un bajo grado de renovación y presencia de amplios espacios libres y gran proximidad a la zona comercial (numerosos bajos comerciales en edificios cercanos), además cercana a la zona se encuentra un gran Centro Comercial (Luz Shopping). La tipología predominante es la vivienda plurifamiliar de distintas alturas conformando recintos con zonas intermedias peatonales y arboladas. Buenos servicios básicos necesarios, con varios colegios e institutos, sanatorio, hospital, un polideportivo cubierto e instalaciones deportivas al aire libre, además del Zoológico. El suelo cuenta con morfología irregular (cuadrangular) y una topografía plana, sin desnivel. El uso planteado permite residencial plurifamiliar de baja altura (3 plantas + áticos) con planta sótano para garajes. El desarrollo de este tipo de suelos se ha visto paralizado tanto por la anterior crisis económica y la actual económica-sanitaria, estimándose una comercialización complicada, dirigida a un reducido abanico de compradores con solvencia para la futura construcción de una vivienda destinadas a un sector de clase media, que sufre, en mayor medida, las consecuencias de económicas de la pandemia.

FIRMAS

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.