

INFORME DE VALORACIÓN

SITUACIÓN: PASEO PEÑÓN DE LA MATA Nº 15 EDIFICIO TORRES
POBLACIÓN: COGOLLOS VEGA (GRANADA)
SOLICITANTE: --- OMITIDO---

INFORME DE VALORACIÓN DE EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN CON OBRA PARADA

1. OBJETO

El presente informe de tasación ha sido realizado por --- omitido---, Master en Urbanismo y Arquitecto Técnico con número --- omitido--- de colegiado en el --- omitido--- de Granada.

1.1. IDENTIFICACIÓN

Emplazamiento: --- omitido---

Localidad: COGOLLOS VEGA

C.P.: 18 211

Provincia: GRANADA

Se valora edificio plurifamiliar de 1ª residencia, en construcción con obra parada y compuesto por 18 viviendas, 1 local comercial, 18 trasteros y 16 plazas de aparcamiento.

1.2. DATOS REGISTRALES

Finca(s) Matriz El solar está compuesto por dos fincas matrices:

Finca Reg.	Elemento	Titular Registral	Tomo	Libro	Folio	Inscrip.	Ref. Catastral
Omitido	Casa	Omitido		Omitido	Omitido	6ª	9457307VG4295A0001EK (1)
Omitido	Porción de casa	Omitido		Omitido	Omitido	5ª	

Registro de la Propiedad nº --- omitido--- de GRANADA

El solar donde se ubica la promoción consta de una referencia catastral: 9457307VG4295A0001EK

No se ha dispuesto de Escritura de Obra Nueva y División Horizontal.

- (1) Los elementos valorados no disponen de referencia catastral individualizada. La referencia catastral es única para la totalidad del edificio.

1.3. SOLICITANTE

Nombre: OMITIDOC.I.F.: B - --- omitido---

1.4. FINALIDAD Y METODOLOGÍA

El presente informe de tasación ha sido realizado a petición del solicitante a fin de obtener el valor del inmueble para la hipótesis de estado terminado y para su estado actual.

La valoración no se realiza para las finalidades previstas en la Orden ECO 805/2003 de 27/03/2003 pero si se realiza de acuerdo con las disposiciones legales contenidas en esta Orden.

El informe no cumple la normativa exigida a los efectos de la emisión de títulos hipotecarios a los que se refiere el RD 685/82.

2. COMPROBACIONES REALIZADAS

2.1. VISITA AL INMUEBLE

La visita al inmueble fue realizada el 07/03/2014.

2.2. ESTADO DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra en construcción con obras paradas.

2.3. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

El técnico que redacta el presente informe ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Nota Simple registral de cada finca matriz y de fecha de 30/01/2012.
- Escritura de Compraventa de --- omitido---
- Proyecto Básico visado con fecha de --- omitido---
- Licencia de obras de 21/06/2007.

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1. TIPO DE NUCLEO

Se trata de un núcleo autónomo.

La población de derecho, según el último censo conocido, es de --- omitido--- habitantes, siendo su población de hechosimilar a la de derecho.

La tendencia de la población durante los últimos años ha sido estable y en la actualidad está en estabilizada (+0,15%).

La actividad dominante de la población es agraria.

3.2. ENTORNO

Entorno junto a la arteria principal de la localidad, Paseo del Peñón de la Mata.

3.3. RASGOS DEL ENTORNO

Entorno urbano con un grado de consolidación saturado y un desarrollo completo con un carácter residencial.

Ordenación en manzana cerrada tanto en viviendas unifamiliares como edificio plurifamiliares y con una densidad media.

La calidad de la construcción es de nivel medio.

El nivel socio-económico de los habitantes del entorno es media. Según el IEA (Instituto de Estadística de Andalucía) con una renta neta media declarada de 10.781 € (datos de la localidad).

El uso principal del entorno es de viviendas para primera residencia en edificios con un número de plantas, mas frecuente, entre dos y cinco alturas.

El equipamiento comercial es suficiente, de primera necesidad.

3.4. INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO

Las infraestructuras urbanas cumplen con lo establecido en la Ley del Suelo y su estado de conservación es aceptable.

3.5. EQUIPAMIENTO BASICO Y COMUNICACIONES

El equipamiento comercial, escolar, sanitario y religioso es suficiente para la población actual.

Las comunicaciones son normales, disponiendo de línea de transporte público.

Existe una media dificultad de aparcamiento en superficie. No existe estacionamiento regulado. No existe parking público en las inmediaciones.

4. TERRENO

4.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

El terreno está ocupado totalmente por la edificación.

El inmueble se encuentra situado en una parcela con una superficie registral total de 847,75 m²

El terreno según documentación catastral tiene una superficie de 810,00 m²

La superficie neta del solar es de 659,08 m² siendo ésta la que aparece en el Proyecto aportado.

Finca Reg.	Polígono	Parcela	Supf. Registral	Superficie Catastral	Supf. Proyecto	Supf. Adoptada
Omitido	-	-	810,50	810,00	659,08	659,08
Omitido	-	-	37,25			
Supf. Total			847,75	810,00	659,08	659,08

5. EDIFICIO

5.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Según proyecto aportado se trata un edificio en manzana cerrada de cuatro plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante (S+Entrepanta+B+II+T). La planta sótano se destina garajes, la entreplanta a trasteros y viviendas, ya que cuenta con iluminación natural posterior, la planta baja está destinada a uso comercial y viviendas, las plantas primera y segunda se destinan a viviendas y la planta torreón está ocupada por dos viviendas (estudios).

5.2. EQUIPAMIENTO

El edificio cuenta con equipamiento estándar.

Piscina: No

Equipamiento deportivo: No

Zonas ajardinadas privativas: No

5.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Elementos fundamentales:

Cimentación:

Estructura:

Fachada:

losa de hormigón.

pórticos de hormigón armado.

ladrillo visto y monocapa.

Cubierta:	plana e inclinada de teja.
Cerramientos:	citara, aislamiento y tabiquería.
Instalaciones interiores:	
Electricidad:	instalación estándar.
Agua caliente:	individual
Calefacción:	no tiene.
Otras instalaciones:	portero automático y ascensor.

6. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE POR USOS

6.1. DESCRIPCIÓN

Tipologías:

VIVIENDAS

Uso Residencial		Distribución
00001	Entreplanta A	3D/2B
00002	Entreplanta B	2D/1B
00003	Entreplanta C	2D/1B
00004	Bajo A	3D/2B
00005	Bajo B	2D/1B
00006	Bajo C	2D/1B
00007	Piso 1º A	3D/1B
00008	Piso 1º B	2D/1B
00009	Piso 1º C	2D/1B
00010	Piso 1º D	1D/1B
00011	Piso 1º E	2D/1B
00012	Piso 2º A	3D/1B
00013	Piso 2º B	2D/1B
00014	Piso 2º C	2D/1B
00015	Piso 2º D	1D/1B
00016	Piso 2º E	2D/1B
00017	Estudio 1	Estudio
00018	Estudio 2	Estudio

COMERCIAL

Tipologías: Se trata de un local comercial ubicado en planta baja con acceso directo desde la calle de situación.

TRASTEROS

Tipologías: Se trata de 18 cuartos trasteros ubicados en entreplanta (entre planta sótano y planta baja), tienen acceso a través de pasillo comunitario.

GARAJES

Tipologías: La planta sótano consta de 16 plazas de aparcamiento abiertas y con forma sensiblemente rectangular. Tienen acceso a nivel de la rasante de la calle.

TERRAZAS

Tipologías: Las viviendas Entreplanta B y Entreplanta C y Primero C tienen una terraza cada una de ellas

6.2. TERMINACIONES Y ACABADOS

VIVIENDAS

Pavimentos zona dormitorio:	mármol
Pavimentos zona salón:	mármol
Pavimentos zona baño:	grés de calidad normal

Paramentos zona cocina: grés de calidad normal
 Paramentos zona dormitorio: pintura lisa
 Paramentos zona salón: pintura lisa
 Paramentos zona baño: alicatado cerámico
 Paramentos zona cocina: alicatado cerámico
 Carpintería interior: madera de calidad estándar
 Carpintería exterior: aluminio lacado con doble acristalamiento

LOCAL

Pavimentos: se considera en bruto
 Paramentos: se considera en bruto

TRASTEROS

Pavimentos zona trasteros: hormigón fratasado
 Paramentos zona trasteros: enfoscado y pintado

GARAJES

Pavimentos zona garaje: hormigón fratasado
 Paramentos zona garaje: enfoscado y pintado
 Carpintería exterior: puerta metálica basculante

6.3. ESTADO ACTUAL

CAPITULO DE OBRA	Importe (€)	% de la Ud.	% ejecutado	% resultante
Movimientos de tierras	31.741,55	3,59%	100,00	3,59
Saneamiento y puesta a tierra	3.015,90	0,34%	97,00	0,33
Cimentación y Estructura	403.040,89	45,63%	100,00	45,63
Cubierta	17.167,09	1,94%	0,00	0,00
Albañilería	99.884,26	11,31%	0,00	0,00
Revestimientos	144.325,78	16,34%	0,00	0,00
Electricidad	12.Omitido,56	1,38%	0,00	0,00
Fontanería	19.196,54	2,17%	0,00	0,00
Instalaciones Especiales	49.899,00	5,65%	0,00	0,00
Carpintería	51.123,14	5,79%	0,00	0,00
Vidrios, Pinturas y varios	30.665,46	3,47%	0,00	0,00
Seguridad y Salud	17.664,00	2,00%	49,56	0,99
Control de Calidad	3.336,00	0,38%	49,56	0,19
% TOTAL	883.208,17	100,00%		50,74

Se ha considerado el desglose de capítulos de obra según Proyecto aportado.

El coste por reposición / urbanización de la calle donde tiene frente el edificio (Paseo Peñón de la Mata) se ha considerado en el propio coste de edificación al tratarse de obra de reducida envergadura.

7. SUPERFICIES

Nº elemento	Tipo supf.	Supf. Registral	Supf. útil	Supf. Const.	Construida i/zzcc	Adoptada
Uso Residencial						
00001	Entreplanta A	-	82,30	95,55	109,00	109,00
00002	Entreplanta B	-	73,80	83,50	95,25	95,25
	Terraza Entreplanta B	-	25,70	25,70	25,70	25,70
00003	Entreplanta C	-	71,15	81,45	92,90	92,90
	Terraza Entreplanta C	-	30,35	30,35	30,35	30,35
00004	Bajo A	-	82,30	95,55	125,55	125,55
00005	Bajo B	-	70,30	79,90	104,95	104,95
00006	Bajo C	-	67,80	77,90	102,35	102,35
00007	Piso 1º A	-	69,75	81,10	95,37	95,37
00008	Piso 1º B	-	56,10	64,60	75,97	75,97
00009	Piso 1º C	-	72,30	85,20	100,20	100,20
	Terraza 1º C	-	21,85	21,85	21,85	21,85
00010	Piso 1º D	-	49,80	56,20	66,10	66,10
00011	Piso 1º E	-	67,80	78,25	92,00	92,00
00012	Piso 2º A	-	69,75	81,10	95,37	95,37
00013	Piso 2º B	-	56,10	64,60	75,97	75,97
00014	Piso 2º C	-	72,30	85,20	100,20	100,20
00015	Piso 2º D	-	49,80	56,20	66,10	66,10
00016	Piso 2º E	-	67,80	78,25	92,00	92,00
00017	Estudio 1	-	36,00	41,75	48,60	48,60
00018	Estudio 2	-	51,05	60,50	70,45	70,45
Uso Comercial						
00019	Local	-	133,85	144,30	144,30	144,30
Uso Trastero						
00020	Trastero 1	-	6,20	7,25	9,17	9,17
00021	Trastero 2	-	6,25	7,15	9,24	9,24
00022	Trastero 3	-	6,10	7,10	9,02	9,02
00023	Trastero 4	-	6,00	6,65	8,87	8,87
00024	Trastero 5	-	6,50	7,45	9,61	9,61
00025	Trastero 6	-	6,30	7,20	9,31	9,31
00026	Trastero 7	-	6,45	7,35	9,54	9,54
00027	Trastero 8	-	6,25	7,15	9,24	9,24
00028	Trastero 9	-	7,40	8,55	10,94	10,94
00029	Trastero 10	-	6,20	7,20	9,17	9,17
00030	Trastero 11	-	7,55	8,50	11,16	11,16
00031	Trastero 12	-	6,10	7,00	9,02	9,02
00032	Trastero 13	-	6,60	7,65	9,76	9,76
00033	Trastero 14	-	5,45	6,40	8,06	8,06
00034	Trastero 15	-	7,75	8,70	11,46	11,46
00035	Trastero 16	-	6,40	7,30	9,46	9,46
00036	Trastero 17	-	8,45	10,85	12,49	12,49
00037	Trastero 18	-	7,30	9,50	10,79	10,79

Uso Garaje						
00038	Garaje 1	-	12,60	12,90	31,73	31,73
00039	Garaje 2	-	13,15	13,30	33,11	33,11
00040	Garaje 3	-	13,85	15,60	34,88	34,88
00041	Garaje 4	-	18,20	25,00	45,83	45,83
00042	Garaje 5	-	17,80	26,30	44,82	44,82
00043	Garaje 6	-	12,70	13,60	31,98	31,98
00044	Garaje 7	-	12,70	13,55	31,98	31,98
00045	Garaje 8	-	16,75	18,00	42,18	42,18
00046	Garaje 9	-	18,45	19,80	46,46	46,46
00047	Garaje 10	-	13,65	16,10	34,37	34,37
00048	Garaje 11	-	15,40	18,20	38,78	38,78
00049	Garaje 12	-	12,05	13,40	30,34	30,34
00050	Garaje 13	-	10,10	11,45	25,43	25,43
00051	Garaje 14	-	10,05	31,85	25,31	25,31
00052	Garaje 15	-	10,45	17,30	26,32	26,32
00053	Garaje 16	-	10,65	19,90	26,82	26,82

Total uso Residencial	1.166,20	1.346,80	1.608,33	1.608,33
Total uso Comercial	133,85	144,30	144,30	144,30
Total uso Trastero	119,25	138,95	176,30	176,30
Total uso Garaje	218,55	286,25	550,35	550,35
Total uso Patio/teraza	77,90	77,90	77,90	77,90
Total	1.715,75	1.994,20	2.557,18	2.557,18

La superficie adoptada de cada elemento incluye parte proporcional de elementos comunes.

La relación entre la superficie construida con inclusión de zonas comunes y la útil es: 1,38

La superficie CCC de los garajes y trasteros ha sido calculada por el propio tasador al considerarse errónea la indicada en el Proyecto aportado.

La superficie de las terrazas/patios ha sido incluida al superar el 15% de la superficie de la vivienda.

8. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento general de aplicación: NN.SS. de Cogollos Vega.

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación: Residencial con Ordenanza de Edificación en Manzana Cerrada.

CONDICIONES URBANÍSTICAS EN ORDENANZA.

Superficie mínima de parcela: 90,00 m²

Ocupación planta baja: 90%

Ocupación otras plantas: 90%

Ocupación planta ático: 25%

Dimensión patios: 3 m.

Altura máxima: 10,00 m.

Número máximo de plantas: B+II+Atico

Semisótano, altura max.: 1,50 m.

Edificabilidad: resultante

CONDICIONES URBANÍSTICAS EN PROYECTO.

11.1. TESTIGOS

USO RESIDENCIAL

Datos	TC1	TC2	TC3	TC4	TC5	TC6	VIVIENDA TIPO
Localización	FUENTE DEL PERAL, 2	MALAGA, 7	FUENTE DEL PERAL, 2	CASTILLEJOS, 15	SANTA ADELA, 17	FUENTE DEL CIRUELO, S/N	Paseo Peñón de la Mata, 15
Planta	1º	1º	2º	1º	BAJO	1º	1º
Fecha datos	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014
Fuente	API	API	API	API	Particular	Promotor	-
Cód. postal	18211	18211	18211	18211	18211	18211	18211
Localidad	Cogollos Vega	Cogollos Vega	Cogollos Vega	Cogollos Vega	Cogollos Vega	Cogollos Vega	Cogollos Vega
Situación	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Calidades	Medias	Medias	Medias	Medias	Medias	Medias	Medias
Programa	3D/2B	2D/1B	3D/2B	2D/1B	3D/1B	2D/1B	2D/1B
Edif. Rehab.	No	No	No	No	No	No	No
Antigüedad (años)	5	1	5	8	4	3	0
Superficie construida (m²)	95,00	69,00	92,00	83,00	80,00	81,00	90,00
P. ofertado	88.000,00	65.500,00	83.000,00	65.000,00	75.000,00	98.200,00	-
Precio €/m²	926,32	949,28	902,17	783,13	937,50	1.212,35	-
Coef. Situación	0,97	1,10	1,05	1,15	0,95	0,90	-
Coef. Ubicación	1,00	1,00	0,97	1,00	1,03	1,00	-
Coef. Calidad	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	-
Coef. Supf. Construida	1,01	0,96	1,00	0,99	0,98	0,98	-
Coef. Antigüedad	1,01	1,00	1,01	1,02	1,01	1,01	-
Coef. Equipamientos	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	-
Coef. Total	0,99	0,95	1,03	1,05	0,92	0,80	-
Valor homog.€/m²	916,59	902,19	928,05	818,49	862,59	971,98	-

Comentario a la homogeneización de precios:

Los comparables han sido homogeneizados en base a los siguientes parámetros: situación y ubicación, antigüedad, estado de conservación y superficies.

Valor homogeneizado a partir de comparables

899,98

Valor de mercado por Comparación:

900,00

Coefficiente de ajuste:

0,00%

Valor de Mercado por comparación Ajustado:

900,00

USO COMERCIAL

Datos	TC1	TC2	TC3	TC4	TC5	TC6	LOCAL TIPO
Localización	C/ PARRAS, 29	C/ CANDELARIA, SIN	C/ JOSE VERA, 6	AVDA. ALFAGUARA	HUERTA DE SAN ANTÓN	C/ GRANADA, 12	Paseo Peñón de la Mata, 15
Planta	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO
Fecha datos	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014
Fuente	Particular	Particular	Particular	API	API	API	-
Cód. postal	18170	18197	18170	18170	18197	18210	18211
Localidad	Alfacar	Pulianas	Alfacar	Alfacar	Pulianas	Peligros	Cogollos Vega
Situación	Normal	Buena	Buena	Normal	Normal	Normal	Buena
Ubicación	Normal	Normal	Regular	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bruto	Bruto	Habilitado	Habilitado	Bruto	Bruto	Bruto
Plantas	1	1	1	1	1	1	1
Antigüedad (años)	5	10	5	20	17	10	0
Superficie construida (m²)	100,00	102,00	130,00	80,00	130,00	440,00	144,30
P. ofertado	55.000,00	100.800,00	126.000,00	60.000,00	75.000,00	250.200,00	-
Precio €/m²	550,00	988,24	969,23	750,00	576,92	568,64	-
Coef. Situación	1,15	0,90	0,90	1,00	1,10	1,00	-
Coef. Ubicación	0,98	0,85	1,00	1,00	0,95	0,90	-
Coef. Estado	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	-
Coef. Supf. Construida	0,96	0,96	0,99	0,94	0,99	1,30	-
Coef. Antigüedad	1,01	1,02	1,01	1,04	1,03	1,02	-
Coef. Funcionalidad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Coef. Total	1,09	0,75	0,81	0,88	1,07	1,19	-
Valor homog.€/m²	601,01	740,28	785,00	659,88	614,76	678,61	-

Comentario a la homogeneización de precios:

Los comparables han sido homogeneizados en base a los siguientes parámetros: situación y ubicación, antigüedad, estado de conservación y superficies.

Valor homogeneizado a partir de comparables

679,92

Valor de mercado por Comparación:

680,00

Coefficiente de ajuste:

0,00%

Valor de Mercado por comparación Ajustado:

680,00

USO GARAJE

Datos	TC1	TC2	TC3	TC4	TC5	TC6	GARAJE TIPO
Localización	PASEO PAÑÓN DE LA MATA, S/N	PASEO PAÑÓN DE LA MATA, S/N	AVDA. PULIANAS	C/ PABLO PICASSO, S/N	PASEO PEÑÓN DE LA MATA, 28	PASEO PEÑÓN DE LA MATA, 28	Paseo Peñón de la Mata, 15
Planta	SS	SS	SS	SS	SS	SS	SS
Fecha datos	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014	21/03/2014
Fuente	API	API	Particular	Particular	API	API	-
Cód. postal	18211	18211	18197	18197	18211	18212	18211
Localidad	Cogollos Vega	Cogollos Vega	Pulianas	Pulianas	Cogollos Vega	Cogollos Vega	Cogollos Vega
Situación	Buena	Buena	Normal	Normal	Buena	Buena	Buena
Calidades	Medias	Medias	Medias	Medias	Medias	Medias	Medias
Acceso	Rampa	Rampa	Rampa	Rampa	Rampa	Rampa	Rampa
Tipología	Abierta	Abierta	Abierta	Abierta	Abierta	Abierta	Abierta
Antigüedad (años)	5	5	15	20	5	5	0
Superficie construida (m ²)	28,00	28,00	25,00	22,00	30,00	35,00	30,00
P. ofertado	7.000,00	5.900,00	6.500,00	4.500,00	6.500,00	8.000,00	-
Precio €/m ²	250,00	210,71	260,00	204,55	216,67	228,57	-
Coef. Situación	1,00	1,00	1,00	1,05	1,08	1,10	-
Coef. Ubicación	1,10	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	-
Coef. Acceso	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Coef. Supf. Construida	1,00	0,99	0,99	0,99	1,00	1,01	-
Coef. Antigüedad	1,01	1,01	1,03	1,04	1,01	1,01	-
Coef. Tipología	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
Coef. Total	1,11	1,10	1,02	1,14	1,09	1,12	-
Valor homog.€/m ²	277,75	231,76	265,12	232,19	236,34	256,48	-

Comentario a la homogeneización de precios:

Los comparables han sido homogeneizados en base a los siguientes parámetros: situación y ubicación, antigüedad, estado de conservación y superficies.

Valor homogeneizado a partir de comparables

249,94

Valor de mercado por Comparación:

250,00

Coefficiente de ajuste:

0,00%

Valor de Mercado por comparación Ajustado:

250,00

12. VALORACIÓN

12.1. COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO (€/m²)

El valor de repercusión del suelo se ha calculado por medio del método residual dinámico, de acuerdo con la Orden ECO 805/2003 de 27/03/2003.

% de obra Ejecutado **50,74%** Según Apartado 6.3.

USO VIVIENDA

Repercusión de suelo		97,36
Coste de constr. por contr.		480,00
Coef. de Gastos (%)	15,76%	
Gastos		<u>75,65</u>
Coste Rep. Bruto (C.R.B. a nuevo)		653,01
Coste Rep. Bruto estado actual		379,30

USO COMERCIAL

Repercusión de suelo		65,79
Coste de constr. por contr.		350,00
Coef. de Gastos (%)	15,76%	
Gastos		<u>55,16</u>
Coste Rep. Bruto (C.R.B. a nuevo)		470,95
Coste Rep. Bruto estado actual		271,37

USO TRASTERO

Repercusión de suelo		5,61
Coste de constr. por contr.		200,00
Coef. de Gastos (%)	15,76%	
Gastos		<u>31,52</u>
Coste Rep. Bruto (C.R.B. a nuevo)		237,13
Coste Rep. Bruto estado actual		123,08

USO GARAJE

Repercusión de suelo		4,59
Coste de constr. por contr.		200,00
Coef. de Gastos (%)	15,76%	
Gastos		<u>31,52</u>
Coste Rep. Bruto (C.R.B. a nuevo)		236,11
Coste Rep. Bruto estado actual		122,06

USO TERRAZA/PATIO

Repercusión de suelo		26,63
Coste de constr. por contr.		120,00
Coef. de Gastos (%)	15,76%	
Gastos		<u>18,91</u>
Coste Rep. Bruto (C.R.B. a nuevo)		165,54
Coste Rep. Bruto estado actual		97,11

CUADRO RESUMEN DE COSTES DE REEMPLAZAMIENTO ACTUAL Y ESTADO TERMINADO (ACT/HET)

ELEM.	SUPF. CCC m ²	C. Const. ACTUAL	Gastos ACTUAL	CRB ACTUAL	Inversión Pendiente	V. Suelo Urbanizado	C. Const. HET	Gastos HET	CRB HET
Piso	1.608,33	391.711,99	61.733,81	610.032,81	440.219,55	156.587,01	771.998,40	121.666,95	1.050.252,36
Local	144,30	25.626,24	4.038,69	39.158,43	28.799,66	9.493,50	50.505,00	7.959,59	67.958,09
Trastero	176,30	17.890,92	2.819,61	21.699,58	20.Omitido, 44	989,04	35.260,00	5.556,98	41.806,02
Garaje	550,35	55.849,52	8.801,88	67.177,51	62.765,63	2.526,11	110.070,00	17.347,03	129.943,14
Terraza	77,90	4.743,18	747,52	7.565,18	5.330,55	2.074,48	9.348,00	1.473,24	12.895,72
Total	2.557,18	495.821,84	78.141,52	745.633,50	557.221,82	171.670,13	977.181,40	154.003,79	1.302.855,32

12.2. VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN (€/m²)

Nº elemento	Tipo supf.	Supf. útil	Construida i/zzcc (Adoptada)	V. Mercado	Coef. Corrector	V. Mercado corregido
Uso Residencial						
00001	Entreplanta A	82,30	109,00	98.100,00	0,92	90.408,96
00002	Entreplanta B	73,80	95,25	85.725,00	0,80	68.552,57
	Terraza Entreplanta B	25,70	25,70	6.168,00	0,85	5.242,80
	Subtotal Entreplanta B	99,50	120,95	91.893,00		73.795,37
00003	Entreplanta C	71,15	92,90	83.610,00	0,82	68.225,76
	Terraza Entreplanta C	30,35	30,35	7.284,72	0,85	6.192,01
	Subtotal Entreplanta C	101,50	123,25	90.894,72		74.417,77
00004	Bajo A	82,30	125,55	112.995,00	0,90	101.876,29
00005	Bajo B	70,30	104,95	94.455,00	0,82	77.107,39
00006	Bajo C	67,80	102,35	92.115,00	0,82	75.197,16
00007	Piso 1º A	69,75	95,37	85.833,00	0,98	84.116,34
00008	Piso 1º B	56,10	75,97	68.373,00	1,02	69.740,46
00009	Piso 1º C	72,30	100,20	90.180,00	0,98	88.376,40
	Terraza 1º C	21,85	21,85	5.244,00	1,00	5.244,00
	Subtotal 1º C	94,15	122,05	95.424,00		93.620,40
00010	Piso 1º D	49,80	66,10	59.490,00	0,88	52.589,16
00011	Piso 1º E	67,80	92,00	82.800,00	0,85	70.380,00
00012	Piso 2º A	69,75	95,37	85.833,00	1,00	85.798,67
00013	Piso 2º B	56,10	75,97	68.373,00	1,04	71.135,27
00014	Piso 2º C	72,30	100,20	90.180,00	1,00	90.143,93
00015	Piso 2º D	49,80	66,10	59.490,00	0,90	53.640,94
00016	Piso 2º E	67,80	92,00	82.800,00	0,87	71.787,60
00017	Estudio 1	36,00	48,60	43.740,00	1,12	49.128,77
00018	Estudio 2	51,05	70,45	63.405,00	1,08	68.578,85
Uso Comercial						
00019	Local	133,85	144,30	98.124,00	1,00	98.124,00
Uso Trastero						
00020	Trastero 1	6,20	9,17	2.291,53	1,00	2.291,53
00021	Trastero 2	6,25	9,24	2.310,01	1,00	2.310,01
00022	Trastero 3	6,10	9,02	2.254,57	1,00	2.254,57
00023	Trastero 4	6,00	8,87	2.217,61	1,00	2.217,61
00024	Trastero 5	6,50	9,61	2.402,41	1,00	2.402,41
00025	Trastero 6	6,30	9,31	2.328,49	1,00	2.328,49
00026	Trastero 7	6,45	9,54	2.383,93	1,00	2.383,93
00027	Trastero 8	6,25	9,24	2.310,01	1,00	2.310,01
00028	Trastero 9	7,40	10,94	2.735,05	1,00	2.735,05
00029	Trastero 10	6,20	9,17	2.291,53	1,00	2.291,53
00030	Trastero 11	7,55	11,16	2.790,49	1,00	2.790,49
00031	Trastero 12	6,10	9,02	2.254,57	1,00	2.254,57
00032	Trastero 13	6,60	9,76	2.439,37	1,00	2.439,37
00033	Trastero 14	5,45	8,06	2.014,33	1,00	2.014,33
00034	Trastero 15	7,75	11,46	2.864,41	1,00	2.864,41
00035	Trastero 16	6,40	9,46	2.365,45	1,00	2.365,45
00036	Trastero 17	8,45	12,49	3.123,13	1,00	3.123,13
00037	Trastero 18	7,30	10,79	2.698,09	1,00	2.698,09

Uso Garaje						
00038	Garaje 1	12,60	31,73	7.932,29	1,00	7.932,29
00039	Garaje 2	13,15	33,11	8.278,54	1,00	8.278,54
00040	Garaje 3	13,85	34,88	8.719,23	1,00	8.719,23
00041	Garaje 4	18,20	45,83	11.457,76	0,96	10.999,45
00042	Garaje 5	17,80	44,82	11.205,94	0,98	10.981,82
00043	Garaje 6	12,70	31,98	7.995,25	1,00	7.995,25
00044	Garaje 7	12,70	31,98	7.995,25	1,00	7.995,25
00045	Garaje 8	16,75	42,18	10.544,91	0,98	10.334,01
00046	Garaje 9	18,45	46,46	11.615,14	0,96	11.150,54
00047	Garaje 10	13,65	34,37	8.593,32	1,00	8.593,32
00048	Garaje 11	15,40	38,78	9.695,02	0,98	9.501,12
00049	Garaje 12	12,05	30,34	7.586,04	1,00	7.586,04
00050	Garaje 13	10,10	25,43	6.358,42	1,00	6.358,42
00051	Garaje 14	10,05	25,31	6.326,95	1,00	6.326,95
00052	Garaje 15	10,45	26,32	6.578,77	1,00	6.578,77
00053	Garaje 16	10,65	26,82	6.704,68	1,00	6.704,68

				€/m ²	€
Total uso Residencial	1.166,20	1.608,33		900,00	1.336.784,52
Total uso Comercial	133,85	144,30		680,00	98.124,00
Total uso Trastero	119,25	176,30		250,00	44.075,00
Total uso Garaje	218,55	550,35		250,00	136.035,67
Total uso Patio/terrazza	77,90	77,90		240,00	16.678,81
Total	1.715,75	2.557,18			1.631.698,00

El coeficiente Ke pondera la superficie y ubicación de cada elemento.

VIVIENDAS

Coef. Planta	Coef. Superficie (m ²)	Coef. Ubicación
Entreplanta: 0,96	55 - 65 : 1,06	Vivienda interior: 0,85
Planta baja: 0,98	65 - 75 : 1,04	Vivienda exterior: 1,00
Planta 1ª: 1,00	75 - 85 : 1,02	
Planta 2ª: 1,02	85 - 95 : 1,00	
Planta Torreón: 1,04	95 - 105 : 0,98	
	105 - 115 : 0,96	
	115 - 125 : 0,94	
	125 - 135 : 0,92	

GARAJES

Coef. Superficie (m ²)
15 - 25 : 1,02
25 - 35 : 1,00
35 - 45 : 0,98
45 - 55 : 0,96

12.3. DESGLOSE DEL COSTE DE REPOSICIÓN Y DE MERCADO

Fecha de visita: 07/03/2014
% Edificación ejecutada: 50,74%

	Estado Actual	Inversión pendiente	H.E.T.
Valor del suelo	171.670,13	0,00	171.670,13
C. Const.	495.821,84	481.359,56	977.181,40
G. necesarios	78.141,52	75.862,27	154.003,79
C.R.B.	745.633,50	557.221,82	1.302.855,32

Hipótesis Estado Terminado (H.E.T.)

Uso	Supf.	Uds.	V. Suelo	C. Const.	G.neces.	CRB	V. MERCADO
Vivienda	1.608,33	18	156.587,01	771.998,40	121.666,95	1.050.252,36	1.262.518,71
Comercial	144,30	1	9.493,50	50.505,00	7.959,59	67.958,09	86.580,00
Trastero	176,30	18	989,04	35.260,00	5.556,98	41.806,02	44.075,00
Garaje	550,35	16	2.526,11	110.070,00	17.347,03	129.943,14	136.035,67
Terraza/patio	77,90	3	2.074,48	9.348,00	1.473,24	12.895,72	12.509,11
Total	2.557,18	56	171.670,13	977.181,40	154.003,79	1.302.855,32	1.541.718,49

VALOR DEL INMUEBLE EN HIPÓTESIS DE ESTADO TERMINADO: 1.541.718,49 €

VALOR ACTUAL DEL INMUEBLE COINCIDENTE CON SU COSTE DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO (C.R.B.) EN SU ESTADO ACTUAL DEL 50,74% ASCIENDE A LA CANTIDAD DE 745.633,50 €.

13. ADVERTENCIAS

1.- Se advierte que en este informe de valoración no ha sido comprobada la capacidad portante de la estructura-cimentación realizada ni si la edificación realizada cumple las condiciones de edificación establecidas por la ordenanza de edificación (parámetros de edificabilidad, altura total y de forjado de techo de semisótano sobre rasante, ocupación máxima por planta, etc,...) ya que no se trata de un informe pericial.

2.- Se advierte que la licencia que le fue concedida con fecha de 21/06/2007 se encuentra caducada, no obstante, según consulta verbal realizada en el Ayuntamiento de Cogollos Vega, es posible continuar las obras sin necesidad de nuevo pago de tasa por licencia de obras.

3.- Se advierte que según se comprueba durante la visita al inmueble, existen discrepancias entre el Proyecto estudiado y la obra realizada referente al acceso de vehículos de la planta sótano, ya que debido a la pendiente de la calle a la que da frente en esta zona, se ha modificado la ubicación del portón de la cochera desplazándose hacia el lindero del fondo, por lo que se modifica consiguientemente la ubicación y distribución de las plazas de aparcamiento.

4.- Se advierte que para la elaboración del presente informe de valoración no se ha dispuesto de la correspondiente Escritura de Obra Nueva y División Horizontal, por lo que se ha considerado la descripción de los elementos según Proyecto aportado.

14. OBSERVACIONES

El tasador no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante de la tasación o por terceros.

En aquellos casos en los que se han observado discrepancias entre la realidad y algunos documentos, entre ellos mismos, se han aceptado los datos que se han considerado más ajustados a la finalidad del informe, siempre que no ha sido posible conciliarlos entre sí.

El informe ha sido realizado con la finalidad concreta que se indica en el mismo: El Tasador no se responsabiliza de la utilización de este informe con finalidad distinta de aquella para la que se emitió.

En el estudio y toma de datos para emitir el informe de tasación, el tasador se ha limitado a la inspección ocular del inmueble, no habiéndose realizado ninguna comprobación sobre el estado y capacidad portante de la estructura del mismo, ni sobre el de las instalaciones, impermeabilizaciones o cualquier otro elemento oculto, por lo que el informe de valoración no constituye un informe pericial sobre estos aspectos. La posible existencia de defectos o vicios ocultos, o su aparición posterior, alteraría el valor de tasación expresado.

La valoración se realiza a partir de la superficie construida, incluyendo en función del tipo de inmueble, la parte proporcional de elementos comunes.

En la determinación del valor de tasación, se han tenido en cuenta las circunstancias actuales de mercado inmobiliario y sus precios de venta al contado, especialmente las referentes a la financiación habitualmente obtenible por los adquirentes del inmueble que se valora. La alteración de estas circunstancias debe incidir en los equilibrios del mercado y, en consecuencia, en los valores de tasación.

El desglose del valor del inmueble en los componentes que lo integran (suelo, construcción y gastos necesarios) tiene valor conjunto, no debiendo utilizarse parcialmente salvo autorización expresa.

La valoración se ha realizado considerando que el inmueble se encuentra libre de cargas, arrendamientos o cualesquiera otras limitaciones en su precio de venta distintas de las consideradas en este informe.

Del valor de tasación se deberán descontar todas las cargas y afecciones que no hayan sido reflejadas en el presente informe.

No se han considerado limitaciones al dominio de la finca distintas de las señaladas en el informe, por lo que, en caso de existir alguna, deberá estudiarse su incidencia en el valor de la misma.

En Granada, a 21 de Marzo de 2.014

15. ANEXOS

15.1. DOCUMENTACIÓN GRAFICA

Planos del inmueble.
Fotografías.
Información catastral.
Información registral.

ANEXO CÁLCULO VALOR DEL SUELO

DATOS GENERALES			
FINALIDAD	Determinar Valor de Mercado	Fecha :	21-03-14
EXPEDIENTE	Omitido	NOMBRE	18 VIV., 1 LOCAL, 18 TRASTEROS Y 16 GARAJES
PROVINCIA	Granada	POBLACIÓN	COGOLLOS VEGA

CUADRO DE SUPERFICIES Y PRECIOS UNITARIOS SEGÚN USO				Sup.Terreno:	659,08 m2	Cesiones	0,00%
USO		Tasa del R.dinámico	Diferencial con la deuda	m2 construidos	m2 construidos tras cesiones	Coste const.	V.Mercado Ajustado
Descripción	Tipología	%				euros/m2	euros/m2
Vivienda	1ª residencia	11,00%	9,21%	1.608,3	1.608,3	480,00	831,16
Local	Locales	15,00%	13,26%	144,3	144,3	350,00	680,00
Trastero	1ª residencia	11,00%	9,21%	176,3	176,3	200,00	250,00
Garaje	1ª residencia	11,00%	9,21%	550,4	550,4	200,00	247,18
Terraza	1ª residencia	11,00%	9,21%	77,9	77,9	120,00	214,10
Total-Media		11,24%	9,45%	2.557,2	2.557,2	382,13	638,08

COSTE DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO Y NETO		euros /m2	euros		
Valor del Solar		67,13	171.673,99		
Coste de construcción por contrata		382,13	977.181,40		
Gastos necesarios para el C.R.B.	15,76%	60,22	153.997,77		
Coste de Reemplazamiento Bruto (C.R.B.)		509,49	1.302.853,16		
Depreciación por amortización lineal	0,00%	0,00	0,00	Vida útil total:	100
Depreciación física real	0,00%	0,00	0,00	Antigüedad del edificio:	0
Depreciación funcional	0,00%	0,00	0,00	Última rehabilitación:	0
Depreciación acumulada	0,00%	0,00	0,00		
Coste de Reemplazamiento Neto actual (C.R.N.)		509,49	1.302.853,16		

CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR :

DESGLOSE DE GASTOS	%	euros/m2	euros	FINANCIACIÓN Y COBROS	
Gastos adquisición del suelo	0,00% suelo		0,00	Financiación Hipot.	0,00% Venta
Gastos demolición y derribos			0,00	Financiación Construcción	0,00%
Gastos Planeamiento - Gestión urb.			0,00	Ventas	100,00%
Coste Urbanización por Contrata		0,00	0,00	Grado apalancamiento D/(D+E)	0,00%
Gastos nec.Urbanización	11,00% Pec	0,00	0,00	Interes Finan. Hipot. (anual)	0,00%
Gastos Urbanización		0,00	0,00	Interes Finan. Propia. (anual)	5,00%
Honorarios Proyecto de edificación	2,50% Pec	9,55	24.429,54	Cobro en la compra venta	20,00%
Honorarios Direcc. obra de edificación	2,50% Pec	9,55	24.429,54	Cobro en la entrega llaves	80,00%
Licencia Municipal Obras de Edificación	3,00% Pec	11,46	29.315,44	RITMOS DE TIEMPOS	
Coste de Edificación por Contrata (PEC)		382,13	977.181,40	Inicio	Duración
Seguridad y salud	0,50% Pec	1,91	4.885,91	(Trimestre)	(Trimestres)
Imprevistos	0,50% Pec	1,91	4.885,91	Gestión urb.	

Gastos Edificación		416,52	1.065.127,73	Urbanización		
Gastos fiscales de escrituración	1,00% Venta	6,38	16.316,92	Edificación	1	9
Comercialización y publicidad	3,00% Venta	19,14	48.950,77	Ventas	4	9
Gastos de administración del promotor	2,00% Venta	12,76	32.633,85	TASA DEL RESIDUAL DINÁMICO		
Seguros	1,75% Pec	6,69	17.100,67	(euros constantes)		Real
Gastos promoción		44,97	115.002,22	Deuda 5 años: (BdE)		3,10%
Gastos financieros	3,89% Venta	24,82	63.474,20	Índice precios: (IPC)		1,18%
Impuesto de sociedades	35,00% BAI		75.745,01	Tasa anual R.D.		11,24%

FLUJO DE INGRESOS Y GASTOS

Trimestre	G.adquisición y Gestión Urb.	Gastos Urbanización Demoliciones	Gastos Edificación	Gastos necesarios promoción	Ingresos por Financiación	Ingresos por Ventas	Gastos financieros e impuestos	Flujo de caja
0								
1			118.347,53	9.583,52				-127.931,04
2			118.347,53	9.583,52			1.570,00	-129.501,04
3			118.347,53	9.583,52			3.159,27	-131.090,31
4			118.347,53	9.583,52		36.259,83	4.768,04	-96.439,25
5			118.347,53	9.583,52		36.259,83	5.951,56	-97.622,77
6			118.347,53	9.583,52		36.259,83	7.149,61	-98.820,82
7			118.347,53	9.583,52		36.259,83	8.362,36	-100.033,58
8			118.347,53	9.583,52		36.259,83	9.590,00	-101.261,21
9			118.347,53	9.583,52		36.259,83	10.832,70	-102.503,91
10				9.583,52		1.051.535,14	12.090,65	1.029.860,97
11				9.583,52		181.299,16		171.715,64
12				9.583,52		181.299,16		171.715,64
Total	0,00	0,00	1.065.127,73	115.002,22	0,00	1.631.692,47	63.474,20	388.088,32

VALOR DEL TERRENO/SOLAR

Valor actual del Solar **171.673,99**

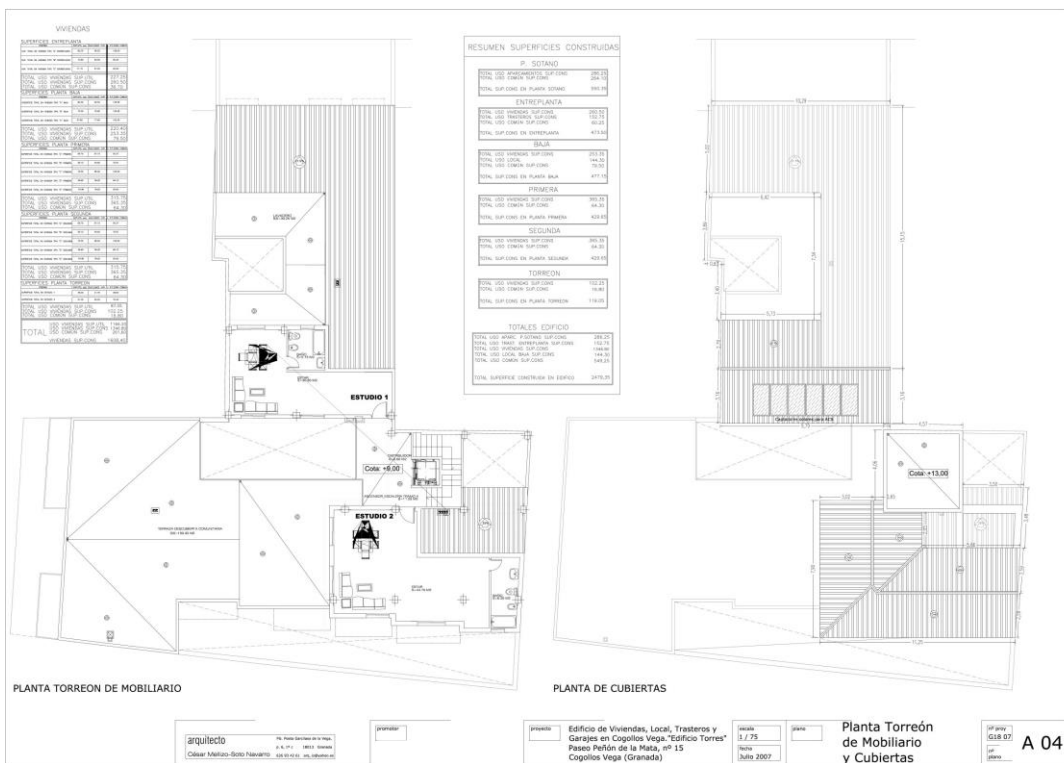
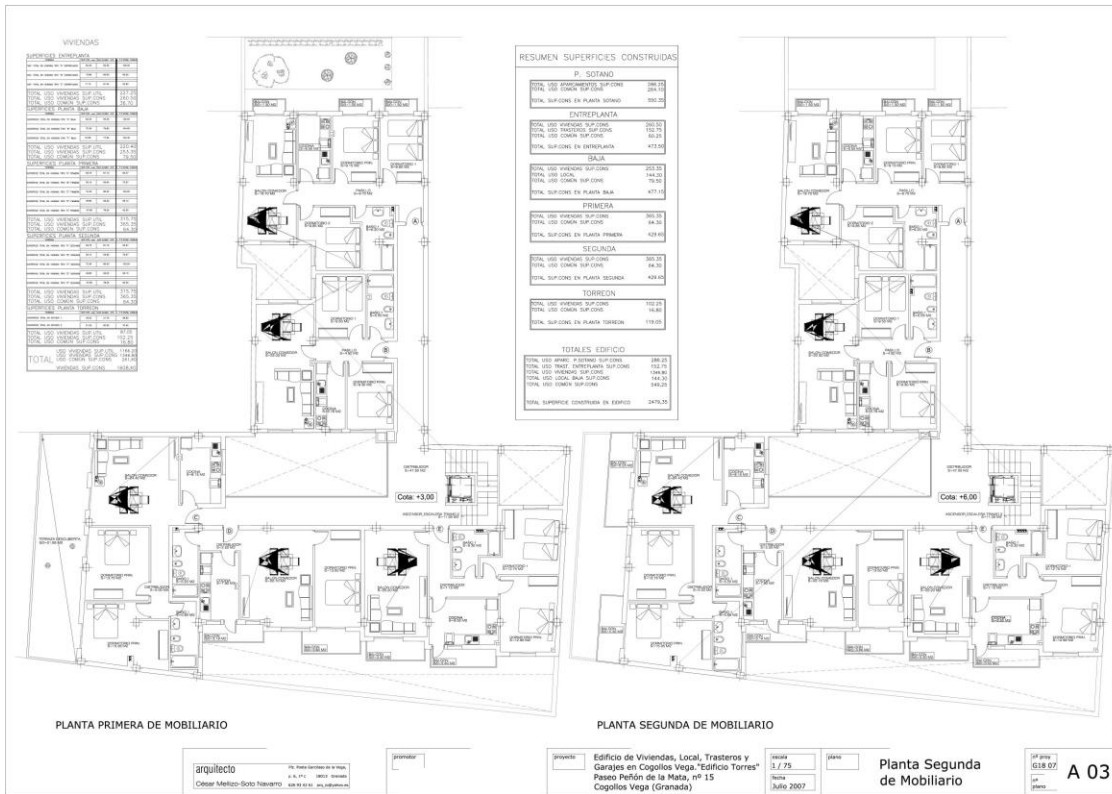
CUADRO RESUMEN POR USO

USO	m2 contruidos	m2 contruidos tras cesión	CRB euros /m2	CRN euros /m2	V.Mercado Ajustado euros/m2	Rep.Solar Valor actual euros/m2	Rep. Suelo * Valor Final euros/m2
Vivienda	1.608,33	1.608,33	653,01	653,01	831,16	97,36	97,36
Local	144,30	144,30	470,94	470,94	680,00	65,79	65,79
Trastero	176,30	176,30	237,13	237,13	250,00	5,61	5,61
Garaje	550,35	550,35	236,11	236,11	247,18	4,59	4,59
Terraza	77,90	77,90	165,54	165,54	214,10	26,63	26,63

VALORES MEDIOS	2.557,18	2.557,18	509,49	509,49	638,08	67,13	67,13
-----------------------	-----------------	-----------------	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------

**RESULTADO
ECONÓMICO**



Total ventas	1.631.692,47						
Total costes de explotación	1.302.853,16						
Margen bruto de explotación		328.839,30					
Comercialización y publicidad	48.950,77						
Margen neto de explotación		279.888,53					
Gastos financieros	63.474,20						
Beneficio antes de impuestos		216.414,33	13,26% ventas				
Impuesto sobre sociedades	75.745,01						
Beneficio despues de impuestos		140.669,31	8,62% ventas				



FOTOGRAFIAS



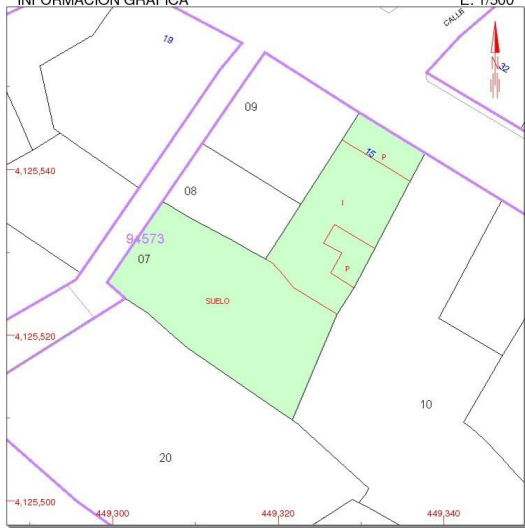
INFORMACIÓN CATASTRAL

 GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		 Sede Electrónica del Catastro	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9457307VG4295A0001EK							
DATOS DEL INMUEBLE							
LOCALIZACIÓN							
PS PEÑON DE LA MATA 15[D]							
18211 COGOLLOS VEGA [GRANADA]							
USO LOCAL PRINCIPAL				AÑO CONSTRUCCIÓN			
Residencial				1942			
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN				SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)			
100,000000				68			
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE							
SITUACIÓN							
PS PEÑON DE LA MATA 15[D]							
COGOLLOS VEGA [GRANADA]							
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)		SUPERFICIE SUELO (m ²)		TIPO DE FINCA			
68		810		Parcela construida sin división horizontal			

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de COGOLLOS VEGA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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.

449,340 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Lunes , 24 de Marzo de 2014

PROYECTO APORTADO

DECLARACIÓN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

PROYECTO:
SITUACIÓN:
PROMOTOR:
ARQUITECTO:

CÉSAR MELLIZO-SOTO NAVARRO arquitecto autor del presente proyecto, declara bajo su responsabilidad que las circunstancias y normativa urbanísticas reflejadas a continuación corresponden a las aplicadas en el mismo.

1. SITUACIONES URBANÍSTICAS

1.1. PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA:	REVISIÓN NN.SS. DE COGOLLOS VEGA
1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANO
1.3. CALIFICACIÓN DEL CASCO URBANO:	RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

2. CONDICIONES URBANÍSTICAS

2.1. CONDICIÓN DEL SOLAR	SI	NO
Calzada pavimentada	X	
Encintado de aceras	X	
Suministro de agua	X	
Alcantarillado	X	
Electricidad	X	
Alumbrado público	X	

2.2. PARCELAÇÃO	Parc. Mínima	Proyect.
Superficie del solar	90 m ²	659,08 m ²

2.3 OBSERVACIONES

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

3.1. OCUPACIÓN	Normas	Proyectado
Ocupación planta baja	90%	72%
Ocupación otras plantas	90%	P1 y P2, 65%
Ocupación planta ático	25%	18%
Fondo máximo edificable	---	---
Dimensión patios	3M	>3M
3.2. ALTURAS	Normas	Proyectado
Altura máxima en metros	10,00 m	9,00m.
Número máximo de plantas	B+2+A	B+2+A
Señalado, altura máxima sobre rasante	1,50 m	---
3.3. EDIFICABILIDAD	Normas	Proyectado
Edificabilidad	Resultado cond.urb.	resultado
3.4. SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	Normas	Proyectado
Retranqueos a fachada	N.P.	---
Otros retranqueos	N.P.	---

3.5. OBSERVACIONES A efectos de edificabilidad no computa la planta ático ni las plantas semisótano y sótano

4. OTRAS CONDICIONES URBANÍSTICAS O DE LA EDIFICACIÓN

El Arquitecto

Granada, Agosto de 2007.

CÉSAR MELLIZO-SOTO NAVARRO

La Delegación de Granada del Colegio Oficial de Arquitectos ha cotejado los parámetros urbanísticos contenidos en la columna NORMAS de esta Declaración con la documentación urbanística obrante en nuestros archivos.



RESUMEN DE PRESUPUESTO

Edificio de viviendas y garajes

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	31.741,55
2	SANEAMIENTO Y PUESTA A TIERRA	3.015,90
3	CIMENTACION Y ESTRUCTURA	403.040,89
4	CUBIERTA	17.167,09
5	ALBAÑILERIA	99.884,26
6	REVESTIMIENTOS	144.325,78
7	ELECTRICIDAD	12.148,56
8	FONTANERIA	19.196,54
9	INSTALACIONES ESPECIALES	49.899,00
10	CARPINTERIA	51.123,14
11	VIDRIOS,PINTURAS Y VARIOS	30.665,46
12	SEGURIDAD Y SALUD	17.664,00
13	CONTROL DE CALIDAD	3.336,00
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	883.208,17
	13,00 % Gastos generales.....	114.817,06
	6,00 % Beneficio industrial.....	52.992,49
	SUMA DE G.G. y B.I.	167.809,55
	7,00 % I.V.A.	73.571,24
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	1.124.588,96
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	1.124.588,96

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de UN MILLÓN CIENTO VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS

Granada, a Julio de 2007.

LA PROPIEDAD

LA DIRECCION FACULTATIVA

CONSTRUCCIONES VPR, S.L.

CÉSAR MELLIZO-SOTO NAVARRO

23/08/07 - Nº 07-0012225
El Visado del presente proyecto se acompaña de (INFORME DE VISADO)

Pág. 308 de 311

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



LICENCIA DE OBRAS



DECRETO DE PRESIDENCIA

En Cogollos Vega, a veintiuno de junio de dos mil siete.

Por S. S^a. el Alcalde y en virtud de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y normas complementarias de desarrollo, se dicta el siguiente,

RESOLUCION

"Habiéndose examinado el expediente administrativo, instruido al efecto de la petición de D. Antonio Miguel Ortega Romero, en nombre y representación de [REDACTED] solicitando licencia para la realización de obras en el solar sito en el Paseo Peñón de la Mata, Núm. 15 del núcleo urbano de este municipio, consistente en la construcción de viviendas, garaje y trasteros, con una valoración de 1.459.132,74 euros, Expte. Núm. 69/07.

Atendido que el peticionario ha presentado avalamiento técnico que adjunta a su instancia, compuesto proyecto básico, visado con fecha 23/03/07 por el colegio correspondiente y suscrito por el arquitecto superior, Sr. D. Cesar Mellizo-Soto Navarro.

Considerando la preceptuado en la Modificación Puntual de las NNSS Núm. 01/04.

Considerando que lo preceptuado en el artículo 169 y sucesivos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley de la Edificación y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Visto el informe del arquitecto técnico municipal, que siendo favorable a la concesión de la licencia, aconseja condicionar la misma a la presentación de diversos documentos, así como el informe favorable del Secretario Municipal, que considera que aun cuando el proyecto haya obtenido su correspondiente visado sin ninguna observación y que de sus condiciones técnicas se ocupa otro informe, en cuanto al ámbito de sus atribuciones en materia de su tramitación, se considera que debería haberse tramitado el correspondiente estudio de detalle, para la ordenación de volúmenes y el cambio de tipología realizado, dentro del propio suelo residencial.

En uso de mis atribuciones y conforme a lo dispuesto en el artículo 21, de la Ley de Bases de Régimen Local, de 2 de abril y artículo 22 del R. D. Legislativo 781/86, de 18 de abril y 41.9 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales,

HE RESUELTO:

PRIMERO.- Conceder a [REDACTED] con C.I.F. Núm. [REDACTED] expediente número 69/07, EDIFICIO TORRES, Licencia Urbanística para la realización de las obras en el solar de su propiedad, sito en Paseo Peñón de la Mata, Núm. 15 del núcleo urbano de este municipio, consistente en la construcción de 18 viviendas, 18 garajes y 1 local comercial, de conformidad con el avalamiento técnico, suscrito por el Arquitecto [REDACTED]



AYUNTAMIENTO
DE
COGOLLOS VEGA
(GRANADA)

Navarro, que se acompaña a la licencia, aprobando una tasa provisional en relación con el presupuesto total de la obra en concepto de licencia, que asciende al importe 1.459.132,74 euros, de SIETE MIL DOSCIENTAS NOVENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (7.295,66 Euros), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11, letra a) de la Ordenanza Fiscal Reguladora de las Tasas por Licencias Urbanísticas y formular, liquidación provisional de la cuota tributaria correspondiente al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.1, 3 y 4.3 todos ellos de la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y artículos 59, 100 y 103.2 del Real Decreto Legislativo 2/2.004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en armonía con la valoración efectuada e inserta en el informe del arquitecto local, realizada de acuerdo al módulo mínimo de la ordenanza reguladora, girar liquidación por valor CUARENTA Y TRES MIL CIENTO SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (43.773,98 Euros), condicionada a que no se inicien los trabajos, hasta la presentación del proyecto de actividad de garaje, cuya puerta de entrada debe estar automatizada, proyecto de telecomunicaciones, estudio de seguridad y salud de las obras, nombramiento de la dirección facultativa de las obras, a la comprobación de las obras una vez realizadas y a la realización de la urbanización completa de la Paseo Peñón de la Mata en el tramo que ocupa la fachada de la edificación con el acerado, pavimentación y alumbrado público en toda la fachada en vía pública, también deberá formarse un punto limpio para el estacionamiento de los contenedores de recogida de basura y se dotará de teja árabe a la cubierta, respetando en lo posible la estética figurada en la infografía entregada y atendiendo a los retranqueos propios de la vía pública en la que se ubica, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 169 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y al establecimiento de fianza provisional con anterioridad al inicio de las obras, por importe de 8.000,00 euros, para indemnizar los daños que se produzcan y el pago de las cuotas de urbanización establecidas, por el aprovechamiento de las redes municipales de TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS (30.648,00 Euros).

SEGUNDO.- Exigir su pago de acuerdo a los plazos establecidos al efecto y notifíquese en forma el presente acuerdo al interesado, junto con las condiciones urbanísticas particulares y generales, con indicación de los plazos y forma en que pueda ser efectivo el importe de la presente liquidación.

TERCERO.- Remitir notificación de este acuerdo a los interesados, para su conocimiento y correspondientes efectos.

Lo decreto y firma S. S^a. el Alcalde-Presidente, D. Francisco José Luzón García, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, ante mí, el Secretario, de todo lo cual certifico.

Fdo.: D. Francisco José Luzón García.

Fdo.: Manuel Hidalgo García.

