



tinsa

INFORME TÉCNICO

ASESORAMIENTO DE VALOR DE SUELO Y VALOR DE REPERCUSION POR USOS

Propuesta de la nueva actuación de transformación urbanística de Reforma interior del frente del litoral del municipio de Tarifa (Cádiz)

GRANPARCELA, S.L.

Junio 2024

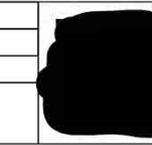
CA-01761/24-1W

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	[Redacted]
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos General	Núm. Registro entrada: ENTRA 2024/9163 - Fecha Registro: 04/07/2024 13:50:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ÍNDICE

ANTECEDENTES 2

1 AMBITO OBJETO DE ESTUDIO..... 3

2 FINALIDAD DEL INFORME 5

3 MARCO LEGAL DE REFERENCIA 6

4 DESCRIPCIÓN DEL AMBITO 8

4.1 LOCALIZACIÓN Y ENTORNO..... 8

4.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA 9

5 VALORACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO CONCLUIDAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 16

5.1 METODOLOGÍA..... 16

5.2 CÁLCULO DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO POR USOS..... 18

5.2.1 HIPOTESIS DE PRODUCTO INMOBILIARIO A DESARROLLAR POR USOS..... 18

5.2.2 VALORES EN VENTA 22

5.2.3 COSTES DE CONSTRUCCIÓN 44

5.2.4 COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN 49

5.2.5 VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO POR USOS 50

5.3 CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO URBANIZADO..... 52

5 VALORACIÓN DE LA del suelo pendientes DE DEBERES Y CARGAS 53

5.1 METODOLOGIA..... 53

5.2 COSTES DE GESTION Y OBRAS DE URBANIZACIÓN..... 54

5.3 TASA LIBRE RIESGO y PRIMA DE RIESGO..... 54

5.4 CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO ANTES DE URBANIZACIÓN 55

6 RESUMEN DE VALORES 57

7 DOCUMENTACIÓN ANEXA 58

7.1 ESTUDIO DE MERCADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE Y GARAJES 58

7.2 ESTUDIO DE MERCADO- USO COMERCIAL..... 63

7.3 REPORTAJE FOTOGRÁFICO..... 66

7.4 PLANOS DE SITUACIÓN 73

7.5 DOC. URBANISTICA- Las determinaciones y parámetros urbanísticos que se fijan en el borrador de convenio, según el solicitante..... 75

7.6 DOC. URBANISTICA- propuesta de ordenación aportada por el solicitante..... 76

7.7 DOC. URBANISTICA- Delimitación del ámbito..... 77

7.8 DOC. URBANISTICA- Plano de propuesta de Ordenación aporta por solicitante - 80

7.9 DOC. URBANISTICA- Estimación de costes de urbanización y reposición de dotaciones, aportados por el Solicitante..... 81

7.10 JUSTIFICACIÓN DE COSTES 83

7.11 TASA LIBRE DE RIESGO-FEBRERO 2024 87

JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ANTECEDENTES

GRANPARCELA S.L., CON CIF. B09699927, solicita a TINSA Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. la elaboración de un informe con el fin de asesorar sobre el valor de suelo del ámbito y el valor de repercusión por usos (m2t), bajo hipótesis planteada por el cliente sobre las determinaciones y parámetros urbanístico del futuro Plan de Reforma Interior, pendiente de redactar, de la nueva delimitación de la UA10 Y UA11 del PGOU de Tarifa.

El informe no podrá ser utilizado para una finalidad distinta de la descrita en el presente apartado. La contravención de esta cláusula contractual eximirá a TINSA de cualquier responsabilidad frente a terceros.

Este informe no podrá publicarse, salvo para la finalidad antes indicada, sin la autorización expresa y escrita de TINSA Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. respecto a la forma y contexto en el que debería aparecer

El presente informe ha sido redactado por María Eugenia Morenatti Tocón en calidad de Arquitecto Técnico y el equipo interno de TINSA Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., departamento de Valoraciones Especiales.

En Cádiz, a 20 de junio de 2024

Firmado: MARIA EUGENIA MORENATTI TOCÓN
ARQUITECTO TÉCNICO
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

JOSÉ ANTONIO HERNÁNDEZ CALVÍN
DIRECTOR GENERAL
En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias SAU



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1 AMBITO OBJETO DE ESTUDIO

El objeto del presente estudio se centra en el Plan de Reforma Interior previsto en la nueva delimitación de la UA10 y UA11 del PGOU de Tarifa, en el municipio de Tarifa, Cádiz.

La nueva delimitación del ámbito tiene frente al litoral, concretamente a la playa de “Los Lances”, recorriendo este desde el Castillo de Santa Catalina hasta la primera bolsa de aparcamiento que se ubica pasada la piscina municipal.

El PGOU vigente recoge una ordenación urbanística heterogénea en usos, previendo usos industriales en unión a usos residenciales, con edificaciones diseminadas y diversas tipologías (unifamiliar cerrada, unifamiliar adosada, unidad integrada preexistente), así como diferentes equipamientos (escolares, deportivos y comunitarios), no vinculados al frente marítimo, disponiéndose, por otra parte, la ejecución del planeamiento, tanto con actuaciones directas como con unidades de ejecución. Estas intervenciones comparten el objetivo de desarrollar accesos a la playa teniendo que mantener usos industriales existentes de la fábrica de conservas “la Tarifeña” y la nave de los “Almadraberos”, situación que imposibilita una correcta articulación de esta parte del frente marítimo de la ciudad. La barrera existente entre el núcleo urbano y el litoral, la carencia de servicios a los usuarios del dominio público del litoral, los equipamientos obsoletos que precisan ser renovados son los motivos entre otros por que se pretende delimitar una actuación de reforma interior con el objeto de modificar los usos existentes con una nueva ordenación urbanística, evitando la urbanización continua y las pantallas de edificación, garantizando, además, el uso público del frente litoral, mejorando la actividad turística del municipio.

Para ellos es imprescindible cumplir:

- El traslado de la fábrica de conservas “La Tarifeña” y la nave de los “Almadraberos” a otro emplazamiento más apropiado y cambio de uso de los terrenos que ocupan a usos más adecuados para la ubicación y posicionamiento respecto al litoral.
- La sustitución de Centros educativos, CEIP Nuestra señora de la Luz, el IES Baelo Claudia y el IES Almadraba, que serán trasladados a las parcelas educativas existentes en el Sector S-2 “La Marina” y en el Sector S-4 “El Olivar”.
- Además, del traslado de instalaciones deportivas a una única parcela del mismo ámbito
- Y una posible reubicación de la EBAR y de la Cámara de tormentas (no es esencial ni objetivo imprescindible).

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

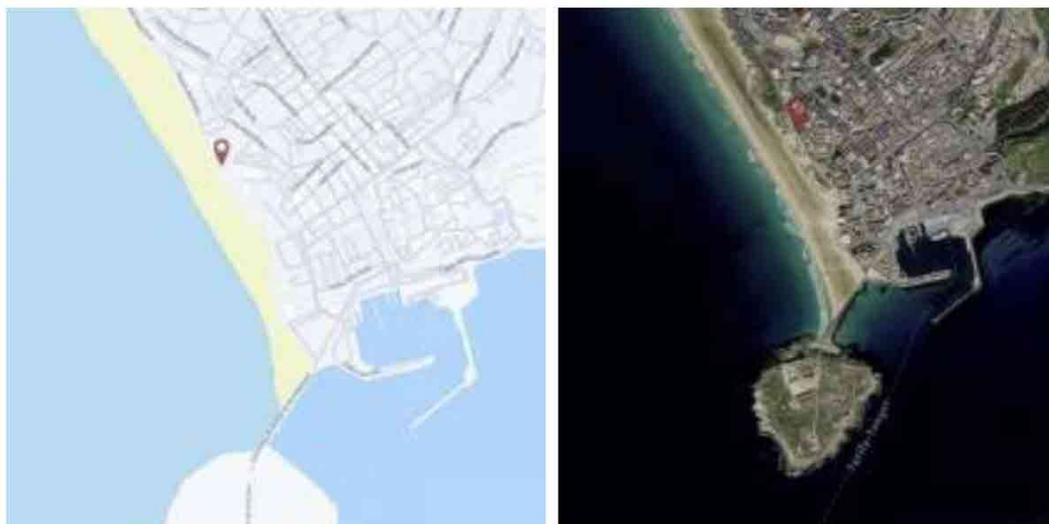
Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Desde el Ayuntamiento al carecer de recursos técnicos y humanos tanto para la elaboración de los instrumentos de ordenación que deben tramitarse, como para la posterior renovación de la urbanización, pretende impulsar una Actuación de Reforma Interior con el objeto de una nueva ordenación urbanística detallada. Se ha previsto firmar un convenio con el propietario mayoritario privado del ámbito, GRANPARCELA, S.L., para que actúe de promotor y, en su caso de financiador.



Fte: Google Maps. Cartografía del ámbito objeto de estudio

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por [REDACTED] JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2 FINALIDAD DEL INFORME

Con el objetivo de ser aportado como documento complementario en la redacción de los distintos documentos y procesos ligados al desarrollo y gestión del nuevo ámbito delimitado en el frente del litoral, se anexa plano de delimitación, GRAN PARCELA, S.L., solicita a TINSA un informe con el siguiente contenido:

- 1) Valor de Repercusión de Suelo de cada uno de los usos previstos en el nuevo ámbito y Valor de la Totalidad del ámbito una vez concluidas las obras de urbanización del sector y, en su caso de sus SSGG
- 2) Estimación de Valor de la totalidad del ámbito antes de concluir la urbanización del ámbito y, en su caso, de sus SSGG adscritos. (en función de cargas Urbanísticas y reposición de dotaciones en el ámbito del P.R.I. aportadas por el solicitante)

El uso del informe para una finalidad distinta de la indicada en este apartado es un uso indebido que eximirá a TINSA de cualquier responsabilidad.

Documentación aportada por el solicitante:

- Plano de delimitación del nuevo ámbito de las UA10 y UA11 del PGOU de Tarifa.
- Plano y cuadro propuesta de ordenación del futuro Plan de Reforma Interior de la nueva delimitación de las UA10 y UA11 del PGOU de Tarifa.
- Cuadro de determinaciones y parámetros urbanísticos reflejados en el borrador de convenio urbanístico
- Estimación de Costes de Urbanización y reposición de dotaciones en el ámbito de Plan de Reforma Interior de la nueva delimitación de las UA10 y UA11 del PGOU de Tarifa.

Hipótesis de partida:

Los cálculos obtenidos en este informe se basan, por tanto, en la propuesta de ordenación y avances de costes aportados por el solicitante. La información facilitada es una hipótesis pendiente de aprobación definitiva. Toda modificación que se lleve a cabo de la propuesta aportada, debe ser objeto de revisión del presente informe debido a que puede afectar tanto a los Valores de Repercusión por usos como al Valor total del ámbito.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3 MARCO LEGAL DE REFERENCIA

Para el cumplimiento del objetivo del presente informe se atiende a lo estipulado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En concreto lo relativo a la fecha de efectos de la valoración, criterios generales y los específicos de la reparcelación, se determina en los artículos 34, 35 y 40 del mencionado Real Decreto legislativo 7/2015:

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

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

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

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

....

Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



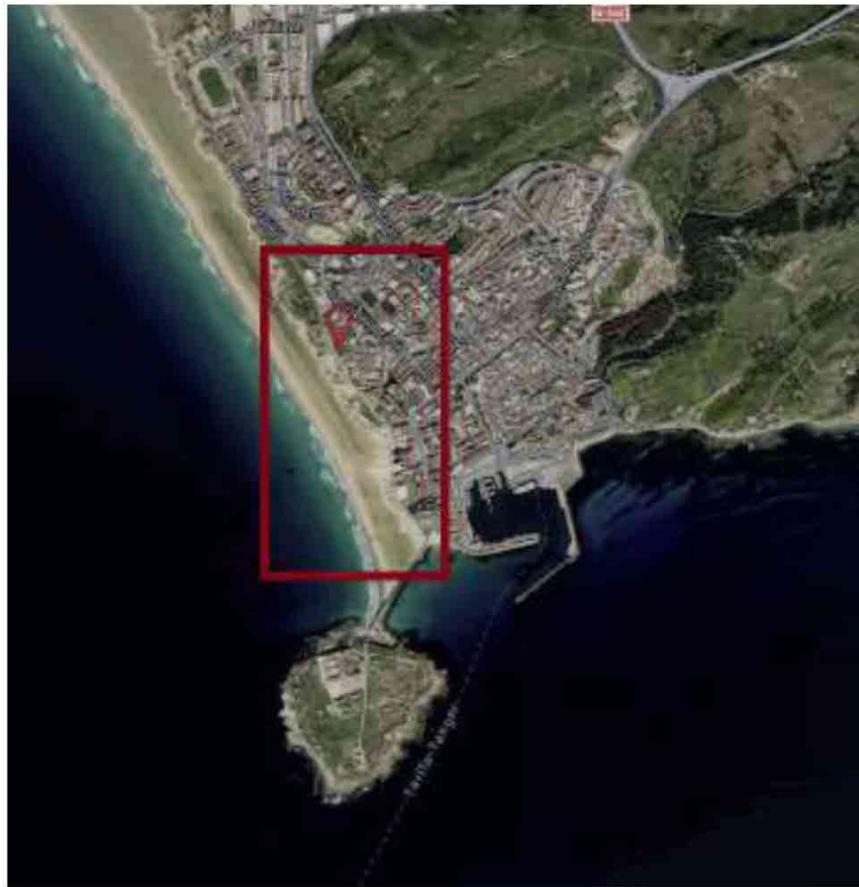
4 DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

4.1 LOCALIZACIÓN Y ENTORNO

La nueva delimitación planteada para la UA10 y UA11 del PGOU de Tarifa, se ubica en el casco urbano del municipio frente a la playa de "Los Lances".

Este ámbito linda al suroeste con la Playa de "Los Lances", el resto de linderos con casco urbano y por el este con parte de terreno del Puerto de Tarifa.

Ámbito de marcado carácter vacacional destinándose principalmente a uso residencial de primera y segunda residencia, debido a su proximidad a la Playa de los Lances, playas muy conocidas por los amantes del windsurf y Kitesurf y otros deportes similares.



Fte: Google Maps

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito, objeto de estudio en el presente informe, es una propuesta de delimitación a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior, pendiente de redactar.

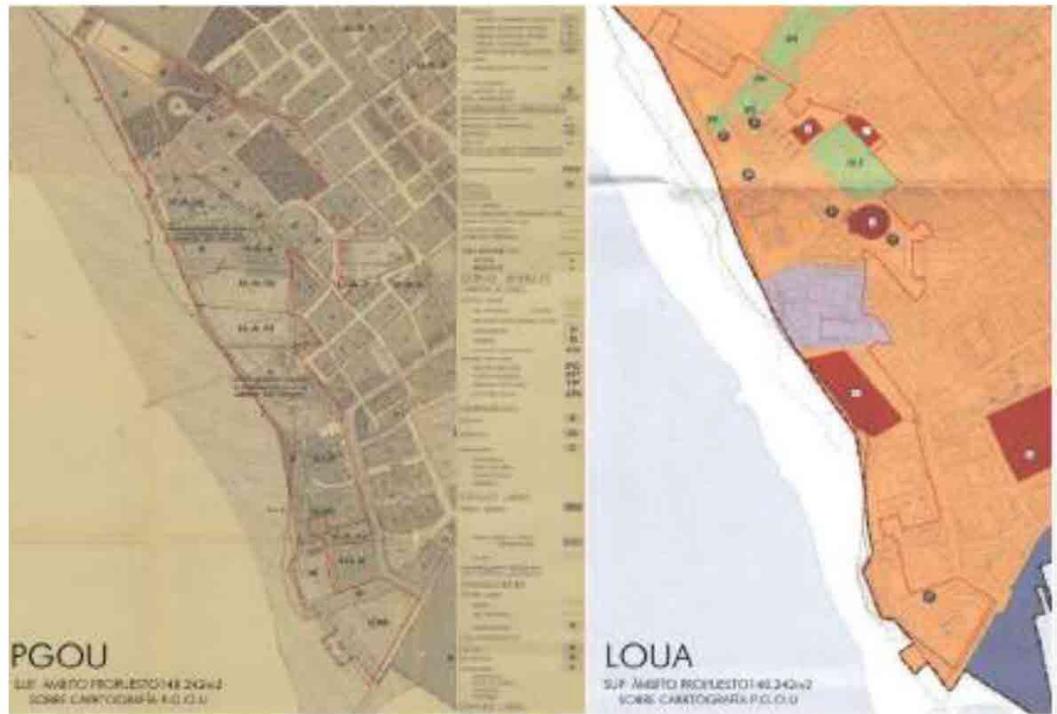
Los usos, edificabilidades por usos, la delimitación del ámbito y de las posibles parcelas lucrativas, han sido aportados por el solicitante. Y sobre esta información facilitada se ha redactado el presente informe. Los valores emitidos quedan por tanto supeditados a dichos parámetros, cualquier variación de los mismos supondría la necesidad de realizar una nueva valoración.

PRINCIPALES PARÁMETROS DEL SECTOR

El ámbito del Plan de Reforma Interior ocupa una superficie de suelo de 148.242,00 m² de suelo.

Dentro de la delimitación existen seis grupos de edificaciones de uso residencial que está previsto se excluyan de la actuación de reforma interior.

Aportando la siguiente planimetría adjunta:

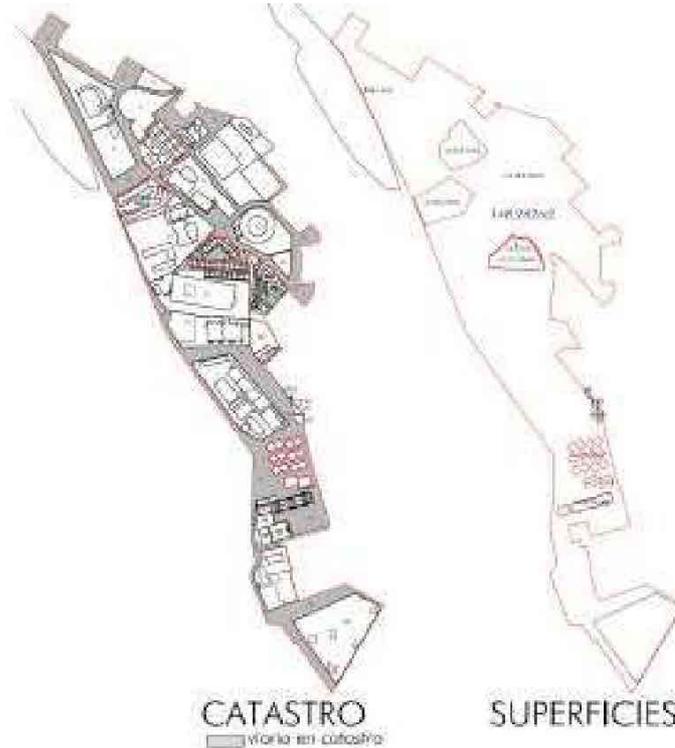


Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación



Las determinaciones y parámetros urbanísticos que se fijan en el borrador de convenio, según documentación aportada por el solicitante, son:

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Urbano
- INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Plan de Reforma Interior
- USO GLOBAL Residencial
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA 1,20 m²/m²s
- EDIFICABILIDAD MÍNIMA 0,90m²/m²s
- DENSIDAD MÁXIMA 60 viv/Ha
- DENSIDAD MÍNIMA 55 viv/Ha
- TECHO TURÍSTICO $\geq 15\%$ del techo total del sector
- TECHO RESIDENCIAL $\geq 70\%$ - $\leq 75\%$ del techo total del sector
- TECHO OTROS SERVICIOS TURÍSTICOS $\geq 10\%$ del techo total del sector
- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA 20% de la nueva edificabilidad residencial
- DOTACIONES Según los artículos 82 y 119 del RGLISTA
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, según los artículos 82 y 119 del Rglista.
- USOS INCOMPATIBLES Industrial
- MODALIDAD DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA Sistemática
- SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Y, por otro lado, el solicitante aporta la siguiente propuesta a adoptar:

**PROPUESTA DE DESARROLLO MEDIANTE P.R.I., SEGÚN BORRADOR DE
CONVENIO, DE LAS UNIDADES UA10 y UA11 DEL PLAN GENERAL DE
TARIFA (25 de mayo de 2024)**

	ESCENARIO DE MÁXIMOS	ESCENARIO DE MÍNIMOS		
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	149.242.-m ²	148.242.-m ²		
EDIFICABILIDAD	1,20 m ² x m ²	0,90 m ² x m ²		
APROVECHAMIENTO	177.880.-m ²	133.416.-m ²		
10% CESIÓN OBLIGATORIA	17.780.-m ²	13.041.-m ²		
DENSIDAD	60 viv./Ha.	60 viv./Ha.		
Nº MAX. VIVIENDAS	690 viviendas	550 viviendas		
V.P.O. 20% n ^o máx vivis. / 115 m ² /viv	175 viviendas (20.470.-m ²)	175 viviendas (20.470.-m ²)		
APROVECHAMIENTO DESPUÉS 10% DE CESIÓN	1* 160.101.-m ²	120.077.-m ²		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (70% de 1*)	RENTA LIBRE	109.380.-m ²	RENTA LIBRE	70.625.-m ²
	V.P.O.	2.881.-m ²	V.P.O.	7.329.-m ²
EDIFICABILIDAD HOTELERA (20% de 1*)	32.020.-m ²	24.016.-m ²		
EDIFICABILIDAD COMERCIAL (10% de 1*)	10.010.-m ²	12.007.-m ²		

Según plano aportado el desglose de superficies en función de la propuesta de ordenación es la siguiente:

- o M1: 4.815 m²s, para uso residencial plurifamiliar.
- o M2: 8.575 m²s, para uso residencial plurifamiliar, verbalmente se me indica de hotelera
- o M3: 8.975 m²s, planimetría aportada de uso residencial
- o M4: 5.855 m²s, según planimetría aportada de uso hotelero, verbalmente se me indica residencia.
- o M5: 5.546 m²s, para uso residencial plurifamiliar
- o M6: 1.260 m²s, para uso apartamentos turísticos
- o M7: 3.758 m²s, para uso apartamentos turísticos
- o M8: 1.500 m²s, para uso apartamentos turísticos
- o VPO1: 2689 m²s, para uso residencial VPO
- o VPO2: 1786 m²s, para uso residencial VPO

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

- VPO3: 1561 m2s, para uso residencial VPO
- SGEL-PM, Paseo marítimo 23.439 m²s
- SGEL-1, Espacios libres 5.236 m²s
- SGEL-2, Espacios libres 2.566 m²s
- SGEL-3, Espacios libres (Castillo) 10.005 m²s
- SISTEMA GENERAL VIARIO 11.773 m²s
- VIARIO-APARCAMIENTO-ESPACIO LIBRES
- DOT 1, uso dotacional 7.130 m²s
- DOT 2, uso dotacional 1.096 m²s
- DOT 3, uso dotacional 1.054 m²s
- EBAR, estación de bombeo y tanque de tormentas, 1.618 m²
- Plaza de toros, superficie 2.670 m²

ESTUDIOS PREVIOS PARA UNA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR EN LAS UNIDADES UA-10 Y UA-11 DE TARIFA (Cádiz)



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Se prevé según documentación aportada por el solicitante y tras consensuar la propuesta de desarrollo aportada por el cliente, para dar cumplimiento la legislación de aplicación, se adoptan las siguientes determinaciones urbanísticas para la actuación, objeto de estudio, necesarias para la determinación del valor.

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano
- INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan de Reforma Interior
- USO GLOBAL: Residencial
- EDIFICABILIDAD: 0,9 m²t/m²s
- DENSIDAD DE VIVIENDAS: Máxima de 60 viv/ha, adoptándose un máximo de 890 viviendas
- TECHO TURÍSTICO: 20% del techo del sector
- TECHO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR: 70% del techo total del sector,
- TECHO COMERCIAL: 10% del techo del sector
- RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 20% de la nueva edificabilidad residencial.
- USOS INCOMPATIBLES: Industrial
- MODALIDAD DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA: Sistemática.
- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
- El ámbito, constituirá su propia área de reparto, según información verbal del solicitante, por lo que no sería deficitario ni excedentario. No estando aun definido el aprovechamiento del mismo.
- Las ordenanzas de aplicación aún no están definidas, las desarrollara el futuro PRI
- Altura máxima: Pendientes de definir por el PRI
- Hay que resaltar la exigencia de:

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid

www.tinsa.es

13 de 87

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytoarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

- La sustitución de Centros educativos, CEIP Nuestra señora de la Luz, el IES Baelo Claudia y el IES Almadraba, que serán trasladados a las parcelas educativas existentes en el Sector S-2 "La Marina" y en el Sector S-4 "El Olivar". Además del traslado de instalaciones deportivas a una parcela única del ámbito y una posible reubicación de la EBAR y de la Cámara de tormentas.
- El coste de la ejecución de dicha dotación se ha tenido en cuenta en el presente informe como una carga más a asumir por la totalidad de propietarios de fincas del sector.
- Avance de costes de urbanización y reposición de dotaciones en el ámbito del P.R.I., ha sido aportado por el solicitante. Ascendiendo a un coste total de contrata de 67.578.150 €, desglosándose en:
 - Obras de urbanización: 36.324.200€
 - Obras de reposición de dotaciones existentes: 22.855.640€
 - Honorarios profesionales correspondientes: 8.398.310€

USOS PORMENORIZADOS SEGÚN DOCUMENTACION APORTADA.

De acuerdo con la documentación disponible y a los efectos del presente informe técnico, los usos pormenorizados y tipologías que son objeto de análisis son:

- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- TURÍSTICO-HOTELERO
- TURÍSTICO-APARAMENTO TURÍSTICO
- USO COMERCIAL

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid

www.tinsa.es

14 de 87

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES POR USOS ADOPTADAS

CARACTERÍSTICAS GENERALES		
Superficie		148.242 m ²
Uso global		Residencial
Densidad de viviendas		60 viv/ha (890 viv.)
Edificabilidad global		133.417,80 m ² t
Tipologías	Residencial plurifamiliar VPO	18.678,49 m ² t
	Residencial Plurifamiliar libre	74.713,97 m ² t
	Turístico-hotelero	11040,36 m ² t
	Turístico-apartamentos turísticos	15643,20 m ² t
	Comercial	13341,78 m ² t

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5 VALORACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO CONCLUIDAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

5.1 METODOLOGÍA

En el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se establecen los criterios de valoración del suelo integrado en la trama urbana, denominado “suelo en situación de urbanizado”:

«Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

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

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

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

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

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo regula en su artículo 22, la metodología de la valoración del suelo en situación de suelo urbanizado no edificado.

«Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

- Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del art. 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5.2 CÁLCULO DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO POR USOS

La determinación de estos valores supone establecer:

- El **producto inmobiliario más probable** de acuerdo con las determinaciones del planeamiento y ordenanzas que la regula. En este caso, contamos solo con la propuesta de ordenación PRI consensuada con el solicitante y aun no existen las ordenanzas que regulan cada uno de los usos, por lo que se han definido productos tipo, según propuesta adoptada y ajustándose a la demanda existente en la zona. El determinar
- Los **valores en venta** de dicho producto (Vv)
- El **coste de construcción** (Vc) de los mismos
- El **coeficiente K** en función del producto inmobiliario y las condiciones de mercado para cada uno de ellos.

Estos aspectos se desarrollan en los siguientes apartados.

5.2.1 HIPOTESIS DE PRODUCTO INMOBILIARIO A DESARROLLAR POR USOS

USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR:

Superficie edificable máxima: 93392,46 m²t (70% sobre edificabilidad sector)

Nº máximo de viviendas: 890 viviendas (60viv/ha).

20% de la edificabilidad residencial del ámbito se destinará a vivienda de protección oficial.

Se han previsto un total de tres manzanas para uso residencial plurifamiliar VPO. Superficie total lucrativa 6.036 m²s:

- o VPO1: 2689 m²s
- o VPO2: 1786 m²s
- o VPO3: 1561 m²s

Y un total de 4 manzanas lucrativas, para uso residencial libre. Superficie de las manzanas lucrativas: 25.191,00 m² :

- o M1: 4.815 m²s.
- o M3: 8.975 m²s
- o M4: 5.855 m²s
- o M5: 5.546 m²s

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51
 Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Se contemplan para cada una de las tipologías los siguientes productos inmobiliarios a desarrollar:

- **TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR VPO**

Según RD 395/2008 el 25% de las viviendas protegidas de cada promoción procedentes de la reserva de terreno establecidas en el art. 10 de la LOUA, se acogerán a alguno o algunos de los programas destinados a familias cuyos ingresos anuales no superen 2,5 el IREM (RE).

Para la vivienda de RE la superficie útil máxima es de 70,00m² y para la vivienda de Régimen General de es 90,00 m²

En aplicación de "Los Criterios y Normas de Diseños para la redacción de Proyectos de Edificación" establecido para la Comunidad de Andalucía, se ha considerado que la relación de superficie construida/útil de 1,35 aproximadamente.

Debido a que el ámbito condiciona la vivienda protegida en m² edificables y no en número de viviendas, cumpliendo el mínimo de superficie exigida y los parámetros anteriormente explicados para vivienda protegida, obtenemos que la superficie construida media para la vivienda protegida es de 114,5919 m²c, por lo que se podrían promover un total de 163 viviendas VPO con el siguiente desglose de superficies:

- 41 viviendas VPO de Régimen Especial de 69,9300 m²u con una relación útil/construida de 1,35 = 94,4055 m²c/viv. Superficie total construida: 3.870,63 m²c.
- 122 viviendas VPO de Régimen General de 89,9081 m²u con una relación útil/construida de 1,35 = 121,3759 m²c/viv. Superficie total construida: 14.807,86 m²c.

Anexos: una plaza de garaje a resolver en planta sótano para cada una de las viviendas, a razón de 25,00 m² útiles por plaza con parte proporcional de rodadura. Y un trastero por vivienda de 8 m²útiles

RESUMEN DE SUPERFICIES:

- Residencial plurifamiliar VPO 18.678,49 m²c para un total de 163 viviendas.
- Garaje VPO 5.093,75 m²c para un total de 163 garajes.
- Trasteros VPO 1.630,00 m²c para un total de 163 trasteros.

La relación útil/construida computable se establece en 1,35 m²c/m²u para viviendas y de 1,00 m²c/m²u para garajes y trasteros puesto que se considera que los 25 m² de garaje y 8 m² de trastero (superficies contempladas como útiles en la Normativa de Viviendas de protección pública) son superficies construidas suficientes para albergar dichos usos en los futuros proyectos de edificación.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



SUPERFICIE CONSTRUIDA:	Total sobre rasante	18.678,49 m ² c
	Total anejos bajo rasante	5.379,00m ² c

- **TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR LIBRE:**

Como se han destinado un total de 163 para la tipología de plurifamiliar VPO, quedan un total de 727 viviendas plurifamiliares libres para un total de 74.713,97 m²c, por lo que se obtendría una superficie construida media por vivienda de 102,77 m²c, con una dotación de plaza de garaje por vivienda de 27,55 m²c ubicada en planta sótano. Las viviendas se desarrollan en promociones con grandes zonas comunes ajardinadas y piscinas. Se estima agotar en esta tipología una superficie de suelo neto de 25.191 m²s

SUPERFICIE CONSTRUIDA:	Total, sobre rasante	74.713,97 m ² c
	(vivienda tipo: 102,77 m ² c)	
	Total, bajo rasante	20.028,85 m ² c
	(garaje tipo: 27,55 m ² c)	

USO TURÍSTICO-HOTELERO

Superficie de parcela neta: Manzana 2 de 8.575 m² (PL-1)

Superficie edificable máxima: 11.040,36 m²c

Teniendo en cuenta estos parámetros, se considera como producto inmobiliario más probable, un complejo con unidad de explotación, formada por:

- **Hotel de tres estrellas de 200 habitaciones dobles**, de 11.040,36 m²t. sobre rasante, en una parcela de 8.575,00 m², con zonas ajardinadas piscinas etc. El aparcamiento se resuelve en superficie para dar servicio a los usuarios del hotel.

SUPERFICIE CONSTRUIDA:	Total sobre rasante	11040,36 m ²
------------------------	---------------------	-------------------------

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de [REDACTED] JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

USO TURÍSTICO-APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Superficie de parcela neta:

- o M6: 1.260 m²s, para uso apartamentos turísticos
- o M7: 3.758 m²s, para uso apartamentos turísticos
- o M8: 1.500 m²s, para uso apartamentos turísticos

Superficie total de parcela neta: 6.518 m²s

Superficie edificable máxima total: 15.643, 20 m²c

Se considera como producto inmobiliario más probable, un complejo con unidad de explotación, formado por **Complejo de 240 apartamentos turísticos**, de 15643,20 m²c sobre rasante construidos sobre una parcela de 6518 m² de suelo.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: Total sobre rasante 15.643,20 m²

USO TERCIARIO-COMERCIAL

Según la previsión de la propuesta trasladada este uso comercial se resuelve en planta baja de edificios residenciales con frente al paseo marítimo

Superficie edificable máxima: 13.341,78 m²

Para los cálculos se determina un local tipo de 100 m²c.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 13341,78 m²c sobre rasante.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5.2.2 VALORES EN VENTA

Para la obtención del valor de mercado de aplicación al PRODUCTO TIPO de cada uno de los usos y tipologías definidas, se adoptan los métodos fijados en la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de inmuebles.

De entre las metodologías descritas, el método de Comparación es el más directo para el cálculo del valor de mercado de aplicación a los bienes inmuebles. Este método consiste en analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, en base a informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtiene el valor de mercado actual en de aplicación a dichos inmuebles.

Esta metodología requiere de un número suficiente de comparables de características análogas al bien estudiado y a las fechas solicitadas.

Esta metodología es la utilizada para estimar el valor en venta del uso residencial y comercial

Para los usos ligados a explotaciones económicas (uso turístico) no existe información suficiente para la aplicación del Método de Comparación, por lo que es necesario obtener el valor mediante la aplicación de una metodología indirecta basada en el rendimiento susceptible de obtener por la actividad económica a la que se encuentran vinculados los inmuebles.

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará valor de mercado por actualización.

El método de actualización con flujos de caja operativos es aplicable, siempre que el inmueble produzca o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una explotación económica.

El cálculo del valor de actualización exige: estimar los flujos de caja (operativos); estimar el valor de reversión; elegir el tipo de actualización; aplicar la fórmula de cálculo.

El valor de actualización del inmueble objeto de valoración es el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} + \frac{Vr}{(1+i)^n}$$

En donde:

- VA = Valor actual.
- E_j = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.
- S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

- t_j = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ejemplo.
- t_k = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S_k .
- i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
- n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE

PRODUCTO TIPO_M1, M3, M4 y M5 -Residencial plurifamiliar libre (74713,97 m²t):

- **vivienda de 102,77 m²** construidos con terrazas amplias + 1 plaza de garaje de 27,55 m²c

Para establecer el valor de mercado del producto inmobiliario correspondiente al uso residencial se utiliza como ya se ha descrito el método de comparación.

Para estimar el valor de mercado por comparación del producto tipo residencial estimado se ha procedido a realizar un estudio de mercado específico, seleccionándose comparables de inmuebles actualmente comercializados en venta.

El estudio de mercado realizado para cada uso se desarrolla íntegramente en el apartado 7 del presente informe, incluyéndose a continuación las tablas resumen del estudio de mercado para cada tipología del uso residencial.

En la actualidad el mercado inmobiliario de Tarifa se ha reactivado y está creciendo el número de operaciones de compraventa realizadas.

Cabe destacar que estamos analizando una zona que está todavía sin desarrollar y cuyas expectativas todavía no están materializadas. La oferta inmobiliaria actual de Tarifa es bastante elevada, por lo que hemos tomado un muestreo de ofertas, dentro de las bandas intermedias de precios, el resultado después de aplicar el proceso de homogeneización (ver anejos del informe).

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES

La homogeneización de precios de inmuebles comparables es el procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valora 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 aquel.

El proceso de homogeneización aplicado a los comparables establece el precio de forma suficientemente precisa utilizando aquellas variables relevantes explicativas del valor de mercado:

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Estableciendo la relación de los valores de las características de los comparables con las del inmueble valorado
- Obteniendo los valores homogeneizados de los comparables y el valor de tasación como promedio de éstos.

Para determinar cuáles son las variables explicativas del valor de mercado, así como el peso y el signo de cada una de ellas en la formación del valor, se realiza estudio estadístico basado en métodos de regresión lineal múltiple. Esta metodología permite aproximar la relación de dependencia de una variable dependiente –VALOR- en función de una serie de variables independientes –CARACTERÍSTICAS-, a través de la función de regresión (ver descripción pormenorizada en el apartado 7 de los anexos de este informe).

El coeficiente de homogeneización es el coeficiente que recoge la diferencia de características del comparable y del inmueble a tasar (relación entre ellos). Una vez hallados todos los coeficientes de homogeneización, se promedia el valor de todos los comparables multiplicado por sus correspondientes coeficientes de homogeneización, y se obtiene el valor por comparación final.

A continuación se detallan las variables analizadas y sus valores, para el inmueble a valorar y para los comparables utilizados –[CUADRO RESUMEN DE VARIABLES]-, los coeficientes aplicados por variable de cada comparable que indican su relación con el objeto a valorar –[CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN]- así como los coeficientes de homogeneización resultantes y los valores homogeneizados para cada uno de los comparables –[CUADRO RESUMEN DE VALORES]-

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





• RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

TABLA RESUMEN DE COMPARABLES DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños	Superficie	Aire acon.	Jardines	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación	Relación planta ascensor
1	Marítimo, VIENTO DE LEVANTE	2	11380	TARIFA	Alta	0	3	2	102,77	Si	Si	Si	Alta	Bueno	Ascensor Si, Planta 2
2	GOLF	0	11360	SAN ROQUE	Alta	0	2	2	79,00	Si	Si	Si	Muy Alta	En proyecto	Ascensor Si, Planta 0
3	SAN ROQUE CLUB	0	11380	SAN ROQUE	Alta	0	2	2	98,00	Si	Si	Si	Muy Alta	En proyecto	Ascensor Si, Planta 1
4	ALGECIRAS	5	11380	TARIFA	Alta	1	2	1	116,00	Si	Si	Si	Alta	Bueno	Ascensor Si, Planta 5
5	GOLF	0	11360	SAN ROQUE	Alta	0	3	2	99,00	Si	Si	Si	Muy Alta	En proyecto	Ascensor Si, Planta 1
6	ATLANTERRA	0	11380	TARIFA	Alta	0	2	1	84,00	Si	Si	Si	Alta	Bueno	Ascensor Si, Planta 2

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños	Superficie	Aire acon.	Jardines	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación	Relación planta ascensor
1	VIENTO DE LEVANTE	2	11380	TARIFA	1,000	1,000	1,000	1,052	0,991	1,000	1,000	1,000	0,930	1,000	1,032
2	GOLF	0	11360	SAN ROQUE	1,000	1,000	1,000	1,000	0,978	1,000	1,000	1,000	0,930	1,000	1,009
3	SAN ROQUE CLUB	0	11360	SAN ROQUE	1,000	1,000	1,000	1,000	0,996	1,000	1,000	1,000	0,930	1,000	1,009
4	ALGECIRAS	5	11380	TARIFA	1,000	1,006	1,000	1,052	1,009	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,982
5	GOLF	0	11360	SAN ROQUE	1,000	1,000	1,000	1,000	0,997	1,000	1,000	1,000	0,930	1,000	1,009
6	ATLANTERRA	0	11380	TARIFA	1,000	1,000	1,000	1,052	0,982	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Mad

www.tinsa.es

25 de 87

JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representat
 Jose Antonio Hernandez (R: A78029774) en representat
 Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51

Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.	02/09/2024
Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de [REDACTED]. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED].

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogenizado (€/m²)
1	VIENTO DE LEVANTE	2	11380	BA	10-06-2024	CCC	82,00	357.320,00	3,00	5,00	328.794,40	0,00	3.524,78	1,001	3.528,31
2	GOLF	0	11380	BA	16-06-2024	CCC	79,00	280.000,00	0,00	5,00	271.500,00	0,00	3.437,34	0,918	3.201,38
3	SAN ROQUE CLUB	0	11380	BA	16-06-2024	CCC	88,00	350.000,00	0,00	5,00	332.500,00	0,00	3.782,89	0,925	3.172,52
4	ALGECIRAS	6	11380	BA	16-06-2024	CCC	116,00	240.000,00	0,00	5,00	223.000,00	0,00	2.734,41	1,049	2.620,52
5	GOLF	0	11380	BA	16-06-2024	CCC	89,00	353.000,00	0,00	5,00	335.350,00	0,00	3.767,31	0,936	3.170,58
6	ATLANTERRA	0	11380	BA	30-06-2024	CCC	84,00	240.000,00	0,00	5,00	228.190,00	0,00	2.807,01	1,033	2.699,65
VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACION															3.190,53

BA: Plurifamiliar en Bloque Abierto

CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

• PLAZAS DE GARAJE

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO GARAJES BAJO BASANTE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Estado conservación	Aparcamiento entorno	Cabida
1	Marilino	25	11380	Tarifa	Alta	Buena	Escaso	Coches mediano
2	BRALLE	25	11380	TARIFA	Alta	Buena	Escaso	Coches y moto
3	VIENTO DE TRAMONTANA	24	11380	TARIFA	Alta	Buena	Escaso	Coches mediano
4	CALZADILLA DE TELLEZ	0	11380	TARIFA	Medio Alta	Buena	Escaso	Coches mediano
5	ALGECIRAS	4	11380	TARIFA	Alta	Buena	Escaso	Coches grande
6	ALGECIRAS	2	11380	TARIFA	Alta	Buena	Escaso	Coches mediano
8	VIENTO DE TRAMONTANA	1	11380	TARIFA	Alta	Buena	Escaso	Coches pequeño

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid

www.tinsa.es

26 de 87

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytatarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de [REDACTED]. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED].

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Estado conservación	Aparcamiento entorno	Cobida
1	BRALLE	25	11380	TARIFA	1,000	1,000	1,400	0,881
2	VIENTO DE TRAMONTANA	24	11380	TARIFA	1,000	1,000	1,000	1,000
3	CALZADILLA DE TELLEZ	0	11380	TARIFA	1,121	1,000	1,600	1,000
4	ALGECIRAS	4	11380	TARIFA	1,000	1,000	1,000	0,968
5	ALGECIRAS	2	11380	TARIFA	1,000	1,000	1,000	1,000
6	VIENTO DE TRAMONTANA	1	11380	TARIFA	1,000	1,000	1,000	1,059

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO GARAJES BAJO RASANTE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio adoptado (€)	Coef. Homog.	Precio homogenizado (€)
1	BRALLE	25	11380	PG	10-06-2024	CCC	25,00	28.000,00	8,00	10,00	25.200,00	0,00	25.200,00	0,881	22.201,20
2	VIENTO DE TRAMONTANA	24	11380	PG	13-03-2024	CCC	22,00	23.100,00	2,00	5,00	21.453,00	0,00	21.453,00	1,000	21.453,00
3	CALZADILLA DE TELLEZ	0	11380	PG	30-01-2024	CCC	30,00	28.600,00	2,00	8,00	25.650,00	0,00	25.650,00	1,121	28.753,66
4	ALGECIRAS	4	11380	PG	25-12-2023	CCC	22,00	18.000,00	3,00	5,00	16.560,00	0,00	16.560,00	0,968	15.996,96
5	ALGECIRAS	2	11380	PG	05-12-2023	CCC	30,00	25.000,00	2,00	8,00	22.900,00	0,00	22.900,00	1,000	22.900,00
6	VIENTO DE TRAMONTANA	1	11380	PG	30-08-2023	CCC	24,00	28.500,00	8,00	5,00	27.075,00	0,00	27.075,00	1,059	28.672,43
VALOR INMUEBLE OBJETO DE TASACION															
23.267,67															

PG: Plaza de aparcamiento, parte de un local de garaje

CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid

www.tinsa.es

27 de 87

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
	02/09/2024
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



De acuerdo con el estudio de mercado aportado y el producto inmobiliario descrito se establece la siguiente de banda de valores medios para vivienda de obra nueva de entre: 2.807-3534,78 €/m² construido.

El valor homogeneizado (ver proceso de homogeneización en la documentación anexa) de la vivienda asciende a 3150,53 €/m²c y de la plaza de aparcamiento asciende a 23267,87, resultando un valor medio por vivienda más anexo de aproximadamente 347.047,84€.

VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO DE VIVIENDA TIPO PLURIFAMILIAR:	3.150,53 €/m² c
VV-VALOR DE MERCADO DE USO APARCAMIENTO:	23.267,87 €/plaza

Valor de la vivienda media: 3.150,53 €/m² x 102,77 m² + 23.267,87 = 347.047,84 €

Repercutiendo el valor total sobre la superficie edificable de vivienda de 102,77 m², obtenemos un valor medio referido a 1 m² construido sobre rasante de:

$$VC = 3.376,94 \text{ €/m}^2\text{t}$$

VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO DE USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR:	3.376,94 €/m² t
---	-----------------------------------

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de [REDACTED]. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación [REDACTED].

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001
	Url de validación	https://sede.aytotaifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



VIVIENDA PROTEGIDA

Debido a que las viviendas y anexos planteados como hipótesis de producto inmobiliario se destinan a viviendas protegidas de régimen General y Especial, se calcula el valor máximo Legal correspondiente en función de la normativa vigente y se comprueba que este no sea superior al Valor de Mercado de la vivienda y sus anexos. El valor de venta será el menor de ambos.

El valor máximo legal, se determina en aplicación del Decreto 91/2020 por el que se regula el Plan Vive de Andalucía, de vivienda, rehabilitación y generación urbana de Andalucía 2020-2030. Este plan establece el módulo básico a 870€/m² de vivienda que se multiplica por dos coeficientes uno territorial y otro por categoría de protección para obtener el precio de referencia

PRECIOS DE REFERENCIA EN €/M ² ÚTIL			
Coeficiente Territorial	Coeficiente Categoría		
	Régimen Especial (1,5)	Régimen General (1,7)	Precio Limitado (2,0)
Municipios Grupo 4 (1,07)	1.396,35 €/m ² Útil	1.582,53 €/m ² Útil	1.961,80 €/m ² Útil

En nuestro caso son de aplicación los siguientes coeficientes:

- Tarifa se ubica en el grupo territorial 4 (coeficiente 1,07)
- Categoría de protección de Régimen General tiene un coeficiente de 1,5
- Categoría de protección de Régimen Especial tiene un coeficiente de 1,7

Obteniéndose unos precios de referencia en €/m²útiles para vivienda a promover de:

- Régimen General: 1.582,53 €/m²útiles.
- Régimen Especial: 1.396,35 €/m²útiles.

Además, se establece que, si la promoción incluye anejos vinculados, al precio de referencia se añadirá el correspondiente a dichos anejos, que se calculará multiplicando su superficie, con la limitación establecida en el artículo 18.3, por el 60 por ciento del precio de referencia del metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vincula.

Los precios máximos aplicables se determinarán en el momento de la formalización del correspondiente contrato, teniendo en cuenta la regla de que el precio máximo de la primera transmisión del pleno dominio de la vivienda es el precio de referencia.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

El promotor estará obligado a promover las viviendas de VPPB con los anejos vinculados por lo que el análisis de comparación entre los valores de venta libres y protegidos ha de realizarse conjuntamente de "vivienda + garaje +trastero".

Determinación del Precio Máximo Legal de la vivienda tipo con sus anexos, por categorías.

Categoría Régimen Especial:

- Vivienda Régimen Especial= $69,93\text{m}^2\text{u} \times 1.396,35 \text{ €/m}^2\text{u} = 97.646,76 \text{ €}$
- Anejos vivienda Régimen Especial= $33\text{m}^2\text{u} \times 1.396,35 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0,60 = 27.647,73\text{€}$
- Precio Máximo Legal de la vivienda tipo de Régimen especial y sus anexos = 125.294,49€

Repercutido entre la superficie construida por vivienda de 94,41 m²c, **se obtiene un valor de venta unitario de uso residencial protegida RE: 1.327,13 €/m²t**

Categoría Régimen General:

- Vivienda Régimen General= $89,90\text{m}^2\text{u} \times 1.582,53 \text{ €/m}^2\text{u} = 142.269,45 \text{ €}$
- Anexos vivienda Régimen General= $33\text{m}^2\text{u} \times 1.582,53 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0,60 = 31.334,09\text{€}$
- Precio Máximo Legal de la vivienda tipo de Régimen General y sus anexos = 173.603,54€

Repercutido entre la superficie construida por vivienda de 121,38 m²c, **se obtiene un valor de venta unitario de uso residencial protegida RG: 1.430,25 €/m²t**

No obstante, es importante contrastar el resultado obtenido con el del Estudio de mercado de los valores de viviendas y garajes en el mercado libre para justificar, como es el caso, que el valor de mercado de las mismas, quedan por encima de los valores máximos legales, prevaleciendo por tanto la limitación de valor que establece el Decreto 91/2020 Decreto 91/2020 por el que se regula el Plan Vive de Andalucía, de vivienda, rehabilitación y generación urbana de Andalucía 2020-2030.

El Valor Unitario de Mercado, obtenido tras la homogeneización de la selección de muestras, para la tipología de vivienda plurifamiliar se realiza en el apartado anterior de vivienda libre plurifamiliar con el siguiente resultado:

- Vivienda 3.150,53 €/m²c
- Garaje anexo 23.267,87 €, a razón de 27,55m²c, se obtiene un valor medio de 844,57 €/ m²c

Como se justifica a continuación, estos valores de mercado quedan por encima de los valores máximos legales correspondientes.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de

El promotor estará obligado a promover las viviendas protegidas con los anejos vinculados por lo que el análisis de comparación entre los valores de venta libres y protegidos han de realizarse conjuntamente de "vivienda + garaje +trastero", por categoría adoptada en el informe.

Se comprueba que solo el valor de mercado libre de cada categoría de vivienda ya se supera el Valor máximo legal de cada categoría de vivienda con sus anejos.

Considerando que la relación útil/construida de viviendas es de 1,35 se obtiene un valor en venta de cada categoría de vivienda en el mercado libre de:

Vv: $69,93\text{m}^2 \times 1,35 \times 3150,53 \text{ €/m}^2\text{c} = 297.427,36\text{€}$ para la vivienda tipo de R. Especial en el mercado libre a lo que habría que sumarle el valor de mercado libre de los anejos. Solo con el valor de mercado libre de la vivienda se supera el Valor Máximo Legal de vivienda tipo de Régimen Especial con sus anejos, cuyo importe calculado anteriormente es de 125.294,49€

Vv: $89,90\text{m}^2 \times 1,35 \times 3150,53 \text{ €/m}^2\text{c} = 382.364,07\text{€}$ para la vivienda tipo de R. General en el mercado libre a lo que habría que sumarle el valor de mercado libre de los anejos. Solo con el valor de mercado libre de la vivienda se supera el Valor Máximo Legal de vivienda tipo de Régimen General con sus anejos, cuyo importe calculado anteriormente es de 17.3603,54€

Con lo expuesto anteriormente, queda justificado que el Valor Máximo Legal es inferior al de Valor de Venta en el mercado libre. Por tanto, para el Estudio de la repercusión de la vivienda protegida se adoptan los valores máximos legales en venta repercutido al m^2c de vivienda.

Hay que indicar que los módulos se refieren a superficies útiles mientras que los unitarios de referencia que aplicaremos a las superficies construibles para calcular la repercusión de suelo se refieren a superficies construidas. Por tanto, se hace necesaria la conversión de los módulos a unitarios referidas superficies computables construidas.

Cálculo del precio de referencia medio para Viv. VPO referidos a m^2c :

VALOR EN VENTA USO RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN ESPECIAL: 1.327,13 €/m² t

VALOR EN VENTA USO RESIDENCIAL PROTEGIDO RÉGIMEN GENERAL: 1.430,25 €/m² t

Cálculo ponderado referidos a m^2c totales de vivienda protegida:

$(125.294,49 \text{ €/viv} \times 41 \text{ viv}) + (173.603,54 \text{ €/viv} \times 122 \text{ viv}) / 5.379 \text{ m}^2\text{c} = 1.408,93 \text{ €/m}^2\text{t}$

VV - VALOR UNITARIO DE MERCADO USO RESIDENCIAL PROTEGIDO: 1.408,93 €/m²T

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



USO HOTELERO

Como ya se ha descrito se considera como producto inmobiliario más probable, el desarrollo de un Hotel de tres estrellas de 200 habitaciones, de 11040,36 m². sobre rasante, en una parcela de 8575 m².

SUPERFICIE CONSTRUIDA: Total sobre rasante 11.040,36 m²

Para establecer el valor de mercado del producto inmobiliario correspondiente al uso turístico se utiliza, como ya se ha descrito, el método de actualización de las rentas esperadas.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros se realizan estimaciones basadas en datos estadísticos publicados por organismos oficiales y/o entidades de reconocido prestigio y en las ratios medias del sector obrantes en la BBDD de TINSA como resultado del desarrollo de su actividad habitual, modificadas en función de las características del inmueble. Como último flujo se considerará el valor de reversión o posible valor del inmueble al final de su vida útil.

En primer lugar, se ha realizado un estudio sobre los hoteles, de costa, ubicado en la zona de influencia, para estudiar la viabilidad de la instalación de un hotel en la parcela valorar.

Para la estimación de los flujos futuros de caja se ha supuesto el siguiente escenario de ingresos y gastos:

- Analizando precios de hoteles de playa, de 4*, 3* y 2* de Tarifa y zona de influencia, aunque se ha detectado grandes oscilaciones en los mismos, concluimos que teniendo en cuenta la ubicación del hotel que analizamos, los precios medios para instalaciones de características similares rondan de media los 125 €/habitación/día.
- Los días de apertura del establecimiento que se consideran son 365.
- El por porcentaje de ocupación del INE para establecimientos de estas características y localización es del 62%. Esta ocupación se aplica al tercer periodo de explotación, entendiéndose que los años anteriores corresponden al arranque de la explotación y por tanto con incrementos progresivos hasta llegar a consolidar la ocupación del mismo.

INGRESOS

- ADR: Según el estudio de tarifas realizado y la estadística consultada. Se adopta un ADR de 125 €/hab/día.
- Revpar: 77,50 €/hab/día.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

- Se ha considerado ingresos por restauración y por otros servicios ofrecidos, según la estructura de ingresos de un hotel 3 estrellas tipo.

GASTOS

Se ha adoptado la distribución de partidas de gastos aplicando las ratios medias del sector, para establecimientos de estas dimensiones y características:

- Personal: 24,07% sobre ingresos
- Materias primas: 14,44% sobre ingresos
- Suministros: 6,00% sobre ingresos
- Mantenimiento: 3% sobre ingresos
- Seguros: 2,00% sobre ingresos
- Otros: 5,00% sobre ingresos

De acuerdo con el estudio de mercado aportado y el producto inmobiliario descrito se establecen el siguiente escenario de ingresos y gastos:

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid

www.tinsa.es

33 de 87

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Vida Útil Total de la Explotación:		30 años
Vida Útil Restante de la Explotación:		30 años
Inversiones iniciales		
Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración		
Inversión en Solar:	2.275,64 Miles de euros	
Inversión Inicial en Edificios:	9.358,90 Miles de euros	50 años amortización
Inversión Inicial en Elementos:	0,00 Miles de euros	0 años amortización
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	900,00 Miles de euros	10 años amortización
Otras Inv. Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de euros	0 años amortización
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	92,82 %	

Las cantidades del cuadro INGRESOS, GASTOS e INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL se encuentran expresadas en Miles de euros

INGRESOS (Miles de euros)

Periodos	1	2	3
Años	1	2	3 al 20
Variación Anual			0,00 %
Alojamiento hotel	1.997,28	2.182,40	2.207,52
Restauración hotel	598,18	630,72	652,26
Varios	179,76	189,22	198,88
TOTAL:	2.775,22	2.992,34	3.058,66

GASTOS (Miles de euros)

Periodos	1	2	3
Años	1	2	3 al 20
Variación Anual			0,00 %
Impuestos	25,00 %	25,00 %	25,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	606,29	701,36	736,43
Materias primas	388,57	429,12	429,58
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	106,57	178,34	184,11
Reparación, mantenimiento y reposición	90,23	94,98	99,72
Seguros, impuestos, tasas	90,23	94,98	99,72
Amortización de la inversión inicial	277,18	277,18	277,18
Otros	66,41	73,08	76,71
TOTAL:	1.748,38	1.826,03	1.903,45

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL (Miles de euros)

Periodos	1	2	3
Años	10	15	20
Maqu. Mobil. enseres	900,00	0,00	900,00
Reforma edificio	0,00	1.625,00	0,00
TOTAL:	900,00	1.625,00	900,00
Mobiliario, maquinaria	6.470,00	0,00	6.470,00
Reformas	0,00	8.500,00	0,00
Pistas y elementos	0,00	133,45	0,00
TOTAL:	6.470,00	8.633,45	6.470,00

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de



Aplicando la fórmula de cálculo tenemos el siguiente flujo de caja:

Los flujos de caja se han situado convencionalmente en el día 31 de Diciembre de cada año considerado.

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de euros)	Gastos NO recuperables (Miles de euros)	Amortizaciones (Miles de euros)	Inversiones (Miles de euros)	Flujo de Caja (Miles de euros)	Flujo Caja Impet. Inmob. (Miles de euros)	V.A.N. (Miles de euros)
2024	2.776,22	1.471,46	277,18	0,00	1.047,91	972,87	924,70
2025	3.022,34	1.548,58	277,18	0,00	1.000,41	1.020,47	904,57
2026	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	882,95
2027	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	823,26
2028	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	767,61
2029	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	715,72
2030	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	667,34
2031	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	622,23
2032	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	580,17
2033	3.058,46	1.626,27	277,18	900,00	250,94	232,92	517,94
2034	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	504,38
2035	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	470,28
2036	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	436,46
2037	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	406,85
2038	3.058,46	1.626,27	277,18	1.625,00	-474,06	-440,02	-157,02
2039	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	355,44
2040	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	331,42
2041	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	300,01
2042	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	266,12
2043	3.058,46	1.626,27	277,18	900,00	250,94	232,92	58,57
2044	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	250,49
2045	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	232,55
2046	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	217,77
2047	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	200,05
2048	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	186,32
2049	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	176,52
2050	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	164,59
2051	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	155,48
2052	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	145,09
2053	3.058,46	1.626,27	277,18	0,00	1.150,94	1.068,38	133,42

2. Estimar el valor de reversión (Artículo 31.3 Orden ECO/805/2003)

Para estimar el valor de reversión al final del periodo de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento. Para ello, se calcula el valor del suelo en la fecha de la tasación y se ajusta con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables. La depreciación de las edificaciones se corresponderá con el periodo citado.

Valor de suelo a fecha tasación (€) (2.2)	Revalorización anual prevista para suelo (%)	Valor de suelo futuro (€) (2.3)	Depreciación sobre construcción a nuevo (%)	Edificación depreciada (€) (2.4)	VALOR DE REVERSIÓN (€) (2.1)
2.275.642,00	0,00	2.275.642,00	30,00	6.551.229,31	8.826.871,31

(2.1) Valor de reversión = Valor futuro del suelo + Edificación depreciada

(2.2) Valor de suelo a fecha de tasación (VS) ver apartado correspondiente

(2.3) Valor de suelo futuro = $VS \cdot (1 + \text{Revalorización anual})^{\text{Años explotación}}$

La variación anual en el valor del suelo se ha estimado conforme con la evolución histórica y el comportamiento más probable de los mercados sectorial y local del inmueble en la extensión temporal de su vida útil analizada

(2.4) Edificación depreciada = $(CCC + OGN) \cdot (1 - \text{Depreciación})$

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Someto a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3. Elegir el tipo de actualización (Artículo 32 Orden ECO/805/2003)

El tipo de actualización para cada uso valorado se ha determinado a partir de una prima de riesgo nominal, de acuerdo al Manual de Tasas de Tinsa para inmuebles en explotación económica y finalidad Otros. valoración de apoyo a informe, convertido en real por aplicación de la inflación esperada.

MANUAL DE TASAS 2024 / Finalidades Zb, Zc, Zd, Valor Razonable y Otras / art. 34 - En Explotación Económica										
USO	Prima Riesgo Nominal (%)		Deuda Pública Nominal (%)		Tipo Actualización Nominal (%)		Inflación Prevista (%)		Tipo Actualización Real (%)	
	MÁX.	MÍN.	MÁX.	MÍN.	MÁX.	MÍN.	MÁX.	MÍN.	MÁX.	MÍN.
HOTEL RURAL	10,75	6,75	3,18	3,14	13,93	9,89	3,60	3,00	9,97	6,69

VALOR POR ACTUALIZACIÓN:

El valor por actualización corresponde a la diferencia entre el valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba y los gastos e impuestos no recuperables habituales en la transacción de un inmueble de estas características. Para el cálculo del V.A.N. se ha utilizado la convención de situar los flujos anuales en el 31 de Diciembre de cada año. El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas por TINSA a partir de su trabajo habitual y estadísticas publicadas por organismos oficiales y/o entidades de reconocido prestigio, modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

Flujos de caja		Valor de reversión				VALOR POR ACTUALIZACIÓN TOTAL (€)
Tipo de actualización (%) (*)	VAN Flujos de Caja Inmueble (€)	Valor Reversión (€)	Indemnización / Liquidación (€)	Tipo de actualización (%)	VAN Valor de reversión - Indemnizaciones (€)	
7,25	11.879.279,63	8.826.871,31	545.000,00	7,25	1.034.293,67	12.913.573,00

(*) Real

Considerando la superficie de techo de uso turístico hotelero es de 11.040,36 m² se obtiene un valor unitario de:

VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO TURÍSTICO HOTELERO: 2.617,51 €/m²t

JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



USO APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Con el mismo criterio se ha realizado a su vez, un estudio sobre el parque de complejos de apartamentos, de costa, ubicado en Tarifa y zona de influencia

Para la estimación de los flujos futuros de caja se han supuesto el siguiente escenario de ingresos y gastos:

- Se han chequeado precios apartamentos turísticos de la zona de influencia, municipio de Tarifa y alrededores y, aunque se ha detectado grandes oscilaciones, concluimos que teniendo en cuenta la ubicación del Complejo que analizamos, los precios medios para características similares rondan los 200 €/apartamento/día
- Los días de apertura del establecimiento que se consideran son 365.
- Para estimar la ocupación se han empleado datos estadísticos publicados por el INE en la provincia de Cádiz y Málaga. Consideramos la media, en torno al 40%, una vez conseguida la velocidad de cruce.

INGRESOS

- ADR: Según el estudio de tarifas realizado y la estadística consultada. Se adopta un ADR de 200 €/apartamento/día.
- Revpar: 80 €/apartamento/día.

GASTOS

Se ha adoptado la distribución de partidas de gastos aplicando los ratios medios del sector, para establecimientos de estas dimensiones y características:

- Personal: 20,00% sobre ingresos
- Materias primas: 5% sobre ingresos
- Suministros: 6,00% sobre ingresos
- Mantenimiento: 3% sobre ingresos
- Seguros: 2,00% sobre ingresos
- Publicidad: 1,00% sobre ingresos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



De acuerdo con el estudio de mercado aportado y el producto inmobiliario descrito se establecen el siguiente escenario de ingresos y gastos:

Vida Útil Total de la Explotación:	30 años
Vida Útil Restante de la Explotación:	30 años
se valora un ciclo completo a nuevo y explotado por la propiedad	
Inversiones iniciales	
Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración	
Inversión en Solar:	6.548,24 Miles de euros
Inversión Inicial en Edificios:	25.185,54 Miles de euros 50 años amortización
Inversión Inicial en Elementos:	0,00 Miles de euros 0 años amortización
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	2.518,55 Miles de euros 10 años amortización
Otras Inv. Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de euros 0 años amortización
Porcentaje de inversión en inmueble sobre el total:	92,65 %
Las cantidades del cuadro INGRESOS, GASTOS e INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL se encuentran expresadas en Miles de euros	

INGRESOS (Miles de euros)

Periodos	1	2	3
Años	1	2	1 al 30
Variación Anual			1,00 %
Alquiler de apartamentos turísticos	3.577,00	6.657,00	7.008,00
TOTAL:	3.577,00	6.657,00	7.008,00

GASTOS (Miles de euros)

Periodos	1	2	3
Años	1	2	1 al 30
Variación Anual			1,00 %
Impuestos	25,00 %	25,00 %	25,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	718,40	1.311,62	1.401,60
Materias primas	178,85	330,88	350,40
Agua, Gas, Electricidad, Teléfonos	214,62	306,46	320,48
Reparación, mantenimiento y reposición	107,31	100,73	110,24
Seguros, impuestos, tasas	71,54	133,18	140,16
Amortización de la inversión inicial	788,57	788,57	788,57
Fuerosivos	35,77	66,58	71,68
TOTAL:	3.079,08	3.218,89	3.348,33

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL (Miles de euros)

Periodos	1	2	3
Años	19	15	20
reformas	0,00	5.017,11	0,00
mobiliario	2.518,55	0,00	2.518,55
TOTAL:	2.518,55	5.017,11	2.518,55

JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de



Aplicando la fórmula de cálculo tenemos el siguiente flujo de caja:

Los flujos de caja se han situado convencionalmente en el día 31 de Diciembre de cada año considerado.

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de euros)	Gastos NO recuperables (Miles de euros)	Amortizaciones (Miles de euros)	Inversiones (Miles de euros)	Flujo de Caja (Miles de euros)	Flujo Caja Input/Inmb. (Miles de euros)	V.A.N. (Miles de euros)
2024	3.517,00	1.323,48	755,57	0,00	1.538,03	1.740,85	1.575,18
2025	5.657,60	2.483,32	755,57	0,00	3.384,00	3.189,41	2.771,40
2026	7.008,00	2.692,00	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	2.712,84
2027	7.008,00	2.692,00	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	2.520,48
2028	7.008,00	2.592,98	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	2.358,47
2029	7.008,00	2.692,86	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	2.188,04
2030	7.008,00	2.692,00	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	2.050,90
2031	7.008,00	2.592,98	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	1.911,75
2032	7.008,00	2.692,86	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	1.762,55
2033	7.008,00	2.692,00	755,57	2.618,55	981,62	900,44	456,12
2034	7.008,00	2.692,86	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	1.548,70
2035	7.008,00	2.692,86	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	1.444,84
2036	7.008,00	2.692,00	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	1.347,20
2037	7.008,00	2.692,86	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	1.256,18
2038	7.008,00	2.692,00	755,57	6.097,11	-1.538,04	-1.428,28	-514,31
2039	7.008,00	2.692,00	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	1.062,06
2040	7.008,00	2.692,86	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	1.018,27
2041	7.008,00	2.692,00	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	949,44
2042	7.008,00	2.592,98	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	899,25
2043	7.008,00	2.692,86	755,57	2.618,55	881,62	808,44	737,48
2044	7.008,00	2.692,00	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	759,62
2045	7.008,00	2.692,98	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	717,59
2046	7.008,00	2.692,86	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	669,09
2047	7.008,00	2.692,00	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	623,85
2048	7.008,00	2.692,98	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	581,60
2049	7.008,00	2.692,86	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	542,36
2050	7.008,00	2.592,98	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	505,70
2051	7.008,00	2.692,98	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	471,51
2052	7.008,00	2.692,86	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	438,64
2053	7.008,00	2.592,98	755,57	0,00	3.500,17	3.242,81	406,92

2. Estimar el valor de reversión (Artículo 31.3 Orden ECO/805/2003)
Para estimar el valor de reversión al final del periodo de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento. Para ello, se calcula el valor del suelo en la fecha de la tasación y se ajusta con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables. La depreciación de las edificaciones se corresponderá con el periodo citado.

Valor de suelo a fecha tasación (€) ^(2.2)	Revalorización anual prevista para suelo (%)	Valor de suelo futuro (€) ^(2.3)	Depreciación sobre construcción a nuevo (%)	Edificación depreciada (€) ^(2.4)	VALOR DE REVERSIÓN (€) ^(2.1)
6.548.243,52	0,00	6.548.243,52	40,00	15.111.323,69	21.659.567,21

- (2.1) Valor de reversión = Valor futuro del suelo + Edificación depreciada
- (2.2) Valor de suelo a fecha de tasación (VS) ver apartado correspondiente
- (2.3) Valor de suelo futuro = (VS*(1+Revalorización anual) Años explotación)
La variación anual en el valor del suelo se ha estimado conforme con la evolución histórica y el comportamiento más probable de los mercados sectorial y local del inmueble en la extensión temporal de su vida útil analizada
- (2.4) Edificación depreciada = (CCC+OGN)*(1 - Depreciación)

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid

www.tinsa.es

39 de 87

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

3. Elegir el tipo de actualización (Artículo 32 Orden ECO/805/2003)

El tipo de actualización para cada uso valorado se ha determinado a partir de una prima de riesgo nominal, de acuerdo al Manual de Tasas de Tinsa para inmuebles en explotación económica y finalidad Otros, establecer el valor de mercado del producto inmobiliario referido al uso apartamentos turístico para que sirva de apoyo en el cálculo del valor del suelo de acuerdo con la metodología de la ley del suelo, convertido en real por aplicación de la inflación esperada:

MANUAL DE TASAS 2024 / Finalidades 2b, 2c, 2d, Valor Razonable y Otras / art. 30 - En Explotación Económica										
USO	Prima Riesgo Nominal (%)		Deuda Pública Nominal (%)		Tipo Actualización Nominal (%)		Inflación Prevista (%)		Tipo Actualización Real (%)	
	MÁX.	MÍN.	MÁX.	MÍN.	MÁX.	MÍN.	MÁX.	MÍN.	MÁX.	MÍN.
HOTEL URBANO	9,25	5,75	3,18	3,14	12,43	8,89	3,60	3,00	8,52	5,72

VALOR POR ACTUALIZACIÓN:

El valor por actualización corresponde a la diferencia entre el valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba y los gastos e impuestos no recuperables habituales en la transacción de un inmueble de estas características. Para el cálculo del V.A.N. se ha utilizado la convención de situar los flujos anuales en el 31 de Diciembre de cada año. El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas por TINSA a partir de su trabajo habitual y estadísticas publicadas por organismos oficiales y/o entidades de reconocido prestigio, modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

Flujos de caja			Valor de reversión			VALOR POR ACTUALIZACIÓN TOTAL (€)
Tipo de actualización (%) (*)	VAN Flujos de Caja Inmueble (€)	Valor Reversión (€)	Indemnización / Liquidación (€)	Tipo de actualización (%)	VAN Valor de reversión - Indemnizaciones (€)	
7,25	35.448.970,11	21.659.567,21	840.960,00	7,25	2.631.650,02	38.080.620,13

Considerando la superficie de techo de uso turístico apartamento turístico es de 15.643,20 m² se obtiene un valor unitario de:

VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO APARTAMENTO TURÍSTICO: 2.434,32 €/m² T

JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



TERCIARIO-COMERCIAL

PRODUCTO TIPO:

Local comercial ubicado en planta baja de edificio residencial con una superficie media de 100 m² construidos, ubicado con fachada a paseo marítimo.

Para establecer el valor de mercado del producto inmobiliario correspondiente al uso comercial se utiliza como ya se ha descrito el método de comparación.

Para estimar el valor de mercado por comparación del producto tipo comercial se ha procedido a realizar un estudio de mercado específico, seleccionándose comparables de inmuebles actualmente comercializados en venta.

El estudio de mercado realizado para cada uso se desarrolla íntegramente en el apartado 7 del presente informe, incluyéndose a continuación las tablas resumen del estudio de mercado.

En la actualidad el mercado inmobiliario de Tarifa se ha reactivado y está creciendo el número de operaciones de compraventa realizadas.

Cabe destacar que estamos analizando una zona que está todavía sin desarrollar y cuyas expectativas todavía no están materializadas. La oferta inmobiliaria actual de Tarifa es bastante elevada y heterogénea, por lo que hemos tomado un muestreo de ofertas, dentro de las bandas intermedias de precios, el resultado después de aplicar el proceso de homogeneización (ver anejos del informe).

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



TABLA RESUMEN DE COMPARABLES DE LOCALES COMERCIALES

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO LOCAL TIPO 1

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Situación en calle	Calidad comercial del entorno	Calidad Ubicación	Flujo peatonal	Accesibilidad	Divisibilidad*	Configuración Irregular	Relación fachada fondo	Superficie
	Martino		11388	Tarifa	Principal	Medio Alta	Alta	Medio	Buena		No	0,67	110,00
1	QUEZMAN EL BUENO	12	11380	TARIFA	Principal	Alta	Alta	Muy Abundante	Buena		SI	0,26	95,00
2	QUEZMAN EL BUENO	15	11380	TARIFA	Principal	Alta	Alta	Muy Abundante	Buena		No	0,67	95,00
3	ANDALUCIA	25	11380	TARIFA	Principal	Medio Alta	Medio Alta	Medio	Buena	SI	No	0,26	60,00
4	BATALLA DEL SALADO	5485	11380	TARIFA	Principal	Medio Alta	Alta	Muy Abundante	Buena		No	0,52	105,00
5	REYES CATOLICOS	1	11380	TARIFA	Principal	Alta	Alta	Abundante	Buena		No	0,30	110,00
6	CIGUERA NEGRA	30	11380	TARIFA	Principal	Medio Alta	Medio Alta	Medio	Buena		No	0,60	120,00

* Esta variable sólo aplica en los locales mayores de 150 m²

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO LOCAL TIPO 1

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Situación en calle	Calidad comercial del entorno	Calidad Ubicación	Flujo peatonal	Accesibilidad	Divisibilidad*	Configuración Irregular	Relación fachada fondo	Superficie
1	QUEZMAN EL BUENO	12	11380	TARIFA	1,000	0,665	1,000	0,603	1,000	1,000	1,100	1,092	0,364
2	QUEZMAN EL BUENO	15	11380	TARIFA	1,000	0,665	1,000	0,603	1,000	1,000	1,000	1,000	0,364
3	ANDALUCIA	25	11380	TARIFA	1,000	1,000	1,153	1,000	1,000	1,000	1,000	1,092	0,364
4	BATALLA DEL SALADO	5485	11380	TARIFA	1,000	1,000	1,000	0,603	1,000	1,000	1,000	0,595	1,000
5	REYES CATOLICOS	1	11380	TARIFA	1,000	0,665	1,000	0,643	1,000	1,000	1,000	1,092	1,014
6	CIGUERA NEGRA	30	11380	TARIFA	1,000	1,000	1,153	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,031

* Esta variable sólo aplica en los locales mayores de 150 m²

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de [REDACTED]. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación [REDACTED].

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES USO LOCAL TIPO 1

Nº	Calle	Número	Código Postal	Sup. Ado./kada	Sup. p. bajo (m²)	Ponder. %	Sup. p. sótano (m²)	Ponder. %	Sup. p. superiores (m²)	Ponder. %	Sup. ponderada (m²)
1	GUZMAN EL BUENO	12	11380	CSC	95,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95,00
2	GUZMAN EL BUENO	15	11380	CSC	95,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95,00
3	ANDALUCIA	25	11380	CSC	43,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43,00
4	BATALLA DEL SALADO	5499	11380	CSC	100,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00
5	REYES CATOLICOS	1	11380	CSC	110,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	110,00
6	CIGUEÑA NEGRA	90	11380	CSC	43,00	100,00	43,00	100,00	0,00	0,00	123,00

CSC: Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO LOCAL TIPO 1

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Sup. ponderada (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
1	GUZMAN EL BUENO	12	11380	LCA	10-06-2024	CSC	95,00	95.000,00	3,00	0,00	90.400,00	0,94	3.825,26	0,767	2.939,97
2	GUZMAN EL BUENO	15	11380	LCA	10-06-2024	CSC	95,00	90.000,00	3,00	0,00	86.400,00	0,91	3.825,26	0,690	2.839,43
3	ANDALUCIA	25	11380	LCA	10-06-2024	CSC	43,00	99.000,00	3,00	0,00	95.400,00	0,96	2.825,57	1,162	2.885,98
4	BATALLA DEL SALADO	5499	11380	LCA	16-06-2024	CSC	100,00	305.000,00	3,00	0,00	292.000,00	0,96	3.480,00	0,800	2.784,00
5	REYES CATOLICOS	1	11380	LCA	10-06-2024	CSC	110,00	402.000,00	3,00	0,00	388.000,00	0,97	3.763,64	0,829	3.120,00
6	CIGUEÑA NEGRA	90	11380	LCA	10-06-2024	CSC	123,00	204.000,00	3,00	0,00	195.600,00	0,97	1.790,24	1,189	2.081,04
VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TABACIÓN															2.739,68

LCA: LC individual, parte de edificio, acceso directo calle/seguro pob

CSC: Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO DE USO COMERCIAL:

2.739,68 €/m² T

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid

www.tinsa.es

43 de 97

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de [REDACTED]. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	02/09/2024

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.ayuntamiento.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



RESUMEN DE VALORES DE MERCADO ADOPTADOS -Vv:

• RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDA:	1.408,93 €/m ² t
• RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE:	3.376,94 €/m ² t
• TURISTICO-HOTELERO:	2.617,51 €/m ² t
• TURISTICO-APARTAMENTO TURÍSTICO:	2.434,32 €/m ² t
• TERCIARIO COMERCIAL:	2.739,68 €/m ² t

5.2.3 COSTES DE CONSTRUCCIÓN

En este apartado se obtienen los costes de construcción medios de usos analizado.

El coste unitario que se trata de obtener es por metro cuadrado construido incluyendo zonas comunes está referido al habitual para las construcciones de las características indicadas y para cada uso en particular.

En concreto el coste de construcción se ha obtenido del Anexo 2, Módulos Básicos de Repercusión de Suelo (MBR) y Construcción (MBC), asignados para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria del 23 de Junio de 2023 de la Dirección General de Catastro, estableciéndose para el municipio de Tarifa el valor correspondiente al MBC-2 que asciende a 700 €/m².

En función de las características de los diferentes usos analizados y siguiendo el mismo criterio que utiliza catastro, se asignan las siguientes tipologías del cuadro marco de valores (se adjunta tabla de la N20 en la documentación anexa):

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO

USO	MÓDULO MBC (PONENCIA)(€/m²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD
VIVIENDA	MBC-2 700	1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA
GARAJE BAJO RASANTE	MBC-2 700	1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.3 GARAJES TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA
TRASTERO	MBC-2 700	1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS CARACTER URBANO	4.1.1 GARAJES Y TRASTEROS EN ESTRUCTURA

USO	CATEGORIA	COEF. N20	COEF CALIDAD	AÑO OSCI ⁽¹⁾ / PONENCIA VALORES	INDICE ACT. CC (MITMA)
VIVIENDA	3	1,20		2023	1,0000
GARAJE BAJO RASANTE	3	0,62		2023	1,0000
TRASTERO	3	0,62		2023	1,0000

USO	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
VIVIENDA	840,00
GARAJE BAJO RASANTE	434,00
TRASTERO	434,00

Ponderando los VC en función de las superficies construidas de cada una de las tipologías asociadas a este uso, obtenemos un coste medio referido a 1 m² construido sobre rasante de USO RESIDENCIAL PROTEGIDO de:

VC = 964,98 €/m²t

MBC	COEF	calidad	TIPOLOGIA	SUP	C.C. NUEVO
700,00	1,20	1,00	1.1.1.3	114,59	840,00
700,00	0,62	1,00	1.1.3.3	25,00	434,00
700,00	0,62	1,00	1.1.3.3	8,00	434,00

Coste repercutido sobre Superficie const SR 114,59 964,98

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



USO TURÍSTICO-HOTELERO

	DESCRIPCIÓN	MÓDULO MBC (PONENCIA) €/m ²	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD
Edificio 01	HOTEL DE 3 ESTRELLAS	MBC-2 700	7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELS
	DESCRIPCIÓN	CATEGORÍA	COEF. N20	AÑO CSCI ⁽¹⁾ PONENCIA VALORES	INDICE ACT. CC (MITMA)
Edificio 01	HOTEL DE 3 ESTRELLAS	2	2,35	2023	1,0000
	DESCRIPCIÓN	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO			
Edificio 01	HOTEL DE 3 ESTRELLAS	1.645,00 €/m ²			

De acuerdo con los cálculos realizados el coste medio referido a 1 m² construido sobre rasante referido al USO TURÍSTICO-HOTELERO es de:

VC = 1645,00 €/m²

USO TURÍSTICO- APARTAMENTOS TURÍSTICOS

	DESCRIPCIÓN	MÓDULO MBC (PONENCIA) €/m ²	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD
Edificio 01	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	MBC-2 700	T OCIO Y HOSTELERÍA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.2 APARTAHÓTELES, BUNGALOWS
	DESCRIPCIÓN	CATEGORÍA	COEF. N20	AÑO CSCI ⁽¹⁾ PONENCIA VALORES	INDICE ACT. CC (MITMA)
Edificio 01	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	3	2,30	2023	1,0000
	DESCRIPCIÓN	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO			
Edificio 01	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1.610,00 €/m ²			

De acuerdo con los cálculos realizados el coste medio referido a 1 m² construido sobre rasante referido al USO TURÍSTICO-APARTAMENTO TURÍSTICO es de:

VC = 1610,00 €/m²

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



USO TERCIARIO COMERCIAL

USO	MÓDULO MBC (PONENCIA)(€/m ²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD	
LOCAL Tipo 1	MBC-2 700	4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	
USO	CATEGORIA	COEF. N20	COEF CALIDAD (b)	AÑO CSCJ ⁽¹⁾ / PONENCIA VALORES	INDICE ACT. CC (MITMA)
LOCAL Tipo 1	2	1,60		2023	1,0000
USO	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m ²)				
LOCAL Tipo 1	1.120,00				

De acuerdo con los cálculos realizados el coste medio referido a 1 m² construido sobre rasante referido al USO COMERCIAL es de:

VC = 1.120,00 €/m²

RESUMEN DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADOS -VC:

- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDA: 964,98 €/m²
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE: 1.651,62 €/m²
- TURISTICO-HOTELERO: 1.645,00 €/m²
- TURISTICO-APARTAMENTOS TURÍSTICOS 1.610,00 €/m²
- TERCIARIO-COMERCIAL: 1.120,00 €/m²

JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1
 Francisco Javier Ochoa Caro
 02/09/2024
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5.2.4 COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN

El Coeficiente K pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo establece en su artículo 22.2 que el coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40 y que podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario de la zona. Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Por todo ello, el coeficiente K utilizado en nuestro estudio para el cálculo del valor del suelo siguiendo la metodología residual estática en el uso residencial libre y uso comercial es de 1,40 que pondera por un lado la dinámica inmobiliaria del entorno sin elementos anómalos y óptima localización.

El uso residencial plurifamiliar VPO, por distanciarse considerablemente a los valores de mercado libre, y el uso turístico HOTELERO Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS, por estar ligados a explotaciones económicas, se adopta un coeficiente K=1,20.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5.2.5 VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO POR USOS

Por lo tanto, y aplicando la expresión $VR = [VV / k] - VC$, de acuerdo con los parámetros ya especificados, obtenemos para cada uso el valor de suelo unitario repercutido para un metro cuadrado edificable:

RVPO-vivienda Plurifamiliar Protegida	18.678,49	
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	1.408,93	€/m ² c
Vc = Valor de la construcción.	964,98	€/m ² c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,2	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	209,13	€/m²c

R3LP-Viviendas plurifamiliar	74.713,97	m²t
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	3.376,94	€/m ² c
Vc = Valor de la construcción.	1.651,62	€/m ² c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,4	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	760,48	€/m²c

TUR- Turístico-hotelero	11.040,36	m²t
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	2.617,51	€/m ² c
Vc = Valor de la construcción.	1.645,00	€/m ² c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,2	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	536,26	€/m²c

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

TUR- Turístico-apartamento turístico	15.643,20	
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	2.434,32	€/m ² c
Vc = Valor de la construcción.	1.610,00	€/m ² c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,2	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	418,60	€/m²c

TER-Terciario	13.341,78	m²t
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	2.739,68	€/m ² c
Vc = Valor de la construcción.	1120,00	€/m ² c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,4	
VR, Valor de repercusión del suelo/ m2 edificación.	836,91	€/m²c

RESUMEN DE VALORES DE REPERCUSIÓN POR USOS:

USOS Y TIPOLOGÍAS	VRSi valores de repercusión (€/m ²)
RVPO-vivienda Plurifamiliar Protegida	209,13
R3LP-Viviendas plurifamiliar	760,48
TUR- Turístico-hotelero	536,26
TUR- Turístico-apartamento turístico	418,60
TER-Terciario	836,91

Firma 1 de 1	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro		

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5.3 CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO URBANIZADO

Una vez establecidos los valores de repercusión de suelo por usos, se obtiene el valor en situación de suelo urbanizado conforme a lo establecido en el mencionado artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

USOS Y TIPOLOGÍAS	Ei Edificabilidades (m ² t)	VRSi valores de repercusión (€/m ²)	VS Valor de suelo urbanizado (€)
RVPO-vivienda Plurifamiliar Protegida	18.678,49	209,13	3.906.151,88
R3LP-Viviendas plurifamiliar	74.713,97	760,48	56.818.209,70
TUR- Turístico-hotelero	11.040,36	536,26	5.920.485,05
TUR- Turístico-apartamento turístico	15.643,20	418,60	6.548.243,52
TER-Terciario	13.341,78	836,91	11.165.926,28
VALOR TOTAL	133.417,80		84.359.016,43

VALOR DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO URBANIZADO (*): 84.359.016,43 €

(*) Calculado por la metodología del Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Sometido a información
pública por Decreto de la
Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5 VALORACIÓN DE LA DEL SUELO PENDIENTES DE DEBERES Y CARGAS

Según describe en el artículo 40.2, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, “ En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo”.

5.1 METODOLOGIA

En el mencionado Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo regula en su artículo 22.3, la metodología de la valoración del suelo en situación de suelo urbanizado no edificado pendiente de cargas de urbanización.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

- V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
- V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
- G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
- TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
- PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro»

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Los valores correspondientes a Valor de Suelo urbanizado no edificado (Vo), en euros son los que corresponden a los calculados en el apartado anterior, por tanto a continuación se procede a estimar el resto de parámetros, gastos de urbanización y otros deberes y cargas (G), tasa libre de riesgo (Tr) y prima de riesgo (Pr).

Para la cuantificación de Costes y cargas pendientes se utilizan los cálculos aportados por el solicitante. No siendo objeto del presente informe el cálculo pormenorizado de los mismos.

5.2 COSTES DE GESTION Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

El solicitante aporta un avance de los costes de urbanización y reposición de dotaciones en el ámbito del PRI, según borrador de convenio de la nueva delimitación de la UA10 y UA11 del PGOU de Tarifa (Cádiz), ascendiente a un coste total de contrata de 67.578.150 € incluyendo gastos de gestión con la administración, desglosándose en:

o Obras de urbanización:	36.324.200€
o Obras de reposición de dotaciones existentes:	22.855.640€
o Honorarios profesionales correspondientes:	8.398.310€

COSTES DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DEL SECTOR: 67.578.150,00 € (*)

(*) Se estima que las cuantías aportadas son costes brutos, incluyendo gastos y beneficios de la construcción

5.3 TASA LIBRE RIESGO y PRIMA DE RIESGO

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

De acuerdo con los valores del Banco de España (BdE), el último dato publicado corresponde al mes de febrero de 2024 con un valor de 2,981 %

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

De acuerdo con los datos del Reglamento de Valoraciones las primas de riesgo por usos son las siguientes:

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

ANEXO IV Primas de riesgo
Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Pisos de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

A continuación, se pondera la prima de riesgo entre las edificabilidades de cada uno de los usos analizados:

TIPOLOGIA	PR	ponderacion	PR ponderada
RVPO-vivienda Plurifamiliar Protegida	8%	14%	1,1200%
R3LP-Viviendas plurifamiliar	12%	56%	6,7200%
TUR- Turístico-hotelero	11%	8%	0,9103%
TUR- Turístico-apartamento turístico	11%	12%	1,2897%
TER-Terciario	12%	10%	1,2000%
PRIMA DE RIESGO PONDERADA POR USOS			11,24%

5.4 CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO ANTES DE URBANIZACIÓN

Una vez establecido el valor de suelo urbanizado y los costes de urbanización, se obtiene el valor del suelo pendiente de urbanizar conforme a lo establecido en el mencionado artículo 22.3 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo:

$$VSo = VS - G. (1 + TLR + PR)$$

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de

VALOR DE SUELO URBANIZADO-VS

VS= 84.359.016,43 €

GASTOS DE URBANIZACIÓN-G

G= 67.578.170,00 €

TASA LIBRE DE RIESGO (TLR) y PRIMA DE RIESGO (PR)

TLR= 2,981 %

PR= 11,24%

VALOR DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES TOTALES, INCLUYENDO LAS CESIONES OBLIGATORIAS, PENDIENTES DE DETERMINAR -VSo:

$VSo = 84.359.016,43 \text{ €} - 67578170,00 \text{ €} \times (1+14,221 \%) = 7.170.577,68 \text{ €}$

VALOR DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL AMBITO sin urbanizar: 7.170.577,68 €

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



6 RESUMEN DE VALORES

Según lo expuesto en el informe y con el objetivo de ser aportado como documento complementario en la redacción de los distintos documentos y procesos ligados al desarrollo y gestión de LA NUEVA DELIMITACIÓN DE LA UA 10 Y UA11 DEL VIGENTE PGOU DE TARIFA, se han calculado los siguientes valores a petición de GRANPARCELA S.L.:

- 1) Valor de REPERCISIÓN DE SUELO POR USOS una vez concluidas las obras de urbanización del sector y, en su caso, de sus SSGG adscritos.

USOS Y TIPOLOGÍAS	Ei Edificabilidades (m ² t)	VRSi valores de repercusión (€/m ²)	VS Valor de suelo urbanizado (€)
RVPO-vivienda Plurifamiliar Protegida	18.678,49	209,13	3.906.151,88
R3LP-Viviendas plurifamiliar	74.713,97	760,48	56.818.209,70
TUR- Turístico-hotelero	11.040,36	536,26	5.920.485,05
TUR- Turístico-apartamento turístico	15.643,20	418,60	6.548.243,52
TER-Terciario	13.341,78	836,91	11.165.926,28
VALOR TOTAL	133.417,80		84.359.016,43

- 2) Valor de SUELO DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO EN SU SITUACIÓN INICIAL, antes de concluir la urbanización del sector y, en su caso, de sus SSGG adscritos.

Valor del suelo de la totalidad del ámbito pendiente de urbanizar, incluyendo las cesiones obligatorias, pendientes de determinar, asciende a 7.170.577,68 €

En Cádiz a 21 de junio de 2024.

Firmado: **Mª EUGENIA MORENATTI TOCÓN**
ARQUITECTO TÉCNICO
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ CALVÍN
DIRECTOR GENERAL
En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias SAU



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED] JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



7 DOCUMENTACIÓN ANEXA

7.1 ESTUDIO DE MERCADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE Y GARAJES

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)					
Calle, ALGECIRAS, Nº 5, Planta 5, TARIFA (11380)					
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
340.000,00	5,00	0,00	325.000,00	0,00	2.768,46
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	116,00 m²	Terraza:	45,00 m²	Parcela:	No disp.
Garaje:	30,00 m²	Anejos:	No disp.		
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Medio Alta		Calidad de ubicación: Alta	
Calidad edificio: Medio Alta		Ascensores: Sí		Nº plantas del edificio: 5	
Destino: 1º o 2º residencia		Aparcamiento en edificio: Sí interior		Plazas aparcamiento vinculadas: 1 Uds.	
Piscina: Colectiva		Instalaciones deportivas: No tiene			
Zona ajardinada: Colectiva		Trasteros o const. auxiliares: No tiene			
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda: Alta		Orientación: No influye en el valor		Situación en altura: Planta normal	
Fact. amb. negativos: No		Vistas: No		Sit. especial en planta: Normal	
Nº dormitorios: 2		Calefacción: Individual		Ubicación en planta: Exterior a calle	
Nº de baños y aseos: 1		Aire acondic.: Centralizado			
Accesibilidad a discapacitados: Alta					
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2023		Estado conservación: Bueno			
Nivel última reforma: Sin reformar					
Fuente: Particular		Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					
Observaciones:					
Vivienda nueva en residencial las Terrazas, 116m2 construidos, tiene una gran terraza con vistas al mar y al parque natural del estrecho.					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)					
Calle, VIENTO DE LEVANTE, Nº 2, Planta b, TARIFA (11380)					
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
357.320,00	5,00	3,00	328.734,40	0,00	3.534,78
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	93,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Garaje:	30,00 m²	Anejos:	No disp.		
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta	
Calidad edificio: Alta		Ascensores: Sí		Nº plantas del edificio: 3	
Destino: 1º o 2º residencia		Aparcamiento en edificio: Sí interior		Plazas aparcamiento vinculadas: 1 Uds.	
Piscina: Colectiva		Instalaciones deportivas: No tiene			
Zona ajardinada: Colectiva		Trasteros o const. auxiliares: No tiene			
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda: Muy Alta		Orientación: Ventajosa, aumenta valor		Situación en altura: A nivel de calle	
Fact. amb. negativa: No		Vistas: No		Sit. especial en planta: Normal	
Nº dormitorios: 2		Calefacción: Individual		Ubicación en planta: Exterior a calle	
Nº de baños y aseos: 1		Aire acondic.: Individual			
Accesibilidad a discapacitados: Alta					
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2024		Estado conservación: En proyecto o construcción			
Nivel última reforma: Sin reformar					
Fuente: API		Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos					

JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Someto a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por [REDACTED] para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)					
Carretera, ATLANTERRA, Nº 4, Planta 2, TARIFA (11300) Fecha 30-06-2024					
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
248.200,00	5,00	0,00	235.700,00	0,00	2.607,02
Superficie adoptada: Construido con zonas comunes					
Vivienda:	84,00 m²	Terraza:	44,87 m²	Parcela:	No disp.
Garaje:	30,00 m²	Anejos:	No disp.		
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta	
Calidad edificio: Alta		Ascensores: Sí		Nº plantas del edificio: 3	
Destino: 2ª residencia		Aparcamiento en edificio: Sí interior		Plazas aparcamiento vinculadas: 1 Udo	
Piscina: Colectiva		Instalaciones deportivas: No tiene			
Zona ajardinada: Colectiva		Trasteros o const. auxiliares: No tiene			
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda: Alta		Orientación: No influye en el valor		Situación en altura: Planta normal	
Fact. amb. negativos: No		Vistas: No		Sit. especial en planta: Normal	
Nº dormitorios: 2		Calefacción: Individual		Ubicación en planta: Exterior a calle	
Nº de baños y aseos: 1		Aire acondicionado: Centralizado			
Accesibilidad a discapacitados: Alta					
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2024		Estado conservación: Bueno			
Nivel última reforma: Sin reformar					
Fuente: Promotor		Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con plantas					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)					
Avenida, GOLF, Nº 4, Planta 1, SAN ROQUE (11360) Fecha 18-06-2024					
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
290.000,00	5,00	0,00	275.500,00	0,00	3.487,34
Superficie adoptada: Construido con zonas comunes					
Vivienda:	75,00 m²	Terraza:	30,00 m²	Parcela:	No disp.
Garaje:	50,00 m²	Anejos:	5,00 m²		
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta	
Calidad edificio: Alta		Ascensores: Sí		Nº plantas del edificio: 3	
Destino: 1ª o 2ª residencia		Aparcamiento en edificio: Sí interior		Plazas aparcamiento vinculadas: 2 Udo	
Piscina: Colectiva		Instalaciones deportivas: No tiene			
Zona ajardinada: Colectiva		Trasteros o const. auxiliares: Trastero bajo rasante o bajo cubierta			
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda: Muy Alta		Orientación: No influye en el valor		Situación en altura: Planta normal	
Fact. amb. negativos: No		Vistas: No		Sit. especial en planta: Normal	
Nº dormitorios: 2		Calefacción: Individual		Ubicación en planta: Exterior a calle	
Nº de baños y aseos: 2		Aire acondicionado: Centralizado			
Accesibilidad a discapacitados: Alta					
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2024		Estado conservación: En proyecto o construcción			
Nivel última reforma: Sin reformar					
Fuente: Promotor		Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con plantas					
Observaciones					
CON TERRAZA DE 30 METROS Y VIVIENDAS CON VISTAS AL MAR					

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
02/09/2024
Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)					
Avenida, GOLF, Nº 0, Planta 1, SAN ROQUE (11360) Fecha 11-06-2024					
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
353.000,00	-5,00	0,00	335.350,00	0,00	3.357,37
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	99,00 m²	Terraza:	31,90 m²	Parcela:	No disp
Garaje:	50,00 m²	Anejos:	5,00 m²		
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta	
Calidad edificio: Alta		Ascensores: Sí		Nº plantas del edificio: 3	
Destino: 1ª o 2ª residencia		Aparcamiento en edificio: Sí interior		Plazas aparcamiento vinculadas: 2 Uds.	
Piscina: Colectiva		Instalaciones deportivas: No tiene			
Zona ajardinada: Colectiva		Trasteros o coast. auxiliares: Trastero bajo rasante o bajo cubierta			
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda: Muy Alta		Orientación: No influye en el valor		Situación en altura: Planta normal	
Fact. amb. negativos: No		Vistas: No		Sit. especial en planta: Normal	
Nº dormitorios: 3		Calefacción: Individual		Ubicación en planta: Exterior a calle	
Nº de baños y aseos: 2		Aire acondic.: Centralizado			
Accesibilidad a discapacitados: Alta					
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2024			Estado conservación: En proyecto o construcción		
Nivel última reforma: Sin reformar					
Fuente: Promotor			Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Vista virtual interior con planos					
Observaciones					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)					
Calle, SAN ROQUE CLUB, Nº 0, Planta 1, SAN ROQUE (11360) Fecha 11-06-2024					
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
350.000,00	-5,00	0,00	332.500,00	0,00	3.392,86
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	98,00 m²	Terraza:	No disp	Parcela:	No disp
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta	
Calidad edificio: Alta		Ascensores: Sí		Nº plantas del edificio: 4	
Destino: 1ª o 2ª residencia		Aparcamiento en edificio: Sí interior		Plazas aparcamiento vinculadas: 1 Uds.	
Piscina: Colectiva		Instalaciones deportivas: No tiene			
Zona ajardinada: Colectiva		Trasteros o coast. auxiliares: No tiene			
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda: Muy Alta		Orientación: No influye en el valor		Situación en altura: Planta normal	
Fact. amb. negativos: No		Vistas: No		Sit. especial en planta: Normal	
Nº dormitorios: 2		Calefacción: Central		Ubicación en planta: Exterior a calle	
Nº de baños y aseos: 2		Aire acondic.: Centralizado			
Accesibilidad a discapacitados: Alta					
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2024			Estado conservación: En proyecto o construcción		
Nivel última reforma: Sin reformar					
Fuente: Promotor			Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Vista virtual interior con planos					

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Someto a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

02/09/2024

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)					
Calle, BRILLE, Nº 25, Planta -1, TARIFA (11300) Fecha 10-06-2024					
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
28.000,00	10,00	0,00	25.200,00	0,00	1.008,00
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Garaje:	25,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.
Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Alta	Aparcamiento exterior:	Escaso
Nº plantas del edificio:	2	Nº total de plazas:	No disp.	Acceso de vehículos:	A través de rampa
Calidad edificio:	Media	Poseisión:	En propiedad		
Calidad del aparcamiento:	Media	Maniobrabilidad:	Media	Situación respecto rasante: 1º nivel resp. acceso	
Cabida:	Coche y moto	Fronte:	2,50 m.	Fondo:	4,50 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2005		Estado conservación: Bueno			
Fuente: Particular		Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)					
Calle, VIENTO DE TRAMONTANA, Nº 24, Planta -1, TARIFA (11300) Fecha 13-03-2024					
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
23.100,00	5,00	2,00	21.483,00	0,00	976,60
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Garaje:	22,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.
Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Alta	Aparcamiento exterior:	Escaso
Nº plantas del edificio:	4	Nº total de plazas:	No disp.	Acceso de vehículos:	A través de rampa
Calidad edificio:	Media	Poseisión:	En propiedad		
Calidad del aparcamiento:	Medio	Maniobrabilidad:	Medio	Situación respecto rasante: 1º nivel resp. acceso	
Cabida:	Coche mediano	Fronte:	2,25 m.	Fondo:	4,75 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2008		Estado conservación: Bueno			
Fuente: API		Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita exterior + docum. gráficos (plano)					

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)					
Calle, CALZADILLA DE TELLEZ, Nº 0, Planta -1, TARIFA (11300) Fecha 30-01-2024					
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
26.500,00	5,00	2,00	25.650,00	0,00	855,00
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Garaje:	30,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.
Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta	Aparcamiento exterior:	Escaso
Nº plantas del edificio:	3	Nº total de plazas:	No disp.	Acceso de vehículos:	A través de rampa
Calidad edificio:	Media	Poseisión:	En propiedad		
Calidad del aparcamiento:	Medio	Maniobrabilidad:	Medio	Situación respecto rasante: 1º nivel resp. acceso	
Cabida:	Coche mediano	Fronte:	2,25 m.	Fondo:	5,00 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2005		Estado conservación: Bueno			
Fuente: API		Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita exterior + docum. gráfica (plano)					

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid

www.tinsa.es

61 de 87

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)					
Calle, ALGECIRAS, Nº 4, Planta: -1, TARIFA (11380)					Fecha 25-12-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
16.000,00	5,00	3,00	16.560,00	0,00	752,75
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Garaje:	22,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.
Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Alta	Aparcamiento exterior:	Escaso
Nº plantas del edificio:	2	Nº total de plazas:	No disp.	Acceso de vehículos:	A través de rampa
Calidad edificio:	Medio	Poseción:	En propiedad		
Calidad del aparcamiento:	Medio	Maniobrabilidad:	Medio	Situación respecto rasante:	1º nivel resp. acceso
Cabida:	Coche grande	Frente:	2,50 m.	Fondos:	5,00 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2006		Estado conservación: Bueno			
Fuente: API		Nivel de negociación: Llamada telefónica informativa			
Nivel de comprobación: Visita virtual catastro					

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)					
Calle, ALGECIRAS, Nº 2, Planta: -1, TARIFA (11380)					Fecha 05-12-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
25.000,00	8,00	2,00	22.500,00	0,00	750,00
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Garaje:	30,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.
Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Alta	Aparcamiento exterior:	Escaso
Nº plantas del edificio:	4	Nº total de plazas:	No disp.	Acceso de vehículos:	A través de rampa
Calidad edificio:	Medio	Poseción:	En propiedad		
Calidad del aparcamiento:	Medio	Maniobrabilidad:	Medio	Situación respecto rasante:	1º nivel resp. acceso
Cabida:	Coche mediano	Frente:	2,25 m.	Fondos:	4,25 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 1965		Estado conservación: Bueno			
Fuente: API		Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita exterior + docum. gráfica (plano)					

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)					
Calle, VIENTO DE TRAMONTANA, Nº 1, Planta: -1, TARIFA (11380)					Fecha 30-09-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
28.500,00	5,00	0,00	27.075,00	0,00	1.128,13
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Garaje:	24,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.
Calidad del entorno:	Medio	Calidad de ubicación:	Alta	Aparcamiento exterior:	Escaso
Nº plantas del edificio:	3	Nº total de plazas:	No disp.	Acceso de vehículos:	A través de rampa
Calidad edificio:	Medio	Poseción:	En propiedad		
Calidad del aparcamiento:	Medio	Maniobrabilidad:	Medio	Situación respecto rasante:	1º nivel resp. acceso
Cabida:	Coche pequeño	Frente:	3,00 m.	Fondos:	5,00 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2020		Estado conservación: Bueno			
Fuente: Particular		Nivel de negociación: Llamada telefónica informativa			
Nivel de comprobación: Visita virtual catastro					

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid

www.tinsa.es

62 de 87

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



7.2 ESTUDIO DE MERCADO- USO COMERCIAL

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Avenida, ANDALUCIA, Nº 25, Planta 0, TARIFA (11380) Fecha 10-06-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
180.000,00	5,00	3,00	165.000,00	0,00	2.628,57

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 63,00 m² Planta baja: 63,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.

Fachada ppal: 4,00 m. Fondo medio: 15,75 m. Rel. fachada fondo: 0,25 Altura libre: No disp. Fachada secunda: No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Medio Alta Transporte público: Buena

Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca Existencia de polo comercial: No Concentración comercial: Medio

Nivel de ocupación: Alto Accesibilidad: Buena Flujo peatonal: Meda

Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acero

Plantas en las que se desarrolla: Una Aparcamiento en edificio: No tiene

Divisibilidad: Sí Polivalencia: Media Configuración irregular: No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una Formando esquina: No Salida de humos: Se desconoce

Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Media

Certificado de eficiencia energética: Otros

Antigüedad (fecha aprox.): 1960 Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Obras de instalación leves Antigüedad última reforma: 15 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Calle, GUZMAN EL BUENO, Nº 12, Planta 0, TARIFA (11380) Fecha 10-06-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
385.000,00	5,00	3,00	363.400,00	0,00	3.825,26

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 95,00 m² Planta baja: 95,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.

Fachada ppal: 5,00 m. Fondo medio: 19,00 m. Rel. fachada fondo: 0,26 Altura libre: No disp. Fachada secunda: No disp.

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta Transporte público: Buena

Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca Existencia de polo comercial: Sí Concentración comercial: Alto

Nivel de ocupación: Alto Accesibilidad: Buena Flujo peatonal: Muy Abundante

Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acero

Plantas en las que se desarrolla: Una Aparcamiento en edificio: No tiene

Divisibilidad: Se desconoce Polivalencia: Media Configuración irregular: Sí Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una Formando esquina: No Salida de humos: Se desconoce

Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Alta

Certificado de eficiencia energética: Otros

Antigüedad (fecha aprox.): 1930 Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Obras de instalación importantes Antigüedad última reforma: 10 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por [redacted] Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [redacted]

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)						
Calle, GUZMAN EL BUENO, Nº 15, Planta 6, TARIFA (11369)						Fecha 10-06-2024
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
385.000,00	5,00	3,00	363.400,00	0,00	3.825,26	
Superficie adoptada: Construida						
Total uso: 95,00 m²	Planta baja:	55,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	No disp.
Fachada ppal.: 8,00 m	Fondo medio: 12,00 m.	Rel. fachada fondo: 0,67	Altura libre: No disp.	Fachada secund.:	No disp.	
Calidad del entorno: Alta	Calidad de ubicación: Alta	Transporte público: Buena				
Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca	Existencia de polo comercial: Sí	Concentración comercial: Alto				
Nivel de ocupación: Alto	Accesibilidad: Buena	Flujo peatonal: Muy Abundante				
Identificabilidad / Visualización: Alta						
Calidad edificio: Medio-Alta	Nº plantas del edificio: No disp.	Planta del acceso: Nivel de acera				
Plantas en las que se desarrolla: Una	Aparcamiento en edificio: No tiene					
Divisibilidad: Se desconoce	Polivalencia: Media	Configuración irregular: No Tiene				
Nº de fachadas comerciales: Una	Formando esquinas: No	Salida de humos: Se desconoce				
Fact. amb. negativos: No	Calidad del local: Alta					
Certificado de eficiencia energética: Otros						
Antigüedad (fecha aprox.): 1950	Estado conservación: Bueno					
Nivel última reforma: Obras de instalación importantes	Antigüedad última reforma: 10 años					
Fuente: API	Nivel de negociación: Sin negociación					
Nivel de comprobación: Vista virtual interior sin plantas						

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)						
Calle, CIGUEÑA NEGRA, Nº 90, Planta 6, TARIFA (11380)						Fecha 10-06-2024
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
234.000,00	5,00	3,00	215.280,00	0,00	1.750,24	
Superficie adoptada: Construida						
Total uso: 123,00 m²	Planta baja:	63,00 m²	Plantas infer.:	60,00 m²	Plantas super.:	No disp.
Garaje: 36,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.		
Fachada ppal.: 6,00 m	Fondo medio: 10,00 m.	Rel. fachada fondo: 0,6	Altura libre: No disp.	Fachada secund.:	No disp.	
Calidad del entorno: Medio-Alta	Calidad de ubicación: Medio-Alta	Transporte público: Buena				
Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca	Existencia de polo comercial: No	Concentración comercial: Medio				
Nivel de ocupación: Medio	Accesibilidad: Buena	Flujo peatonal: Medio				
Identificabilidad / Visualización: Alta						
Calidad edificio: Medio-Alta	Nº plantas del edificio: No disp.	Planta del acceso: Nivel de acera				
Plantas en las que se desarrolla: Dos	Aparcamiento en edificio: Sí interior	Plazas aparcamiento vinculadas: 1 Uds				
Divisibilidad: Se desconoce	Polivalencia: Media	Configuración irregular: No Tiene				
Nº de fachadas comerciales: Una	Formando esquinas: No	Salida de humos: Se desconoce				
Fact. amb. negativos: No	Calidad del local: Medio					
Certificado de eficiencia energética: Otros						
Antigüedad (fecha aprox.): 2009	Estado conservación: Bueno					
Nivel última reforma: Obras de instalación leves	Antigüedad última reforma: 10 años					
Fuente: API	Nivel de negociación: Sin negociación					
Nivel de comprobación: Vista exterior						

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Calle, BATALLA DEL SALADO, Nº 6466, Planta 0, TARIFA (11380) Fecha: 10-06-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
375.000,00	5,00	3,00	345.000,00	0,00	3.450,00

Superficie adoptada:	Construida	Total uso:		100,00 m²	Planta baja:	100,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	No disp.	
Caraje:	No disp.	Trazo:		30,00 m²	Parcela:	No disp.					
Fachada ppal.:	9,00 m.	Fondo medio:		11,00 m.	Rel. fachada fondo:		0,62	Altura libre:	No disp.	Fachada secund.:	No disp.
Calidad del entorno:	Medio Alto	Calidad de ubicación:		Alto	Transporte público:		Buena	Concentración comercial:		Alto	
Tipo de eje comercial:	Nivel nacional o internacional	Existencia de polo comercial:		Sí	Accesibilidad:		Buena	Flujo peatonal:		Muy Abundante	
Nivel de ocupación:	Alto	Identificabilidad / Visualización:		Alta	Calidad edificio:		Medio	Nº plantas del edificio:		No disp.	
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Aparcamiento en edificio:		No tiene	Plantas del acceso:		Nivel de acera	Divisibilidad:		Se desconoce	
Nº de fachadas comerciales:	Una	Polivalencia:		Medio	Configuración irregular:		No Tiene	Fact. amb. negativos:		No	
Certificado de eficiencia energética:	Otros	Formado esquina:		Sí	Salida de humos:		Se desconoce	Antigüedad (fecha aprox.):		1991	
Antigüedad (fecha aprox.):	1991	Estado conservación:		Buena	Antigüedad última reforma:		10 años	Fuente:		API	
Nivel última reforma:	Obras de instalación leves	Nivel de negociación:		Sin negociación	Nivel de comprobación:		Visita virtual interior sin planos				

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Calle, REYES CATOLICOS, Nº 1, Planta 0, TARIFA (11380) Fecha: 10-06-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
460.000,00	5,00	3,00	414.000,00	0,00	3.750,94

Superficie adoptada:	Construida	Total uso:		110,00 m²	Planta baja:	110,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	No disp.	
Fachada ppal.:	8,00 m.	Fondo medio:		18,00 m.	Rel. fachada fondo:		0,33	Altura libre:	No disp.	Fachada secund.:	No disp.
Calidad del entorno:	Alto	Calidad de ubicación:		Alto	Transporte público:		Buena	Concentración comercial:		Medio	
Tipo de eje comercial:	Nivel ciudad o comarca	Existencia de polo comercial:		No	Accesibilidad:		Buena	Flujo peatonal:		Abundante	
Nivel de ocupación:	Medio	Identificabilidad / Visualización:		Medio	Calidad edificio:		Medio	Nº plantas del edificio:		No disp.	
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Aparcamiento en edificio:		No tiene	Plantas del acceso:		Nivel de acera	Divisibilidad:		Se desconoce	
Nº de fachadas comerciales:	Una	Polivalencia:		Medio	Configuración irregular:		No Tiene	Fact. amb. negativos:		No	
Certificado de eficiencia energética:	Otros	Formado esquina:		No	Salida de humos:		Se desconoce	Antigüedad (fecha aprox.):		1995	
Antigüedad (fecha aprox.):	1995	Estado conservación:		Buena	Antigüedad última reforma:		10 años	Fuente:		API	
Nivel última reforma:	Obras de instalación leves	Nivel de negociación:		Sin negociación	Nivel de comprobación:		Visita virtual interior sin planos				

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

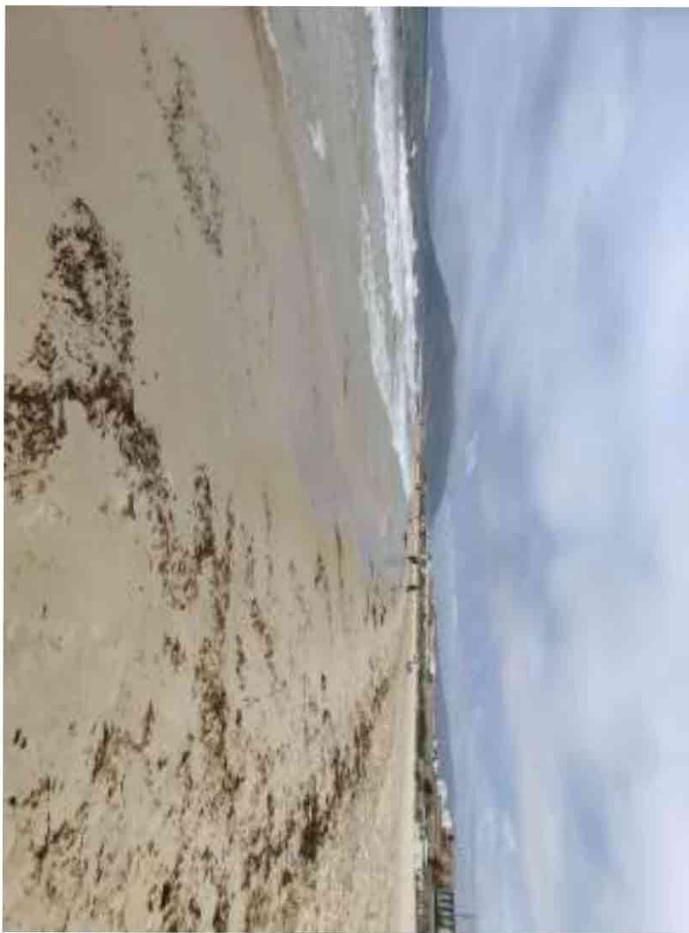
Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



7.3 REPORTAJE FOTOGRAFICO



José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid
www.tinsa.es

66 de 87

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--	-------------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





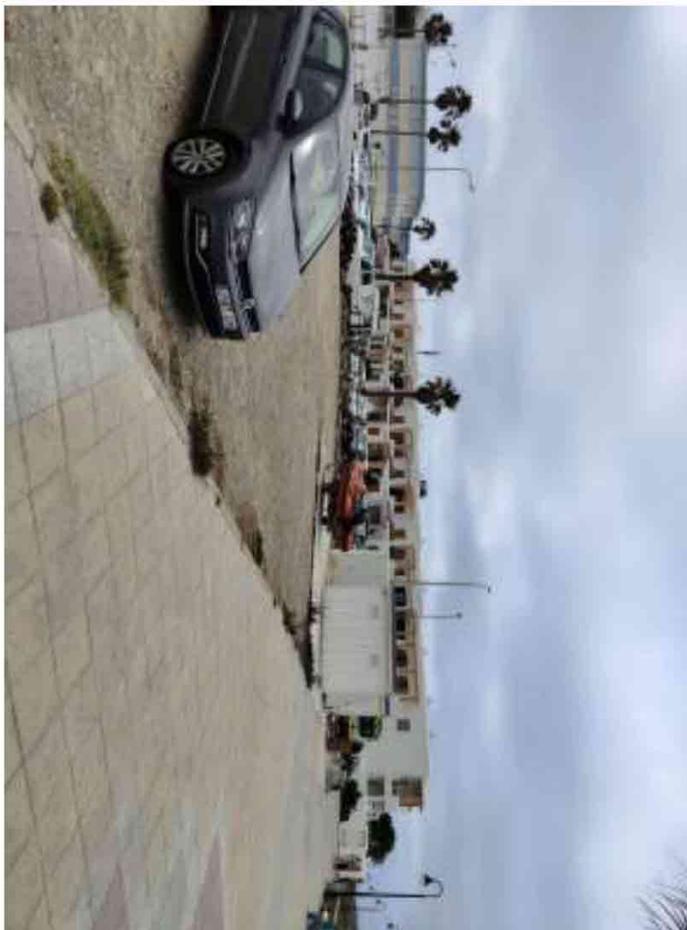
José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid
www.tinsa.es

67 de 87

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001
	Url de validación	https://sede.aytatarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





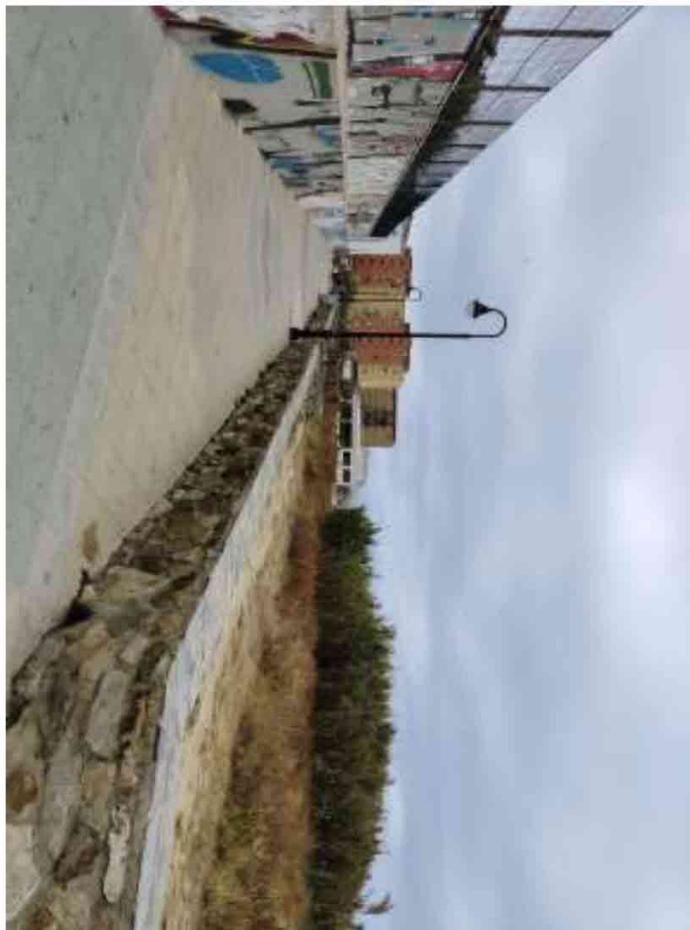
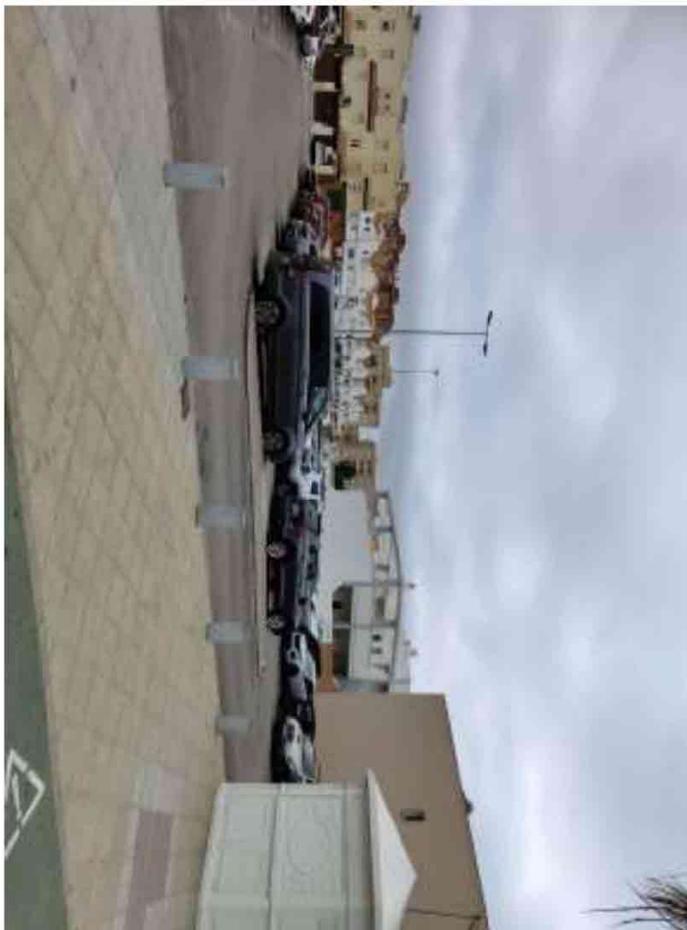
José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid
www.tinsa.es

68 de 87

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alicaldía de fecha 28.08.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001
	Url de validación	https://sede.aytatarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid

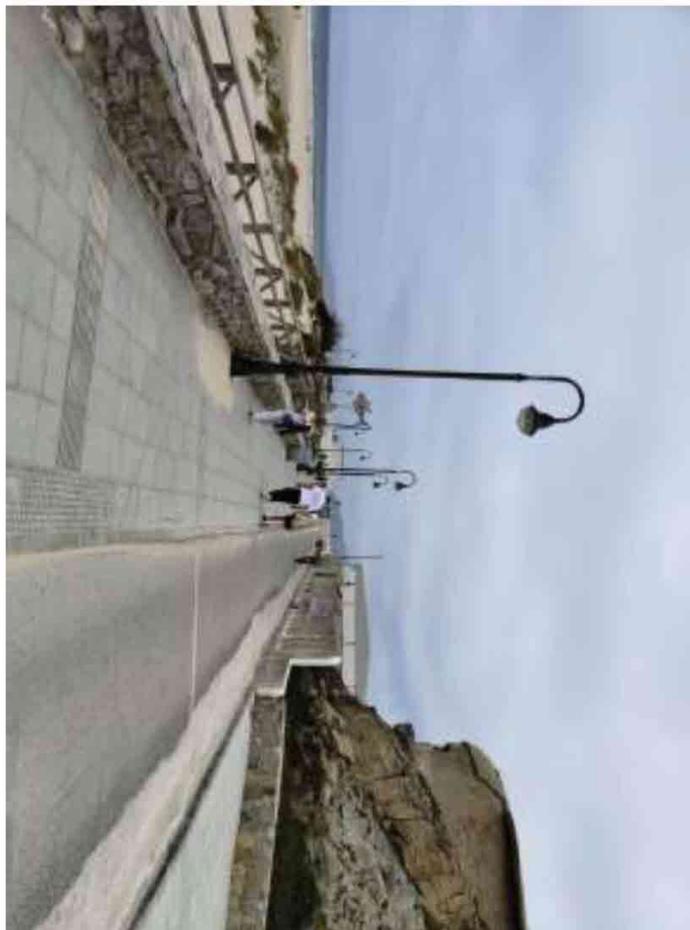
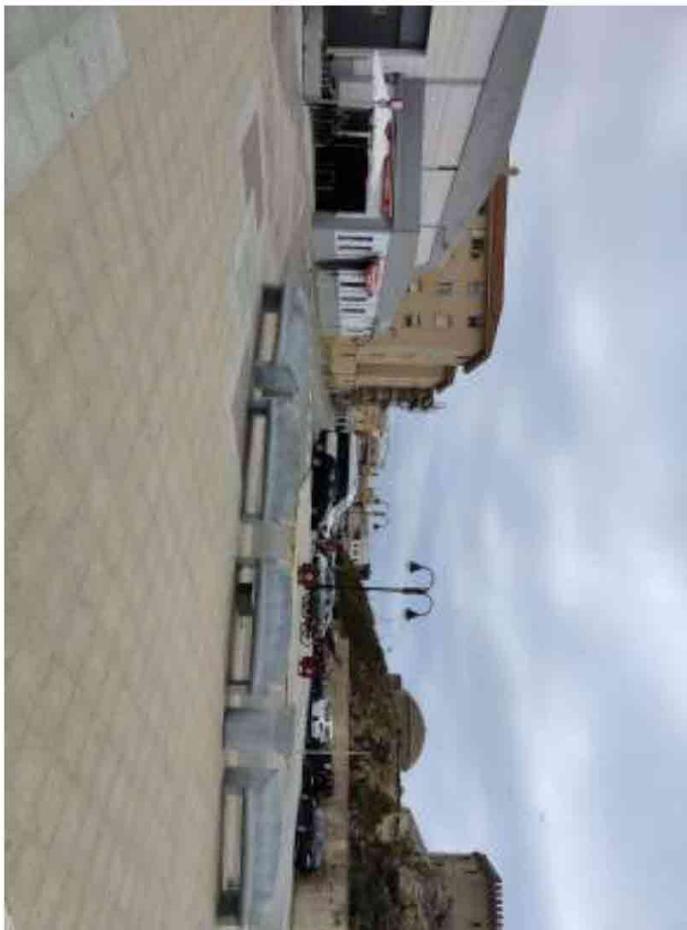
www.tinsa.es

69 de 87

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001
	Url de validación	https://sede.aytatarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





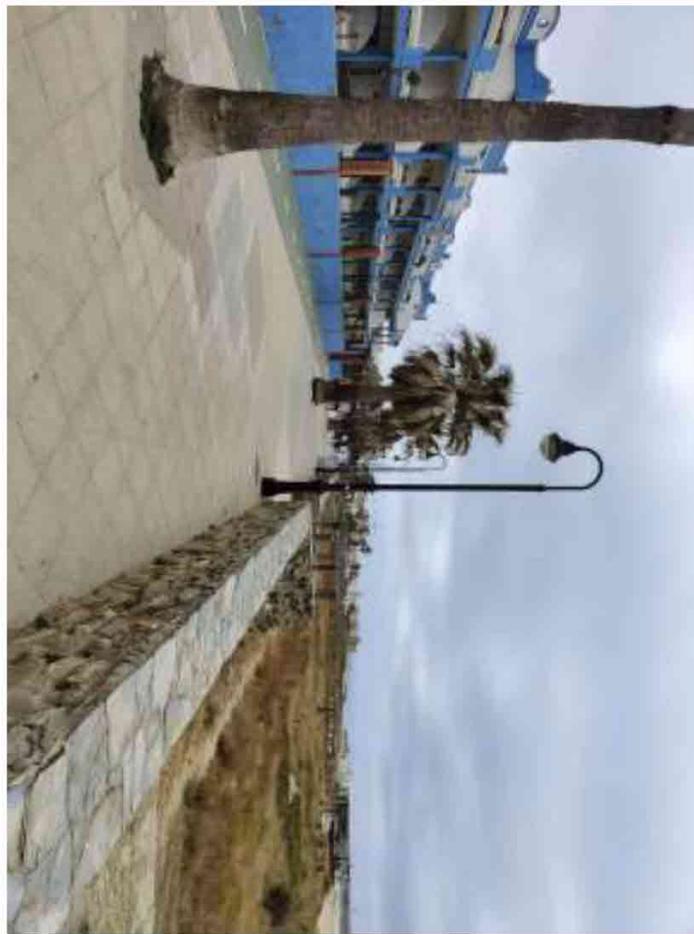
José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid
www.tinsa.es

70 de 87

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--	-------------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001
Url de validación	https://sede.aytatarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid
www.tinsa.es

71 de 87

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--	-------------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid
www.tinsa.es

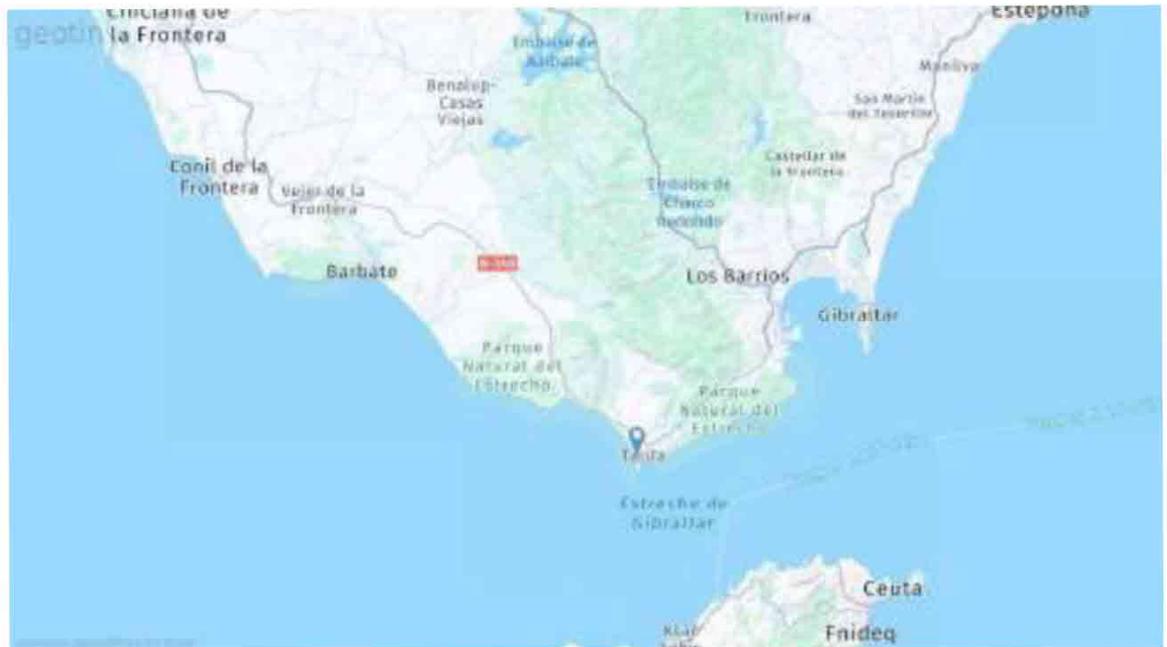
72 de 87

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--	-------------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001
	Url de validación	https://sede.aytatarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



7.4 PLANOS DE SITUACIÓN



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por [REDACTED] JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de [REDACTED]

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



7.5 DOC. URBANISTICA- Las determinaciones y parámetros urbanísticos que se fijan en el borrador de convenio, según el solicitante.

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Urbano
- INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Plan de Reforma Interior
- USO GLOBAL Residencial
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA 1,20 m²t/m²s
- EDIFICABILIDAD MÍNIMA 0,90m²t/m²s
- DENSIDAD MÁXIMA 60 viv/Ha
- DENSIDAD MÍNIMA 55 viv/Ha
- TECHO TURÍSTICO ≥ 15% del techo total del sector
- TECHO RESIDENCIAL ≥ 70% - ≤ 75% del techo total del sector
- TECHO OTROS SERVICIOS TURÍSTICOS ≥10% del techo total del sector
- RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA 20% de la nueva edificabilidad residencial
- DOTACIONES Según los artículos 82 y 119 del RGLISTA
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, según los artículos 82 y 119 del Rglista.
- USOS INCOMPATIBLES Industrial
- MODALIDAD DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA Sistemática
- SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--------------	-----------------------------	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



7.6 DOC. URBANISTICA- propuesta de ordenación aportada por el solicitante.

**PROPUESTA DE DESARROLLO MEDIANTE P.R.I., SEGÚN BORRADOR DE
CONVENIO, DE LAS UNIDADES UA10 y UA11 DEL PLAN GENERAL DE
TARIFA (25 de mayo de 2024)**

	ESCENARIO DE MÁXIMOS	ESCENARIO DE MÍNIMOS		
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	148.242 -m ²	148.242 -m ²		
EDIFICABILIDAD	1,20 m ² x m ²	0,90 m ² x m ²		
APROVECHAMIENTO	177.890 -m ²	133.418 -m ²		
10% CESIÓN OBLIGATORIA	17.789 -m ²	13.341 -m ²		
DENSIDAD	60 viv./Ha	60 viv./Ha		
Nº MÁX. VIVIENDAS	800 viviendas	800 viviendas		
V.P.O. 20% nº máx.vivis. 7.115 m ² /viv	176 viviendas (20.470 -m ²)	176 viviendas (20.470 -m ²)		
APROVECHAMIENTO DESPUÉS 10% DE CESIÓN	1* 160.101 -m ²	120.077 -m ²		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (70% de 1*)	RENTA LBRE	109.390 -m ²	RENTA LBRE	76.026 -m ²
	V.P.O.	2.681 -m ²	V.P.O.	7.129 -m ²
EDIFICABILIDAD HOTELERA (20% de 1*)	32.020 -m ²	24.016 -m ²		
EDIFICABILIDAD COMERCIAL (10% de 1*)	16.010 -m ²	12.007 -m ²		

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



7.7 DOC. URBANISTICA- Delimitación del ámbito

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de



Firma 1 de 1	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro		

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid
www.tinsa.es

78 de 87

Firma 1 de 1	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro		

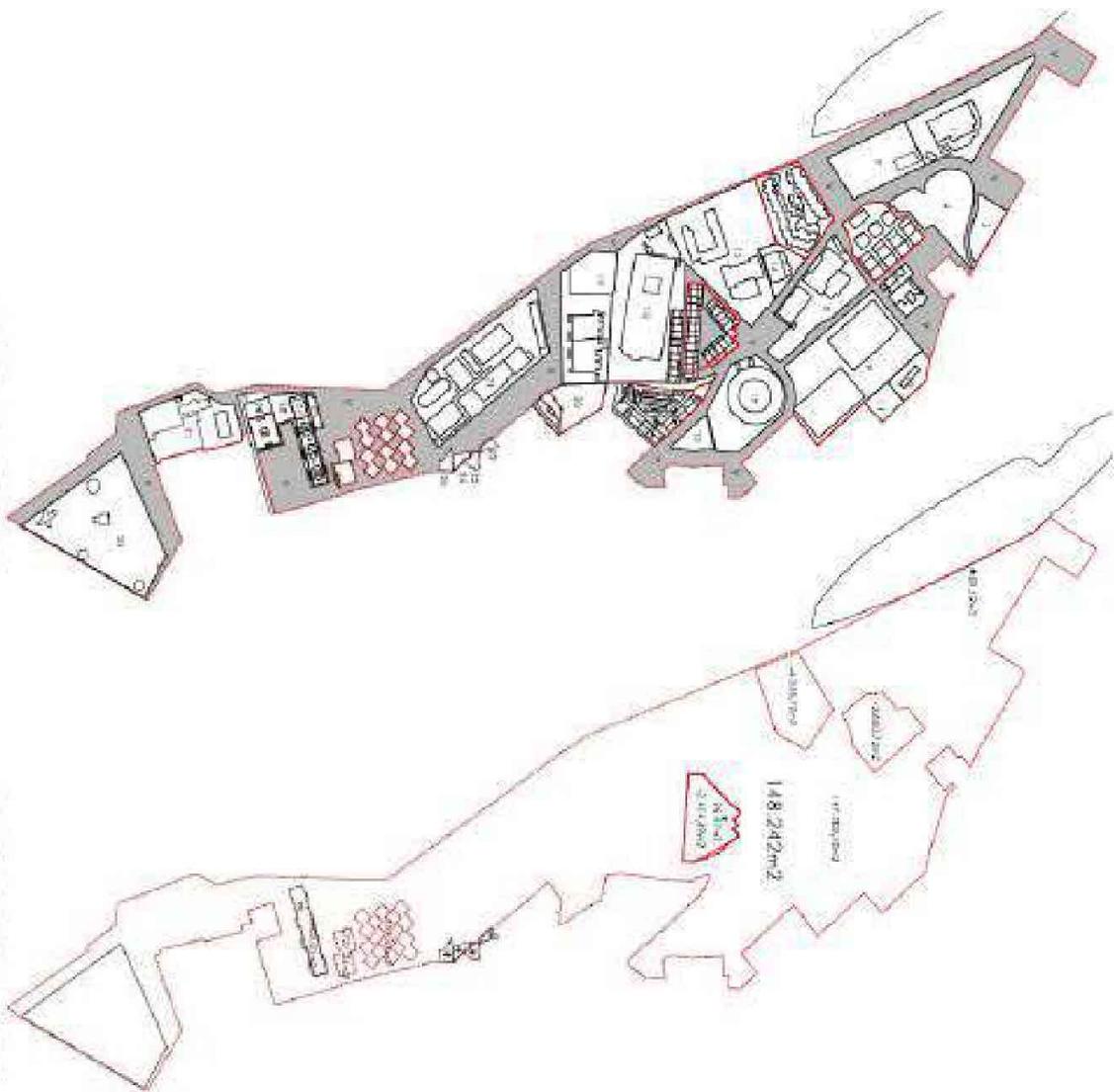
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytatarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





CATASTRO
Vincio en catastro

SUPERFICIES

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid
www.tinsa.es

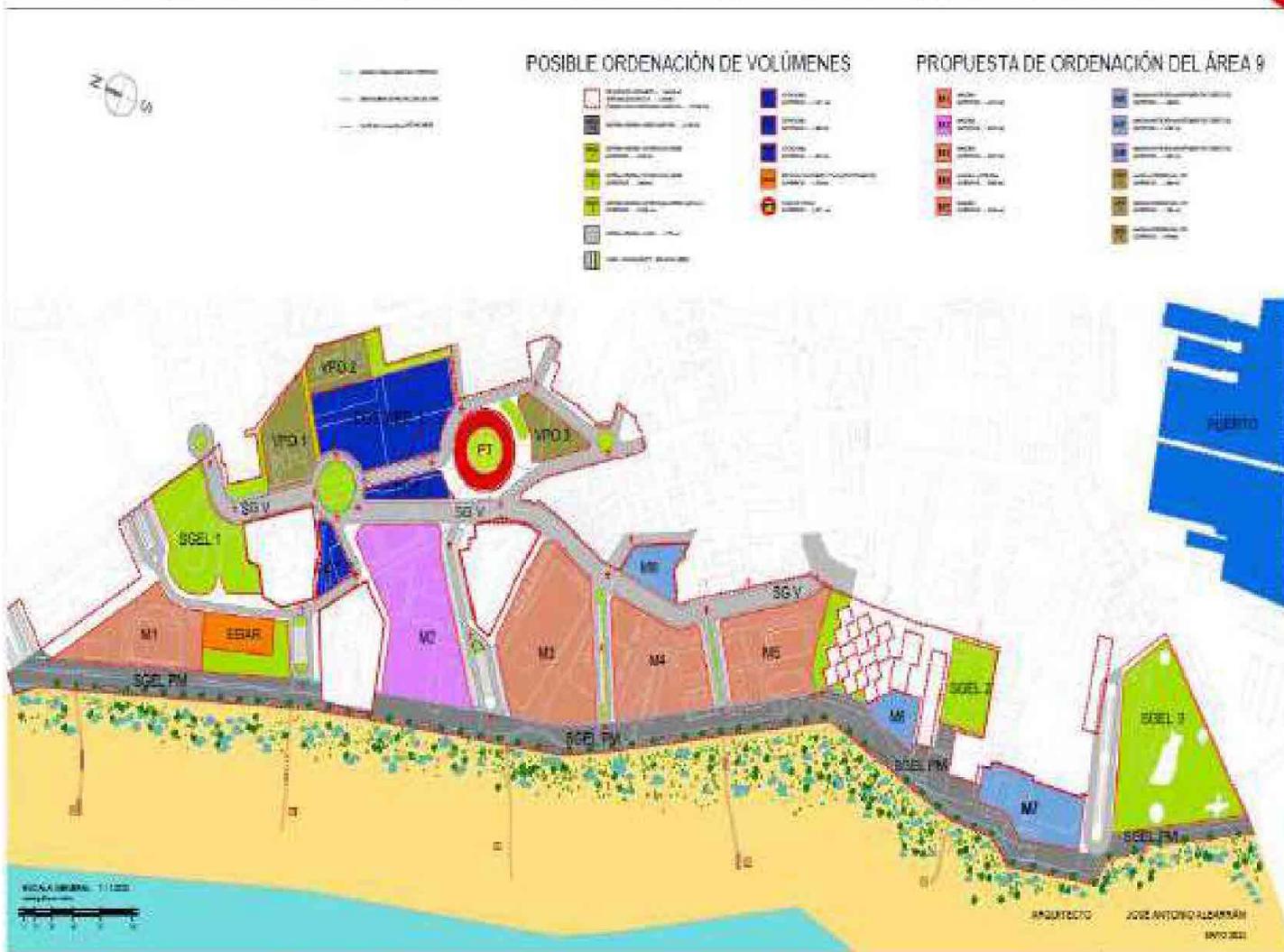
79 de 87

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
--	-------------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001	
Url de validación	https://sede.aytatarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



ESTUDIOS PREVIOS PARA UNA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR EN LAS UNIDADES UA-10 Y UA-11 DE TARIFA (CÁDIZ)



José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid
www.tinsa.es

80 de 87

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
	02/09/2024



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytatarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



7.9 DOC. URBANISTICA- Estimación de costes de urbanización y reposición de dotaciones, aportados por el Solicitante.

**AVANCE DE COSTES DE URBANIZACIÓN Y REPOSICIÓN DE DOTACIONES
EN EL ÁMBITO DEL P.R.I., SEGÚN BORRADOR DE CONVENIO, DE LAS
UNIDADES UA10 y UA11 DEL PLAN GENERAL DE TARIFA (26 de mayo de 2024)**

GASTOS POR OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO (P.R.I. UA-10 y UA-11 / TARIFA)		
CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO EJ. MATERIAL
URBANIZACIÓN ÁMBITO SIN PASEO MARÍTIMO...118.242.-m ²	100.- €/m ²	11.824.200.-€
PASEO MARÍTIMO ... 30.000.-m ² (incluye galería subterránea de instalaciones)	350.- €/m ²	10.500.000.-€
CANALIZACIÓN CUENCA SUBTERRÁNEA	ESTIMADO	1.500.000.-€
ESTACIÓN DE BOMBEO	ESTIMADO	2.500.000.-€
TANQUE DE TORMENTAS	ESTIMADO	8.000.000.-€
ACOMETIDA ELÉCTRICA (ENDESA)	ESTIMADO	2.000.000.-€
TOTAL GASTOS POR OBRAS DE URBANIZACIÓN		36.324.200.-€
GASTOS POR OBRAS DE REPOSICIÓN DE DOTACIONES EXISTENTES (*) (P.R.I. UA-10 y UA-11 / TARIFA)		
I.E.S. BAELO CLAUDIA (3.290.-m ²)	1.100.- €/m ²	3.708.100.-€
I.E.S. F.P. ALMADRABA (7.341.-m ²)	1.100.- €/m ²	8.075.100.-€
CEIP Ntra. Sra. DE LA LUZ (3.290.-m ²)	1.100.- €/m ²	3.619.000.-€
POLIDEPORTIVO LA RAQUETA (3.290.-m ²)	1.260.- €/m ²	2.847.600.-€
POLIDEPORTIVO PARQUE FERIA (4.696.-m ²) (pistas descubiertas)	200.- €/m ²	939.200.-€
PISCINA MUNICIPAL (1.714.-m ²)	1.560.- €/m ²	2.720.640.-€
10 VIVIENDAS DE REALOJO (860.-m ²)	1.100.- €/m ²	946.000.-€
TOTAL GASTOS POR OBRAS DE REPOSICIÓN DE DOTACIONES EXISTENTES		22.855.640.-€

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
 Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por [REDACTED] para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

HONORARIOS PROFESIONALES		
PLAN DE REFORMA INTERIOR		100.000.-€
ESTUDIO AMBIENTAL		70.000.-€
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRAS	5% de GASTOS	1.816.210.-€
INGENIERÍAS URBANIZACIÓN	2% de GASTOS	726.484.-€
AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNIFICADA PROYECTO DE URBANIZACIÓN		300.000.-€
PROYECTO Y DIRECCIÓN ARQUITECTO REPOSICIÓN DE DOTACIONES	5% de GASTOS	1.142.782.-€
DIRECCIÓN DE OBRAS APAREJADOR REPOSICIÓN DE DOTACIONES	30% ARQUITECTURA	342.834.-€
GESTIÓN ANTE ADMINISTRACIONES		4.000.000.-€
HONORARIOS PROFESIONALES		8.398.310.-€

(*) Nota: Para la estimación del precio unitario de las diferentes tipologías de obras, se ha empleado el cuadro de precios orientativos aprobados para 2024 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, apreciados en un 30%, para ajustarlos a los precios de construcción actualmente en el mercado.

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN Y REPOSICIÓN DE DOTACIONES EN EL ÁMBITO DEL P.R.I., SEGÚN BORRADOR DE CONVENIO, DE LAS UNIDADES UA10 y UA11 DEL PLAN GENERAL DE TARIFA

67.578.150.-€

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

7.10 JUSTIFICACIÓN DE COSTES



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

ANEXO II
MÓDULOS BÁSICOS DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (MBR) Y
CONSTRUCCIÓN (MBC) ASIGNADOS, PARA CADA MUNICIPIO, POR LA
COMISIÓN SUPERIOR DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA EN SESIÓN DE
23 DE JUNIO DE 2023



Documento firmado con C@V por: FERNANDO DE ARAGÓN ANUNARROZ
C@V: 0r43F VLO2618A88N (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 29/06/2023

RESOLUCIÓN DE 24 DE OCTUBRE DE 2024, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, SOBRE ELIMINACIÓN DE ELEMENTOS PERDIDOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL SUBSISTEMA 2024

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid
www.tinsa.es

83 de 87

Firma 1 de 1	02/09/2024	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.
Francisco Javier Ochoa Caro		



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001	
Url de validación	https://sede.aytolarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



ANEXO II. MÓDULOS BÁSICOS DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (MBR) Y DE LA CONSTRUCCIÓN (MBC)

PROVINCIA	CODIGO MUNICIPIO	MUNICIPIO	MBR 2021	IMPORTE MBR 2021	MBC 2021	IMPORTE MBC 2021
CÁDIZ	11015	CHICLANA DE LA FRONTERA	3	800	2	700
CÁDIZ	11016	CHIPIONA	3	800	2	700
CÁDIZ	11014	COMIL DE LA FRONTERA	3	800	2	700
CÁDIZ	11011	EL BOSQUE	5	210	3	600
CÁDIZ	11018	EL GASTOR	5	210	3	600
CÁDIZ	11027	EL PUERTO DE SANTA MARIA	3	800	2	700
CÁDIZ	53017	ESPERA	5	210	3	600
CÁDIZ	11019	GRAZALEMA	5	210	3	600
CÁDIZ	53020	JEREZ DE LA FRONTERA	4	450	2	700
CÁDIZ	11021	JIMENA DE LA FRONTERA	5	210	3	600
CÁDIZ	11022	LA LINEA DE LA CONCEPCION	4	450	2	700
CÁDIZ	11008	LOS BARRIOS	4	450	2	700
CÁDIZ	11023	MEDINA-SIDONIA	5	210	3	600
CÁDIZ	11024	OLVERA	5	210	3	600
CÁDIZ	11025	PATERNA DE RIVERA	5	210	3	600
CÁDIZ	53026	PRADO DEL REY	5	210	3	600
CÁDIZ	11028	PUERTO REAL	4	450	2	700
CÁDIZ	11029	PUERTO SERRANO	5	210	3	600
CÁDIZ	11030	ROTA	3	800	2	700
CÁDIZ	11031	SAN FERNANDO	4	450	2	700
CÁDIZ	53044	SAN JOSE DEL VALLE	5	210	3	600
CÁDIZ	11045	SAN MARTIN DEL TESORILLO	5	210	3	600
CÁDIZ	11033	SAN ROQUE	3	800	2	700
CÁDIZ	11032	SANLUCAR DE BARRAMEDA	3	800	2	700
CÁDIZ	11034	SETENIL DE LAS BODEGAS	5	210	3	600
CÁDIZ	11035	TARIFA	3	800	2	700
CÁDIZ	11036	TORRE-ALHAQUIME	5	210	3	600
CÁDIZ	11037	TREBUJENA	5	210	3	600
CÁDIZ	11038	UBRIQUE	4	450	2	700
CÁDIZ	11039	VEJER DE LA FRONTERA	4	450	2	700
CÁDIZ	11040	VILLALUENGA DEL ROSARIO	5	210	3	600
CÁDIZ	53041	VILLAMARTIN	5	210	3	600
CÁDIZ	11042	ZAHARA DE LA SIERRA	5	210	3	600
CANTABRIA	39001	ALFOZ DE LLOREDO	4	450	2	700
CANTABRIA	39002	AMPUERO	4	450	2	700
CANTABRIA	39003	ANIÉVAS	6	100	4	550
CANTABRIA	39004	ARENAS DE IGUÑA	5	210	3	600
CANTABRIA	39005	ARGOÑOS	4	450	2	700
CANTABRIA	39006	ARNUERO	4	450	2	700
CANTABRIA	39007	ARREDONDO	6	100	4	550
CANTABRIA	39009	BARCENA DE CICERO	5	210	3	600
CANTABRIA	39010	BARCENA DE PIE DE CONCHA	6	100	4	550
CANTABRIA	39011	BAREYO	4	450	2	700
CANTABRIA	39012	CABEZON DE LA SAL	4	450	2	700
CANTABRIA	39013	CABEZON DE LIEBANA	6	100	4	550
CANTABRIA	39014	CABUERNIGA	5	210	3	600
CANTABRIA	39015	CAMALEÑO	5	210	3	600
CANTABRIA	39016	CAMARGO	4	450	2	700
CANTABRIA	39027	CAMPOO DE ENMEDIO	5	210	3	600
CANTABRIA	39017	CAMPOO DE YUSO	6	100	4	550
CANTABRIA	39018	CARTES	4	450	2	700
CANTABRIA	39019	CASTAÑEDA	5	210	3	600
CANTABRIA	39020	CASTRO URDIALES	3	800	2	700
CANTABRIA	39021	CIEZA	6	100	4	550
CANTABRIA	39022	CILLORIGO DE LIEBANA	5	210	3	600
CANTABRIA	39023	COLINDRES	4	450	2	700
CANTABRIA	39024	COMILLAS	3	800	2	700
CANTABRIA	39025	CORRALES DE BUELNA	4	450	2	700
CANTABRIA	39026	CORVERA DE TORANZO	5	210	3	600
CANTABRIA	39008	EL ASTILLERO	4	450	2	700
CANTABRIA	39028	ENTRAMBASAGUAS	4	450	2	700
CANTABRIA	39029	ESCALANTE	5	210	3	600
CANTABRIA	39030	GURIEZO	4	450	2	700
CANTABRIA	39031	HAZAS DE CESTO	5	210	3	600
CANTABRIA	39032	HERMANDAD DE CAMPOO DE SUSO	5	210	3	600

RESOLUCIÓN DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2021, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, SOBRE LOS ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL EJERCICIO 2022

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid

www.tinsa.es

84 de 87

Documento firmado con CSV por FERNANDO DE ARAGON AMUNARIZ
CSV: J02V0284E4Y73K1B (verifique en https://www.sedeccatastro.gob.es) | Fecha de firma: 10/11/2024



Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CUADRO de COEFICIENTES del VALOR de las CONSTRUCCIONES

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,45	1,4	1,2	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,6	1,35	1,15	1	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,8	0,7	0,65	0,55	0,45	0,4	0,3	0,25	0,2
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,8	1,45	1,35	1,2	1	0,9	0,8	0,7
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHOS EN PLANTA BAJA	0,9	0,85	0,75	0,65	0,6	0,55	0,45	0,4	0,35
1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,2	1,05	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4	
	1.3.2 ANEXOS	0,7	0,6	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,25	0,2	
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVE DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACION EN UNA PLANTA	1,45	0,9	0,75	0,8	0,4	0,45	0,4	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACION EN VARIAS PLANTAS	1,15	1	0,85	0,7	0,6	0,55	0,52	0,5	0,4
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,85	0,7	0,6	0,5	0,45	0,35	0,3	0,25	0,2
	2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1	0,85	0,7	0,6	0,5	0,4	0,3	0,2
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,4	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,2	0,1	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,8	1,6	1,4	1,35	1,2	1,1	1	0,9	0,8
2.3.2 ESTACIONES		2,55	2,25	2	1,8	1,6	1,4	1,25	1,1	1	
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2	1,7	1,5	1,3	1,15	1	0,9	0,8
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,15	2,2	1,85	1,6	1,4	1,25	1,1	1	0,9
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDAD A VIVIENDAS	2,65	1,8	1,5	1,3	1,1	1	0,9	0,8	0,7
		3.2.2 UNIDAD A INDUSTRIA	1,4	1,25	1,1	1	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SERVICIOS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,1	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,1	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,4	1,35	1,2	1,15	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,3	1,15	1	0,9	0,8	0,7
	4.2 COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,5	2,15	1,85	1,6	1,4	1,25	1,1	1	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,15	2,35	2	1,75	1,5	1,35	1,2	1,15	0,9
4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2	1,8	1,6	1,45	1,3	1,15	1	0,9	0,8	
	4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,8	1,4	1,45	1,3	1,15	1	0,9	0,8	0,7	
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	0,7	0,35	0,5	0,45	0,35	0,25	0,2	0,1	0,05
		5.1.2 PISCINAS	0,5	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4	0,35	0,3	0,25
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,7	0,55	0,5	0,45	0,35	0,25	0,2	0,1	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,8	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4	0,35	0,3	0,25
5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTIBULOS, DESHUMIDIFICADORES, CALORIFICACION, etc.	1,5	1,35	1,2	1,05	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	
	5.4 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	2,4	2,15	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,15	0,95	
6 ESPECTACULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,8	0,7	0,6	0,55	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3
	6.2 BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,1	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05
		6.2.2 UNIDAD A OTROS USOS	2,2	1,95	1,75	1,55	1,4	1,25	1,1	1	0,9
	6.3 LINES Y PLATOS	6.3.1 CIRCA	2,25	2,1	1,95	1,8	1,6	1,45	1,3	1,15	1
		6.3.2 TEATROS	2,7	2,4	2,15	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación [REDACTED]

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
7 USO Y HOSPEDAJE	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELS, HOSTELS, MOTELS	2,48	3,35	3,4	4,9	4,7	4,6	4,35	4,2	1,06
		7.1.2 ANEXOS/HOTELS, BUNGALOWS	2,95	3,55	3,3	3,85	3,85	4,45	4,45	4,2	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,8	2,35	2	1,75	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERIAS	2,35	2	1,7	1,5	1,3	1,25	1	0,9	0,8
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBES SOCIALES	1,8	1,35	1,1	1,0	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	1,3	2,25	2	1,8	1,6	1,45	1,25	1,1	1
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CURAS	8.1.1 LABORATORIOS Y CLINICAS	3,15	2,8	2,5	2,25	2	1,8	1,6	1,45	1,3
		8.1.2 HOSPITALES	5,05	2,7	2,4	2,15	1,9	1,7	1,5	1,35	1,1
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,4	2,15	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,85	2,35	2,1	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05
	8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,2	2	1,8	1,6	1,4	1,25	1,1	1
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,4	1,25	1,1	1	0,9	0,8
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,4	2,15	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,4	2,35	1,9	1,7	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95
	9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FACILITADOS: COLEGIOS, ESCUELAS	1,65	1,75	1,55	1,4	1,25	1,1	1	0,9	0,8
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,1	2,05	1,85	1,65	1,45	1,3	1,15	1	0,9
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,4	1,25	1,1	1	0,9	0,8	0,7
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,9	2,6	2,3	2	1,8	1,6	1,4	1,2	1,05

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTORICO-ARTISTICOS	10.1.1 MONUMENTALES	2,9	1,6	2,3	2	1,8	1,6	1,4	1,2	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,3	2,05	1,85	1,65	1,45	1,2	1,15	1	0,9
	10.2 DE CARACTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	1,7	1,85	1,8	1,3	1,15	1	0,9	0,8
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2	1,75	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95
	10.3 DE CARACTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,7	1,55	1,75	1,55	1,4	1,25	1,1	1	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIORES	0,24	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,28	0,18	0,14	0,12	0,1	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,85	0,64	0,55	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,25
		10.3.5 JARDINERIA	0,27	0,15	0,12	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SUCOS Y DEPÓSITOS PARA SOLIDOS (M/S)	0,15	0,2	0,24	0,1	0,17	0,14	0,14	0,12	0,1
		10.3.7 DEPÓSITOS LIQUIDOS (M/S)	0,17	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,2	0,17	0,16
		10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M/S)	0,8	0,65	0,5	0,4	0,37	0,35	0,31	0,27	0,23

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



7.11 TASA LIBRE DE RIESGO-FEBRERO 2024



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Núm. 136

Miércoles 5 de junio de 2024

Sec. III. Pág. 65710

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

11476 Resolución de 4 de junio de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Mayo de 2024

Tipo de referencia ⁽¹⁾	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ⁽²⁾	2,943

Madrid, 4 de junio de 2024.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

⁽¹⁾ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

⁽²⁾ Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/06/2024 a las 13:51 por JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación

cve: BOE-A-2024-11476
Verificable en <https://www.boe.es>

<https://www.boe.es>

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

D. L.: M-1/1958 - ISSN: 0212-033X

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid

www.tinsa.es

87 de 87

Firma 1 de 1

Francisco Javier Ochoa Caro
02/09/2024
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Sometido a información pública por Decreto de la Alcaldía de fecha 28.08.2024.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3ad9afdd5ed74f86af9447aeb555c22a001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

