

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/10/2021 a las 11:56 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A76029774) 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 CAJAZBIX4



## INFORME TECNICO

### CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO USO SANITARIO PRIVADO

Urbanización Las Mimosas, calle La Saleta  
nº 9, Marbella (Málaga)

**AGUARENAS INVESTMENTS SL**

Octubre 2021  
MA-05943/21-1W

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



## ÍNDICE

<b>ANTECEDENTES .....</b>	<b>2</b>
<b>1 AMBITO OBJETO DE ESTUDIO.....</b>	<b>3</b>
<b>2 FINALIDAD DEL INFORME .....</b>	<b>4</b>
<b>3 MARCO LEGAL DE REFERENCIA .....</b>	<b>5</b>
<b>4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR .....</b>	<b>7</b>
4.1 LOCALIZACIÓN Y ENTORNO.....	7
4.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	8
<b>5 VALORACIÓN del aprovechamiento urbanizado.....</b>	<b>9</b>
5.1 METODOLOGÍA.....	9
5.2 CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN.....	11
5.2.1 HIPOTESIS DE PRODUCTO INMOBILIARIO A DESARROLLAR POR USOS.....	11
5.2.2 VALORES EN VENTA.....	12
5.2.3 COSTES DE CONSTRUCCIÓN .....	19
5.2.4 COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN .....	22
5.2.5 VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO POR USOS .....	23
<b>7 RESUMEN DE VALORES .....</b>	<b>23</b>
<b>8 DOCUMENTACIÓN ANEXA .....</b>	<b>25</b>
8.1 REPORTAJE FOTOGRÁFICO .....	25
8.2 PLANO DE SITUACIÓN .....	29
8.3 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL .....	32
8.4 CROQUIS.....	33
8.5 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	34
8.6 JUSTIFICACIÓN DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN.....	44

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083102

CSV

GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular

Validez del documento

Original



## ANTECEDENTES

AGUARENAS INVESTMENTS SL con CIF: B93263119 solicita a TINSA Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. la elaboración de un informe con el fin de establecer el valor de repercusión del uso de equipamiento sanitario privado (ESpriv), de cara a su ponderación con el uso residencial y con el objetivo de servir de apoyo y constituir documentos complementarios en la redacción de la Innovación del PGOU que se está tramitando.

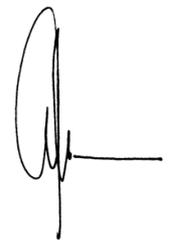
El informe no podrá ser utilizado para una finalidad distinta de la descrita en el presente apartado. La contravención de esta cláusula contractual, eximirá a TINSA de cualquier responsabilidad frente a terceros.

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 Carlos González Simarro, en calidad de Arquitecto Técnico y el equipo interno de TINSA Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., departamento de Valoraciones Especiales.

En Marbella, a 7 de octubre de 2021

  
Firmado: **CARLOS GONZALEZ SIMARRO**  
ARQUITECTO TÉCNICO  
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.



**PEDRO SORIA CASADO**  
DIRECTOR COMERCIAL  
En representación de TINSA,  
Tasaciones Inmobiliarias SAU



## 1 AMBITO OBJETO DE ESTUDIO

Parcela ubicada en la Urbanización Las Mimosas, calle la Saleta 9, en el municipio de Marbella provincia de Málaga. El terreno se encuentra en la parte oeste del término municipal, en las cercanías de Puerto Banús, zona carretera playa, a unos 300 m del mar, en una zona donde alternan viviendas unifamiliares, adosadas y bloques abiertos hasta 4 alturas.

Actualmente en la parcela está edificada el Hospital HC Marbella.

La parcela posee forma romboidal con una superficie de 9.081,65 m<sup>2</sup> (según plano topográfico aportado en la modificación), es sensiblemente plana y hace esquina con dos viales públicos. Según datos catastrales, en su interior existen varias construcciones con hasta dos alturas, más sótano y una piscina, con un total de 2.653 m<sup>2</sup> de superficie construida. Existe una zona entrada y salida de vehículos.



Fte: Google Maps. Cartografía del ámbito objeto de estudio



## 2 FINALIDAD DEL INFORME

Con el objetivo de ser aportado como documento apoyo en la redacción de la Modificación de Elementos que se está tramitando en la actualidad, nos solicitan calcular el valor de repercusión de suelo, resultante de la recalificación de la parcela al uso equipamiento sanitario Privado, de cara a su ponderación con el uso residencial, AGUARENAS INVESTMENTS SL, solicita a TINSA un informe con el siguiente contenido:

- Valor de repercusión de suelo, de la parcela valorada, para el uso equipamiento sanitario privado, en base a las determinaciones de la innovación del PGOU actualmente en redacción.

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:

- Documento de Innovación del PGOU, actualmente en Redacción

Hipótesis de partida:

Se parte del supuesto de que la aprobación definitiva y publicación en el BOP de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU que ratifique los aprovechamientos contemplados en el presente informe Los cálculos obtenidos en este informe se basan, por tanto, en la documentación urbanística aportada.



### 3 MARCO LEGAL DE REFERENCIA

Como marco de referencia para la fijación de valores se atiende a lo 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 tasaré 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 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 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.

....

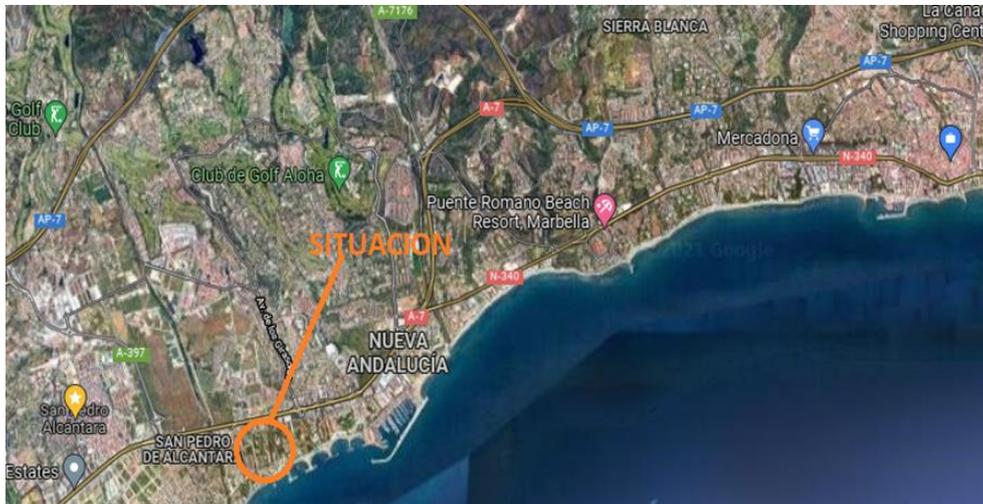


## 4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

### 4.1 LOCALIZACIÓN Y ENTORNO

Zona de marcado carácter vacacional destinada principalmente a segunda residencia junto a Puerto Banus a poca distancia de la playa en una de las urbanizaciones más turísticas de España y con gran proyección internacional.

En cuanto al entorno, el uso principal es el de segunda residencia con un incremento importante de población en temporadas vacacionales. No obstante, la primera residencia ha ido aumentando poco a poco durante los últimos años., pero por su ubicación y entorno suburbano, está destinado a un tipo de cliente extranjero en su mayoría de alto poder adquisitivo.



Fte: Google Maps



## 4.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA

### PGOU Vigente:

PGOU de 1986, publicado en el BOP 28/11/2000, adaptación parcial a la LOUA aprobada definitivamente 27 de julio de 2018.

Suelo urbano consolidado: ordenanza UE6, unifamiliar aislada.

Edificabilidad máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, parcela mínima 3000 m<sup>2</sup>, alturas PB+ 1P.

### Modificación de Elementos (en redacción):

Actualmente se está redactando una Modificación de elementos del PGOU, cuyo objetivo es cambiar la calificación como Equipamiento Sanitario Privado (ES (p)), manteniendo el uso al que se encuentra efectivamente destinado. La innovación establece las siguientes determinaciones:

- Clasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado Calificación: Equipamiento Privado para uso Sanitario Índice de Edificabilidad: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Nº Máximo de Plantas: Planta Baja más dos Altura máxima: 11 metros
- Separación mínima a linderos públicos: 3m. Los sótanos podrán alinearse a linderos
- Separación mínima a linderos privados: La mitad de la altura. No menos de 3 metros
- Uso principal: Sanitario
- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de las NN. UU. del PGOU con los números 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16 y 20.
- No se admite ninguno de estos usos como alternativo.
- Usos permitidos en planta sótano: Podrán implantarse en esta situación todos los necesarios para el funcionamiento de la actividad propia del Equipamiento Sanitario, a excepción de los de residencia o habitación.
- Uso incompatible: Residencial



## PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA PARCELA SEGÚN INNOVACION EN TRAMITACIÓN.

Superficie de Parcela:	9.081,65 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad Máxima:	9.081,65 x 0,35= 3.178,58 m <sup>2</sup> t
Altura máxima:	11 mts, PB+2P
Uso característico:	Sanitario

## 5 VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANIZADO

### 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.
- $E_i$  = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- $VRS_i$  = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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.

## 5.2 CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN

La determinación de estos valores supone el determinar el producto inmobiliario más probable de acuerdo con las determinaciones contenidas en el ED y las ordenanzas que los regulan, el determinar el valor en venta de dicho producto (Vv), establecer el coste de construcción (Vc) del mismo y fijar el coeficiente K en función del producto inmobiliario y las condiciones de mercado. Estos aspectos se desarrollan en los siguientes apartados.

### 5.2.1 HIPOTESIS DE PRODUCTO INMOBILIARIO A DESARROLLAR POR USOS

#### USO SANITARIO PRIVADO

Superficie de parcela neta:	9.081,65 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie edificable máxima:	3.178,58 m <sup>2</sup> t

En nuestra hipótesis de viabilidad partimos de un equipamiento privado, siendo su uso compatible con uso Sanitario, asistencial.

Se estima como producto inmobiliario a desarrollar una clínica, con alojamientos para hospitalización y terapéuticos, con SPA-Balneario.

La clínica a realizar dispondrá de una unidad quirúrgica, radiología, y otra oncológica, zona de consultas, farmacia, así como urgencias y cafetería.

El inmueble dispondrá además de una zona de SPA-Balneario y clínica terapéutica en planta baja y en las plantas altas, se ubicará la clínica, quirófanos y consultas.



La zona de SPA dispondrá de circuito de hidroterapia, jacuzzis, hammanes, camas radiantes, duchas de hielo y zona de masajes, con cabinas para tratamientos corporales y para masajes subacuáticos.

En sótano se estima que se localicen los almacenes, dispensarios y zona de instalaciones del edificio, que no consumen edificabilidad.

Para el uso estrictamente sanitario se plantea un hospital privado, que es el uso al que se está destinando el inmueble existente actualmente, pero teniendo en cuenta los parámetros urbanísticos planteados en la modificación de elementos que aumentan el volumen.

SUPERFICIE CONSTRUIDA:	Total sobre rasante	3.178,58 m <sup>2</sup>
	Total bajo rasante	1.000,00 m <sup>2</sup>

### 5.2.2 VALORES EN VENTA

Para la obtención del valor de mercado de aplicación al PRODUCTO TIPO definido para el uso analizado, 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 referidas a la fecha de valoración solicitada.

Para los usos ligados a explotaciones económicas, como el que nos ocupa, 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 vinculado el inmueble.

**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:

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

En donde:

- VA = Valor actual.
- E<sub>j</sub> = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.
- S<sub>k</sub> = Importe de los pagos previstos en el momento K.
- t<sub>j</sub> = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ejemplo.
- t<sub>k</sub> = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S<sub>k</sub>.
- 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 SANITARIO PRIVADO

Como ya se ha descrito y teniendo en cuenta estos parámetros y siguiendo los criterios del documento de la innovación del PGOU, se considera como producto inmobiliario más probable a desarrollar será una clínica, con alojamientos para hospitalización y terapéuticos, con SPA-Balneario

<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA:</b>	<b>Total sobre rasante</b>	<b>3.178,58 m<sup>2</sup></b>
	<b>Total bajo rasante</b>	<b>1.000,00 m<sup>2</sup></b>

Para establecer el valor de mercado del producto inmobiliario correspondiente al uso Sanitario Privado, 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 obrante 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.

Estamos valorando un Equipamiento Sanitario Privado junto a Puerto Banús, está clínica está situada en un enclave a unos 300 m de playa, en una zona residencial muy cotizada.

Los competidores directos se encuentran en Clínicas y hospitales Privados de la Costa del Sol.

En este entorno podemos encontrar una población real de unos 550.000 habitantes censados y más de un millón en verano. De los cuales más del 30% de la población son extranjeros, y residen más de 6 meses al año en Marbella. Personas retiradas de más de 65 años hay más de 50.000.

Hay un alto porcentaje de personas que están doblemente asegurados o tienen seguros internacionales.

Hay un gran número de asegurados en Sanitas e internacionales , AXA, MCI, Allianz y SOS.

La renta per cápita de esta zona es de las más altas de España.

Los principales competidores son:

- Hospital Xanit en Benalmádena .
- Hospital Quirón Marbella.
- Hospital el Ángel.
- Hospiten Estepona.
- Clínica Ochoa Marbella
- Clínica del Rio San Pedro de Alcántara

El hospital planteado sería un centro relativamente pequeño, con alto grado de especialización, localizado muy cerca de Puerto Banus.

El principal competidor es el Hospital Quirón, es más grande y tiene más cartera de Servicios, ha crecido sin competencia. Tiene un buen servicio de urgencias ,61 camas de hospitalización y 6 UCI, es un hospital masificado, con mucho cliente internacional (aseguradoras internacionales).

El inmueble planteado está orientado al mercado internacional, en Marbella hay gran número de pacientes, se factura más y el margen de beneficio es mayor.

En cuanto al turismo terapéutico, con distintos tratamientos, los mayores competidores son:



- Naure House Health, las Dunas.  
 Precio semana con tratamiento 3080 euros.  
 Ofrece una serie de programas específicos y personalizados adaptados a sus necesidades basadas en reducción de peso, anti stress, antiaging y detox, Spa y Gimnasio.  
 Dispone de 55 suites de lujo, a partir de 350 euros/día
- Clínica-Balnerario Buchinguer  
 Precio alojamiento noche 270 euros/día, habitación estándar.  
 Precio con tratamiento adelgazamiento 7 días, entre 2900 euros y 3866 euros.  
 En Junior Suite, precio alojamiento 634 euros/día.  
 Precio con tratamiento adelgazamiento 7 días ,4510 euros.  
 Reconocimiento médico obligatorio 179 euros.

En Marbella hay un gran mercado y turismo Sanitario. Para la estimación de los flujos futuros de caja se ha supuesto el siguiente escenario de ingresos y gastos:

La clínica dispondrá de 21 habitaciones de gran lujo, con un precio medio por estancia de 300 euros/día. Con una ocupación aproximada de un 55%.

Las unidades de negocio de la Clínica serían:

- Área Quirúrgica
- Oncología Clínica y Radioterapia
- Hospitalización
- Fertilidad
- Consultas

El área de Oncología una vez funcionando podría ser la unidad de negocio estrella de la clínica, con médicos especialistas en el área y la maquinaria e instalaciones de vanguardia.



En el área de consultas, están las consultas externas. Las partidas de ingresos son por Hospitalización, Urgencias, Consultas Externas, Digestivo, Ginecología, Fertilidad, COT, Físio, Cirugías, Suplidos, Estética, Chequeos, Oncología, Radiología, Nuclear, Psiquiatría y Varios

Los ingresos de la clínica los hemos asimilado a complejos de clínica de tamaño semejante como son HC Hospital o Clínica Ochoa.

Además de esos ingresos se estima otra fuente de negocio importante en el edificio por la actividad de SPA-BALNEARIO:

- SPA con circuito de hidroterapia, piscinas, interiores, jacuzzis, hammanes, camas radiantes ,duchas de hielo. Masajes, cabinas para tratamientos corporales, cabinas para masajes subacuáticos.
- La clínica-balneario tendría entorno 70 personas trabajando en nómina, además, están en otros gastos en honorarios profesionales de médicos externos en las diferentes especialidades, ecográfica, medicina interna, neurocirugía, ginecología, dermatología, urología, guardias ,que son prácticamente iguales que el personal fijo.

Las partidas de gastos de ambas actividad se desglosan en:

- o Personal
- o Personal externo
- o Materia primas
- o Marketing
- o Tributos
- o Suministros
- o Otros gastos
- o Mantenimiento

Se considera además necesaria realizar una inversión inicial de unos 2.500.000 euros en mobiliario y maquinaria vinculada a la actividad



## CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO DEL PRODUCTO INMOBILIARIO POR EL MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN

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 Inicial en Edificios:	6.733,14 Miles de Euros	50 años
Inversión Inicial en Elementos:	465,41 Miles de Euros	25 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	3.800,00 Miles de Euros	10 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	73,70 %	

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

### INGRESOS

Años Variación Anual	1	2	3	4 al 30 0,00 %
Hospitalización	307,32	1.024,43	1.138,25	1.264,72
urgencias	12,45	41,49	46,10	51,23
consulta externas	37,80	125,32	139,25	154,72
fertilidad	69,19	230,65	256,27	284,75
cirugías	468,52	1.561,75	1.735,27	1.928,82
oncología	635,18	2.117,29	2.352,55	2.613,43
radiología	66,46	221,54	246,16	273,50
varios	87,68	292,27	324,74	360,83
suplidos	71,79	239,31	265,90	295,45
Balneario Spa	263,43	878,11	975,57	1.084,08
<b>TOTAL:</b>	<b>2.019,62</b>	<b>6.732,16</b>	<b>7.480,06</b>	<b>8.311,53</b>

### GASTOS

Años Variación Anual	1	2	3	4 al 30 0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	460,48	1.534,93	1.705,48	1.894,98
Materias primas	363,53	1.211,79	1.346,43	1.496,04
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	30,29	100,98	112,20	124,67
Reparación, mantenimiento y reposición	60,59	201,97	224,41	249,34
Seguros, impuestos, tasas	27,26	90,88	100,98	112,20
Amortización de la inversión inicial	533,28	533,28	533,28	533,28
marketing	50,49	168,30	187,01	207,78
otros gastos	55,54	185,13	205,70	228,56
Personal externo	498,85	1.662,85	1.847,60	2.052,90
<b>TOTAL:</b>	<b>2.080,31</b>	<b>5.690,11</b>	<b>6.263,09</b>	<b>6.899,75</b>
Impuestos	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %

### INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	10	15	20
maquinaria y mobiliario	3.800,00	0,00	3.800,00
reforma	0,00	1.105,00	0,00
<b>TOTAL:</b>	<b>3.800,00</b>	<b>1.105,00</b>	<b>3.800,00</b>



**CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN**

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	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput.Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2021	2.019,62	1.547,03	533,28	0,00	472,59	348,30	342,77
2022	6.732,16	5.156,83	533,28	0,00	1.314,82	969,02	891,26
2023	7.480,06	5.729,81	533,28	0,00	1.446,01	1.065,70	916,07
2024	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	942,64
2025	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	880,97
2026	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	823,34
2027	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	769,48
2028	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	719,14
2029	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	672,09
2030	8.311,53	6.366,47	533,28	3.800,00	-2.207,89	-1.627,21	-871,06
2031	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	587,03
2032	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	548,63
2033	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	512,74
2034	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	479,19
2035	8.311,53	6.366,47	533,28	1.105,00	487,12	359,00	137,02
2036	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	418,54
2037	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	391,16
2038	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	365,57
2039	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	341,66
2040	8.311,53	6.366,47	533,28	3.800,00	-2.207,89	-1.627,21	-442,80
2041	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	298,42
2042	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	278,89
2043	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	260,65
2044	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	243,60
2045	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	227,66
2046	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	212,77
2047	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	198,85
2048	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	186,84
2049	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	173,68
2050	8.311,53	6.366,47	533,28	0,00	1.592,12	1.173,39	162,32

Valor de Reversión del inmueble: 9.650.783,63 Euros

**DATOS PARA EL CÁLCULO**

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	7,00 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	1,50 %
El valor de reversión del inmueble es la suma del valor de mercado futuro del suelo y el 60,00 % del Coste de Construcción a nuevo del inmueble.	
Valor de Reversión del inmueble:	9.650.783,63 Euros
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	73,70 %
Indemnización de los empleados y gastos de liquidación para calcular el valor de	1.894.980,00 Euros

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.

**Valor por actualización**  
**12.741.006,58 Euros**

Considerando la superficie de techo de uso sanitario de 3.178,58 m<sup>2</sup> se obtiene:

**VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO USO SANITARIO: 4.008,40 €/m<sup>2</sup> T**



### 5.2.3 COSTES DE CONSTRUCCIÓN

En este apartado se obtienen los costes de construcción medios para este tipo de complejos referidos al año 2021. En nuestra valoración no se han tenido en cuenta costes de urbanización, ya que valoramos aprovechamiento ya urbanizado.

El coste de construcción se justifica a partir del método de determinación de los Costes Medios de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras, del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga actualizados para cada año y considerando la tipología edificatoria y sus características constructivas, según el cual para el año 2021:

#### Estimación del Presupuesto de ejecución material

$$PEM = Co \times S$$

Siendo:

- PEM Presupuesto de Ejecución Material.
- Co Coste Unitario Orientativo de Construcción.
- S Superficie total construida: 1 m<sup>2</sup> en nuestro caso.

Por tanto, tenemos los siguientes valores de PEM para 2021 según colegio de Arquitectos de MÁLAGA:

- SANITARIO PRIVADO (\*): **1.177,45 €/m<sup>2</sup>**
  - SANITARIO (100% SOBRE RASANTE) 1.266 €/m<sup>2</sup>
  - SANITARIO (100% BAJO RASANTE-DISPENSARIOS) 896 €/m<sup>2</sup>

(\*) Se procede a repercutir en la superficie sobre rasante el coste derivado de la construcción de la superficie aneja bajo rasante que se estima necesaria para el correcto funcionamiento del complejo sanitario y que en el caso que nos ocupa representa el 1.000 m<sup>2</sup> cuyo modulo colegial de costes, son 896 euros/m<sup>2</sup> para dispensarios y almacenes de uso sanitario y la superficie sobre rasante son 3.178,58 m<sup>2</sup> cuyo módulo son 1266 euros /m<sup>2</sup> de PEM para clínicas, el promedio referido a la superficie construida total, asciende a 1177,45 euros/m<sup>2</sup> de PEM.

- URBANIZACION INTERIOR: \*\*
  - PISCINA DESCUBIERTA 442 €/m<sup>2</sup>
  - APARCAMIENTOS S.R EXTERIORES 69 €/m<sup>2</sup>



- URBANIZACION INTERIOR JARDINES 38 €/m<sup>2</sup>

(\*\*) Superficie estimada de piscina exterior 150 m<sup>2</sup>, zonas ajardinadas 6731,65 m<sup>2</sup> y parking exterior sobre rasante 1000 m<sup>2</sup>.

El coste obtenido es coste de ejecución material. Sobre el coste de ejecución material se debe sumar un 6% en concepto de beneficio industrial y un 13% en concepto de gastos generales. Para fijar estos porcentajes recurrimos a lo que establece, de forma genérica, el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Así obtenemos el coste de contrata.

### Estimación del Coste de Construcción de Contrata

$$C.C.C = PEM + BI (6\%PEM) + GG (13\%PM)$$

A continuación, se detalla el cálculo de los costes de contrata de las edificaciones, instalaciones y acondicionamiento de espacio libre descritos:

- SANITARIO 1.177,45 €/m<sup>2</sup> PEM  
(3.178,58 m<sup>2</sup> + 1.000,00 m<sup>2</sup>) x 1.177,45 €/m<sup>2</sup> x 1,19 = 5.854.882,13 Euros
- PISCINA DESCUBIERTA 442 €/m<sup>2</sup> PEM  
150 m<sup>2</sup> x 442 €/m<sup>2</sup> x 1,19 = 78.897 euros
- APARCAMIENTOS EXTERIORES 69 €/m<sup>2</sup> PEM  
1.000 x 69 €/m<sup>2</sup> x 1,19 = 82.110 euros
- URBANIZACION INTERIOR JARDINES 38 €/m<sup>2</sup> PEM  
6.731,65 x 38 €/m<sup>2</sup> x 1,19 = 304.405,21 euros

TOTAL COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE CONTRATA= 5.854.882,13 € + 78.897 € + 82.110 € + 304.405,21€ = 6.320.294,34 €

Repercutidos entre la superficie de techo sanitario de 3.178,58 m<sup>2</sup> resulta un coste unitario de contrata de: 1.988,40 €/m<sup>2</sup>

**COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE CONTRATA UNITARIO: 1.988,40 €/m<sup>2</sup>**



A su vez, sobre dicha cantidad corresponde añadir un porcentaje en concepto de honorarios técnicos, licencias, tasas, impuestos no recuperables, etc. Estos gastos, computados en el presente Informe, se encuentran descritos en el Art. 18, Apdo. 4 de la ECO/805/2003, y son los siguientes:

Honorarios por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.

Coste de Licencias y tasas de la construcción.

Primas de Seguros obligatorios de la construcción.

Gastos de Notario y Registro e impuestos de actos jurídicos documentados de la adquisición del solar y declaración de obra nueva.

Gastos de Administración del promotor.

Gastos de comercialización (Art. 40 Apdo. a.).

Así se obtiene el Coste de Construcción a Nuevo que se asume como Valor de la Construcción (Vc). Este porcentaje se fija en un 15%.

**Vc, valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado**

$$Vc = C.C.C. + OGN (15\% C.C.C)$$

$$Vc = 1.988,40 \text{ €/m}^2 + 15\% \times 1.988,40 \text{ €/m}^2 = 2.286,66 \text{ €/m}^2$$

<b>VC- COSTE DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADO :</b>	<b>2.286,66 €/m<sup>2</sup></b>
---	---------------------------------



#### 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 sanitario, como inmueble ligado a una explotación económica, es de  $K=1,20$ .

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**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:

2021	
<b>SANITARIO (0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	3.178,58 m <sup>2</sup> t
Vv = Valor en venta de metro cuadrado de edificación.	<b>4.008,40</b> €/m <sup>2</sup> c
Vc = Valor de la construcción.	2.286,66 €/m <sup>2</sup> c
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos.	1,2
<b>VR, Valor de repercusión del suelo/ m<sup>2</sup> edificación.</b>	<b>1.053,67</b> €/m <sup>2</sup> c

**VALOR DE REPERCUSIÓN-SANITARIO (P): 1.053,67 €/m<sup>2</sup>**

## 7 RESUMEN DE VALORES

Según lo expuesto en el informe y con el objetivo de ser aportado como documento complementario en la redacción de la innovación del PGOU, el valor del suelo, el valor de repercusión referido al uso sanitario privado en la parcela valorada es de 1.053,67 €/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento total uso sanitario privado: 3.178,58 m<sup>2</sup>t

**VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO €/m<sup>2</sup>T: 1.053,67 euros m<sup>2</sup>t**



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/10/2021 a las 11:56 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A76029774) 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 CAJAZBIX4

# tinsa

Octubre de 2020  
MA-05943/21-1W

En Marbella, a 7 de octubre de 2021



Firmado: **CARLOS GONZALEZ SIMARRO**  
ARQUITECTO TÉCNICO  
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

**PEDRO SORIA CASADO**  
DIRECTOR COMERCIAL  
En representación de TINSA,  
Tasaciones Inmobiliarias SAU

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid  
[www.tinsa.es](http://www.tinsa.es)

24 de 44

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112

## 8 DOCUMENTACIÓN ANEXA

### 8.1 REPORTAJE FOTOGRÁFICO



ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/10/2021 a las 11:56 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A76029774) 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 CAJAZBIX4



José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid  
[www.tinsa.es](http://www.tinsa.es)

26 de 44

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/10/2021 a las 11:56 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A76029774) 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 CAJAZBIX4



José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid  
[www.tinsa.es](http://www.tinsa.es)

27 de 44

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/10/2021 a las 11:56 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A76029774) 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 CAJAZBIX4



José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid  
[www.tinsa.es](http://www.tinsa.es)

28 de 44

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

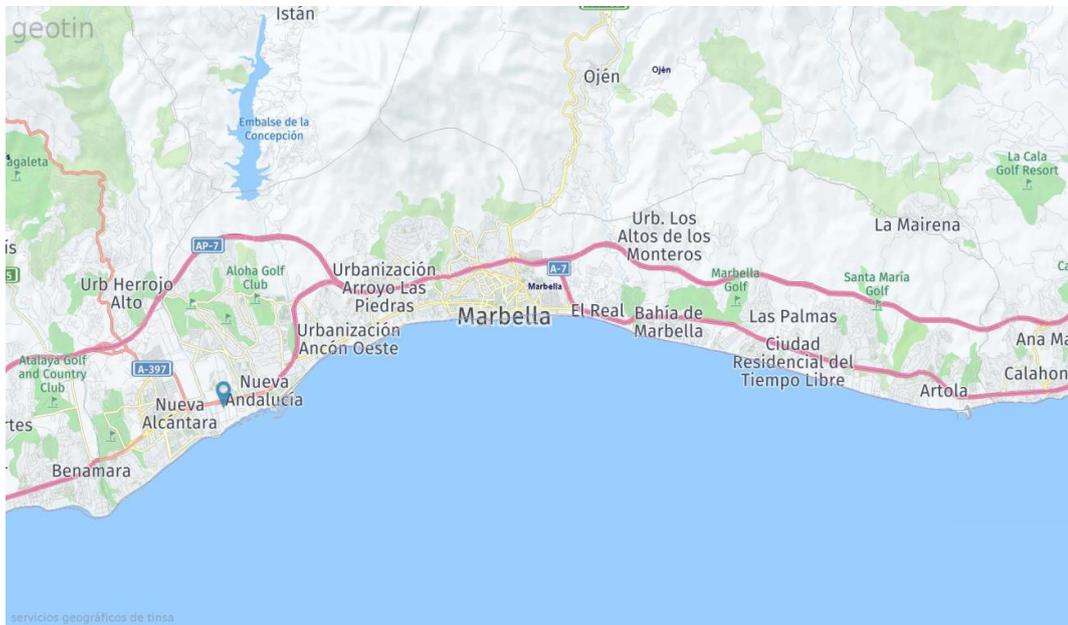
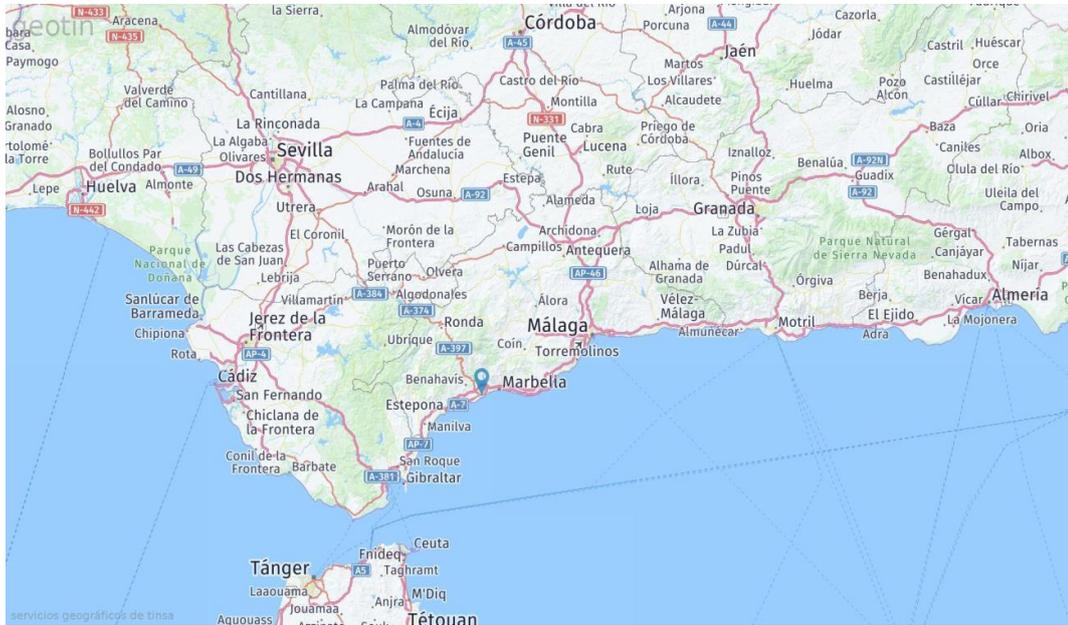
Validez del documento

**Original**



GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112

8.2 PLANO DE SITUACIÓN



Código seguro de Verificación : GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/10/2021 a las 11:56 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A76029774) 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 CAJA2BIX4

José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid  
[www.tinsa.es](http://www.tinsa.es)

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083102

CSV

GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular

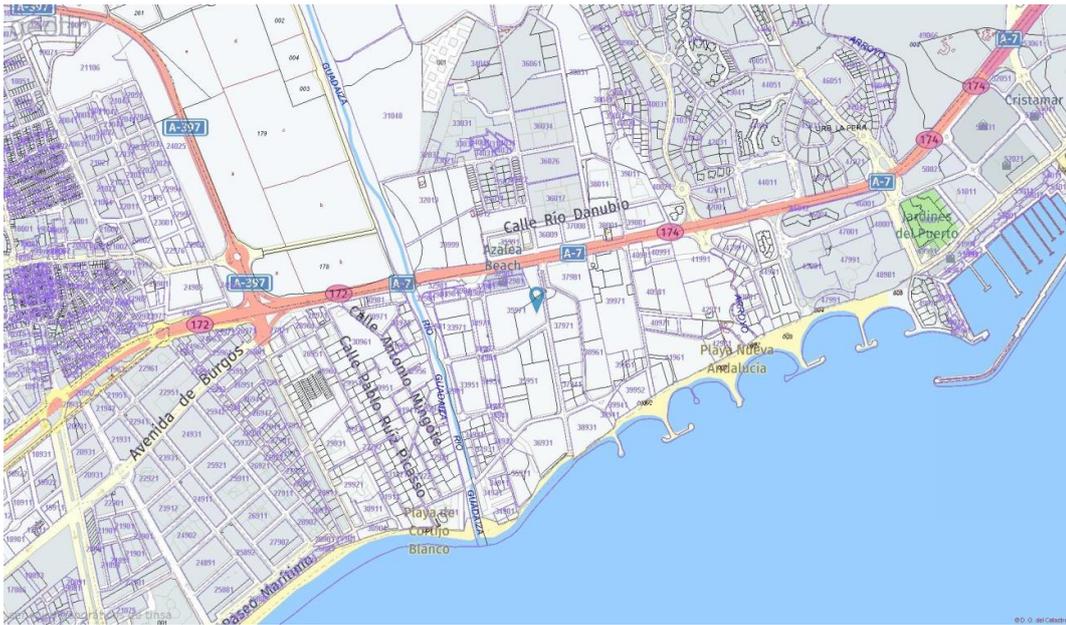
Validez del documento

Original



GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/10/2021 a las 11:56 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A76029774) 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 CAJA2BIX4



ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

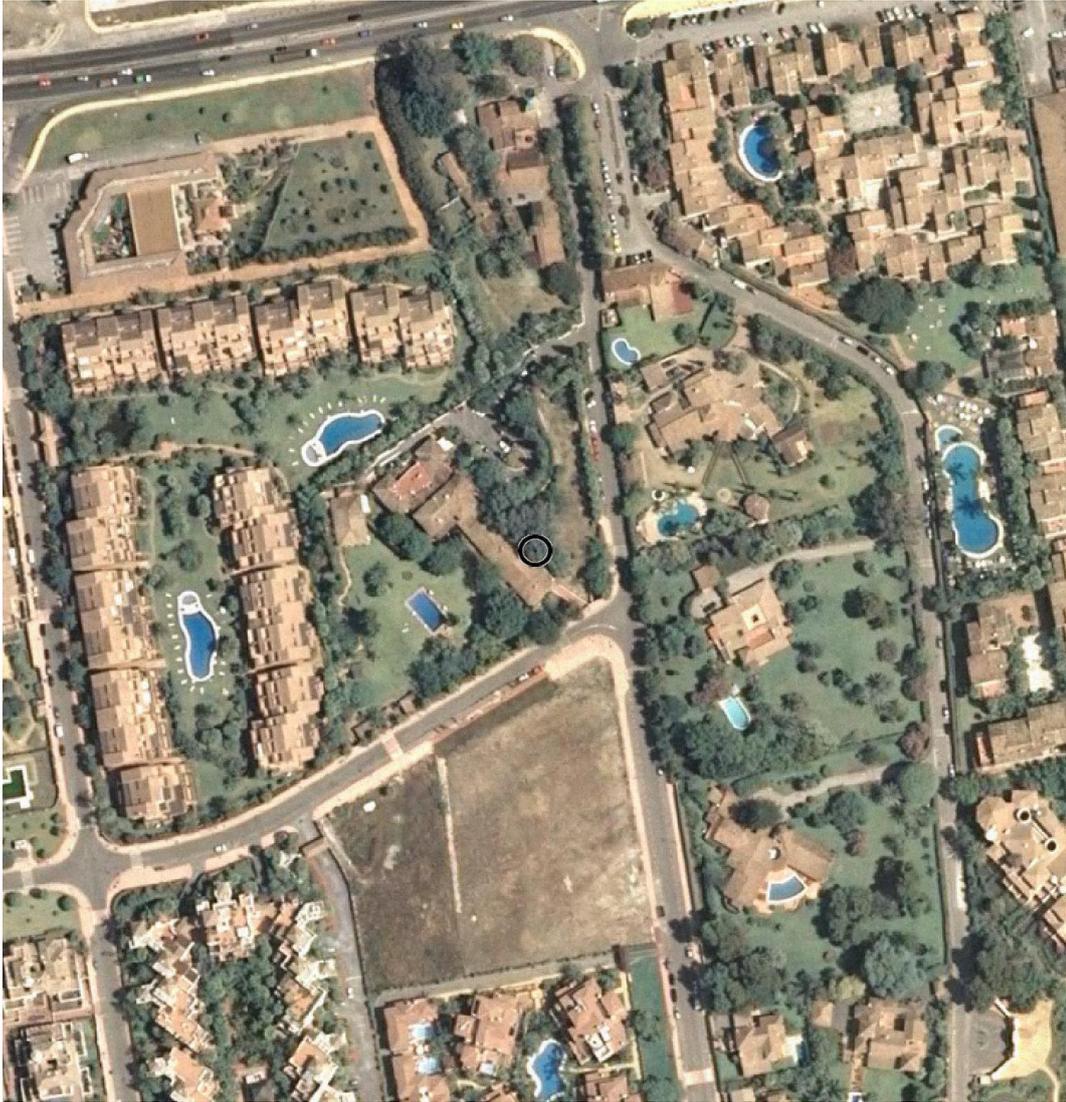
**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/10/2021 a las 11:56 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A76029774) 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 CAJA2BIX4



José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid  
[www.tinsa.es](http://www.tinsa.es)

31 de 44

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112

8.3 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

Código seguro de Verificación : GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/10/2021 a las 11:56 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A76029774) 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 CAJA2BIX4

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 3597102UF2339N0001RJ

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL LA SALETA-LA MIMOSAS 9 HC MARB INTERNATIONAL HOS  
29660 MARBELLA [MÁLAGA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 2.653 m2  
**Año construcción:** 1976

**Construcción**

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/-1/01	876
APARCAMIENTO	1/-1/02	66
VIVIENDA	1/00/01	1.049
DEPORTIVO	1/00/02	143
VIVIENDA	1/00/03	198
VIVIENDA	1/01/01	194
SANIDAD	1/00/04	137

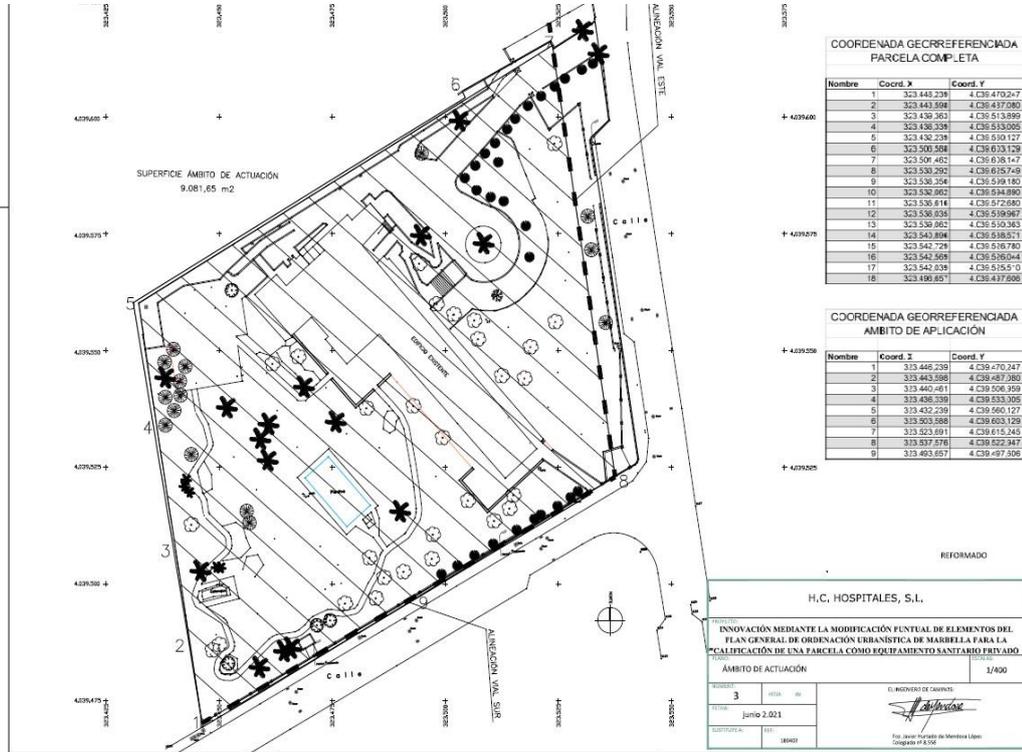
**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 9.875 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal

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



8.4 CROQUIS



Código seguro de Verificación : GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/10/2021 a las 11:56 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A76029774) 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 CAJAZBIX4

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083102

CSV

GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular

Validez del documento

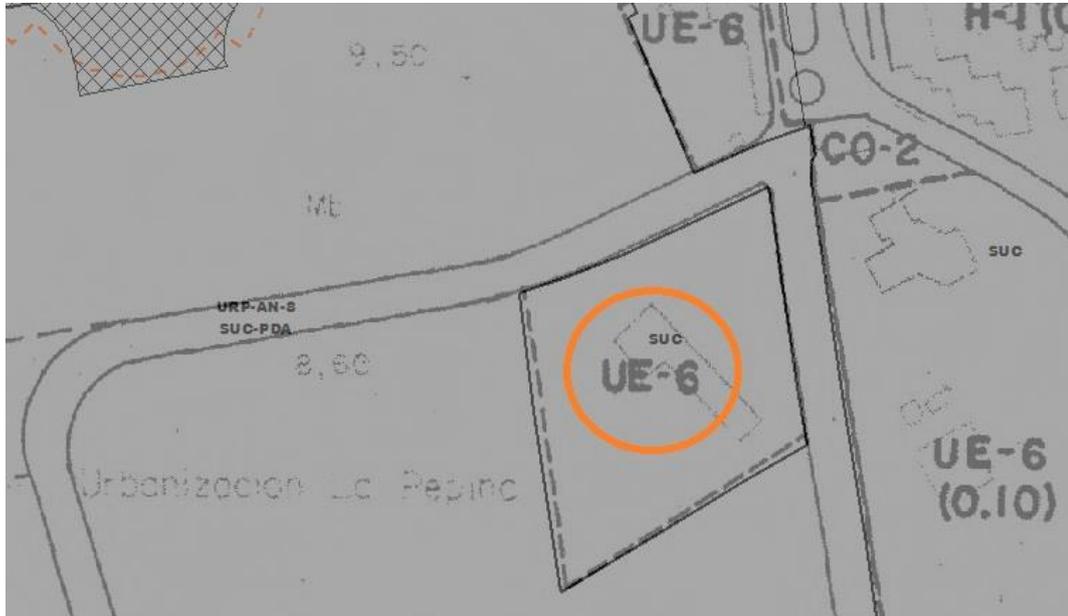
Original



8.5 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Código seguro de Verificación : GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/10/2021 a las 11:56 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A76029774) 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 CAJA2BIX4



PLANO CALIFICACION PGOU 1986



José Echegaray, 9 – 28232 Parque Empresarial Las Rozas – Madrid  
[www.tinsa.es](http://www.tinsa.es)

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083102

CSV

GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular

Validez del documento

Original



**INNOVACIÓN  
MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
DE MARBELLA  
PARA LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA  
COMO EQUIPAMIENTO SANITARIO PRIVADO.**

**PETICIONARIO: H.C. HOSPITALES, S.L.**

Ref: 180403

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

### INNOVACIÓN MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA PARA LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA COMO EQUIPAMIENTO SANITARIO PRIVADO.

#### RESUMEN EJECUTIVO

La finalidad de la presente Modificación de Elementos del PGOU es el cambio de Calificación de la parcela donde está ubicado actualmente el hospital, en Urb. Las Mimosas, C/Ventura del Mar Nº11, Casa Santa Isabel, que se encuentra dentro del núcleo de población de Nueva Andalucía.

La parcela que constituye el ámbito de la presente innovación posee forma romboidal con una superficie de 9.081,65 m<sup>2</sup>, es sensiblemente plana y hace esquina con dos viales públicos.

En nuestro caso la innovación propuesta consiste en cambiar la calificación actual de residencial en tipología Unifamiliar Exenta (UE-8) a calificación de Equipamiento Sanitario Privado ( ES(p) ).

#### CALIFICACIÓN ACTUAL DENTRO DEL PGOU



La parcela objeto de la presente propuesta de modificación puntual del PGOU de Marbella está calificada como Residencial, con tipología de Vivienda Unifamiliar Exenta, UE-8.

Como se ha comentado, en la parcela que nos ocupa actualmente existe un edificio que no está destinado a uso residencial, sino que se desarrolla un uso hospitalario al menos desde el año 1999.

Pág. 1 | 2

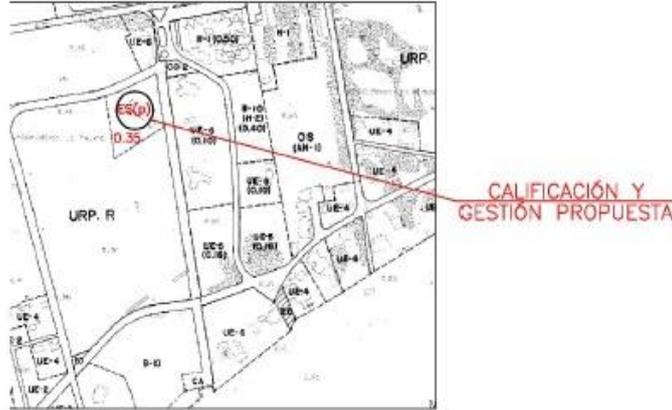


INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL  
PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

CALIFICACIÓN PROPUESTA



La calificación propuesta para esta parcela es la de Equipamiento Sanitario Privado (ES), manteniendo el uso al que se encuentra efectivamente destinado.

Con la modificación propuesta no se plantea incremento del aprovechamiento urbanístico, aunque sí se propone una normativa y ordenanza de edificación acorde al uso propuesto y que posibilite la mejora y modernización de las instalaciones. La propuesta no afecta a la red de Sistemas Generales del municipio, ni a la clasificación o categoría del suelo, ni a suelos destinados a reserva de viviendas de protección oficial.

MEJORAS INTRODUCIDAS CON LA PROPUESTA

Como consecuencia de la modificación puntual que se propone en el presente documento se reconoce el uso de equipamiento sanitario privado en el ámbito, que posibilitará la modernización de las instalaciones y su capacidad operativa.

Qué duda cabe que ello repercutirá en beneficio de la población del municipio, tanto por la mejora en la calidad y la ampliación de la oferta hospitalaria, como por el incremento de puestos de trabajo directos e indirectos.



## MEMORIA EXPOSITIVA

### 1. SOLICITANTE Y FINALIDAD DEL ENCARGO

Se redacta la presente propuesta de Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella por iniciativa de la mercantil H.C. HOSPITALES, S.L. con CIF: B-79962122 con Domicilio social en Urbanización Las Mimosas s/n, Casa Santa Isabel, Nueva Andalucía (Marbella).

H.C. HOSPITALES, S.L. es la mercantil encargada de gestionar la parcela en base al contrato de arrendamiento de la misma que mantiene tiene con el titular registral de la misma a fin de gestionar el establecimiento sanitario que en ella existe.

La finalidad de la presente Modificación de Elementos del PGOU es el cambio de Calificación de la parcela donde está ubicado actualmente el hospital, en Urb. Las Mimosas, C/Ventura del Mar Nº11, Casa Santa Isabel, que se encuentra dentro del núcleo de población de Nueva Andalucía.

Dicha propuesta consiste en cambiar la calificación actual de residencial en tipología Unifamiliar Exenta (UE-6) a calificación de Equipamiento Sanitario Privado (ES (p)).

### 2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La parcela a la que afecta el ámbito de la presente innovación posee forma romboidal con una superficie de 9.875 m<sup>2</sup>, es sensiblemente plana y hace esquina con dos viales públicos. Según datos catastrales, en su interior existen varias construcciones con hasta dos alturas, más sótano y una piscina, con un total de 2.653 m<sup>2</sup> de superficie construida. Existe una zona entrada y salida de vehículos, así como de aparcamientos y aceras peatonales. El resto de la parcela se encuentra ajardinada.

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



Sus linderos son los siguientes:

- Al Norte y al Oeste: linda con parcelas residenciales ya edificadas, las cuales poseen zonas ajardinadas.
- Al Este: Linda con calle Ventura del Mar.
- Al Sur: Linda con calle Arroyo Pepina Norte.

La referencia catastral de la parcela es: 3597102UF2339N0001RJ.

Dicha parcela queda definida es el Plano "P.2 TOPOGRÁFICO" con Georeferenciación en coordenadas UTM ETRS 89

Considerando las alineaciones del vigente PGOU, se aprecia que el su lindero este una parte de la parcela está calificada como vial público. Quedando una **parcela neta resultante de uso lucrativo de 9.081,65m2 que constituye el ámbito de la presente Innovación** que pretende su cambio de calificación.

Dicha parcela queda definida es el Plano "P.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN" con Georeferenciación en coordenadas UTM ETRS 89

### 3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Este apartado viene motivado por la necesidad de explicar las circunstancias que aconsejan la modificación del planeamiento urbanístico y, en concreto por la exigencia reglamentaria de justificar la conveniencia y oportunidad de la misma, de acuerdo a lo establecido en el artículo 38.1 del Reglamento de Planeamiento.

La parcela sobre la que se pretende la modificación de calificación está formando una zona aislada con clasificación de Suelo Urbano Consolidado SUC dentro del sector URP-AN-8 clasificado como Suelo Urbanizable Programado. Se trata de una zona residencial con predominio de la vivienda unifamiliar y conjuntos residenciales tipo Pueblo Mediterráneo. Dicha parcela ostenta la calificación, como ya se ha expuesto, de Residencial con tipología Unifamiliar Exenta (UE-6). No obstante, el uso al que

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo (BOJA nº 69, de 9 de abril de 2.007)

- En relación con el planeamiento urbanístico, el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio, constituido por:
  - PGOU vigente (1986) y Normativa del Texto Refundido aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 29.09.2017 publicada en el BOP de la provincia de Málaga de 30.04.2018 y 16.11.2018
  - Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 27.07.2018 publicada en el BOP de la provincia de Málaga de 11.10.2018.

## 9. CALIFICACIÓN ACTUAL EN EL PGOU-86

La parcela objeto de la presente propuesta de modificación puntual del PGOU de Marbella está calificada como Residencial, con tipología Vivienda Unifamiliar Exenta, UE-6 y con índice de edificabilidad neta de 0.20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Como se ha comentado, en la parcela que nos ocupa actualmente existe un edificio que no está destinado a uso residencial, sino que se desarrolla un uso hospitalario al menos desde el año 1999.

## 10. CALIFICACIÓN PROPUESTA Y ALCANCE.

La calificación propuesta para esta parcela es la de Equipamiento Sanitario Privado (ES (p)), manteniendo el uso al que se encuentra efectivamente destinado.

Con la modificación propuesta no se plantea incremento del aprovechamiento urbanístico ni se modifica el índice de edificabilidad global

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



de su zona de suelo urbano Z-AN-2, como se justificará posteriormente, aunque sí se propone una normativa y ordenanza de edificación acorde al uso propuesto y que posibilite la mejora y modernización de las instalaciones. La propuesta no afecta a la red de Sistemas Generales del municipio, ni a la clasificación o categoría del suelo, ni a suelos destinados a reserva de viviendas de protección oficial.

Así pues, el presente documento afecta exclusivamente a la **ordenación pormenorizada preceptiva** del PGOU.

Cabe destacar, además, que **no hay obligación de ceder aprovechamiento al Ayuntamiento** ya que la presente innovación no implica incremento del aprovechamiento que conlleve la desconsolidación del suelo urbano consolidado, manteniendo el régimen del suelo urbano consolidado. Tal y como se justifica en el apartado 17 del presente documento.

## 11. MEJORAS INTRODUCIDAS CON LA PROPUESTA

Como consecuencia de la modificación puntual que se propone en el presente documento se reconoce el uso de equipamiento sanitario privado en el ámbito, que posibilitará la modernización de las instalaciones y su capacidad operativa.

Qué duda cabe que ello repercutirá en beneficio de la población del municipio, tanto por la mejora en la calidad y la ampliación de la oferta hospitalaria, como por el incremento de puestos de trabajo directos e indirectos.

## 12. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

### 12.1. Infraestructuras

Como se ha comentado en el apartado 3 de este documento, el uso al que efectivamente se destina la edificación existente en la parcela objeto de la

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



Siendo:

$V_{ejecución} = 1.274 \text{ €/m}^2c$

$GG_{construcción} = 15,00\%$  del PEM

$B_{construcción} = 6,00\%$  del PEM

$G_{bajos} = 18,00\%$  de la inversión total

$CRB = 0,50 \times 883,77 \text{ €/m}^2s + (1.274,00 \text{ €/m}^2c + 191,10 \text{ €/m}^2c + 76,44 \text{ €/m}^2c) + G_{bajos}$

$CRB = 2.344,44 \text{ €/m}^2c$

Este valor de la edificación destinada a uso de equipamiento sanitario privado en relación con el uso residencial en tipología unifamiliar exenta arroja un coeficiente de ponderación de 0,523.

Aplicando este coeficiente al índice de edificabilidad del uso residencial existente obtendríamos el índice de edificabilidad del uso equipamiento sanitario privado que mantiene el aprovechamiento urbanístico inalterado, en nuestro caso 0,382 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. No obstante, **adoptamos un índice de edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**

La Adaptación Parcial del PGOU de Marbella a la LOUA establece para Nueva Andalucía la división del suelo urbano en diferentes ámbitos, para los que se fija la edificabilidad global y el nivel de densidad:

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> )	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	NIVEL DE DENSIDAD. (viv./ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2022
<b>USO GLOBAL RESIDENCIAL</b>						
Z-AN-1	En torno Puerto Banús	667.896,68	419.117,64	3.023	0,63	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-AN-2	La Pedrera-El Rodete	333.251,02	94.957,50	351	0,28	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-AN-3	Guadalaja	408.006,89	484.127,14	3.299	1,19	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)
Z-AN-4	Nueva Andalucía Norte - C. Sector Este	1.320.129,58	595.195,66	4.770	0,45	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-AN-5	Nueva Andalucía	5.867.316,58	1.836.124,84	8.355	0,31	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
<b>USO GLOBAL INDUSTRIAL</b>						
Z-AN-6	La Campana + Polígono Industrial	47.700,28	41.855,8	0	0,88	
<b>USO GLOBAL RESIDENCIAL/TERCIARIO</b>						
Z-AN-7	Puerto Banús	61.292,05	153.340,01	839	2,50	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### 23. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación urbanística propuesta para esta parcela establece las siguientes determinaciones:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado

Calificación: Equipamiento Privado para uso Sanitario

Índice de Edificabilidad: 0,35 m2/m2

Nº Máximo de Plantas: Planta Baja más dos

Altura máxima: 11 metros

Separación mínima a linderos públicos: 3m. Los sótanos podrán alinearse a linderos

Separación mínima a linderos privados: La mitad de la altura. No menos de 3 metros

Uso principal: Sanitario

Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de las NN. UU. del PGOU con los números 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16 y 20.

No se admite ninguno de estos usos como alternativo.

Usos permitidos en planta sótano: Podrán implantarse en esta

pág. 44

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083102**

CSV

**GEISER-8374-b188-2aa8-4cbc-8d21-a311-47c7-a112**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:50:41 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



## 8.6 JUSTIFICACIÓN DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN

### VALORES MEDIOS ESTIMATIVOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2021 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Para la obtención del presupuesto estimativo de una obra (P.E.M.), de carácter meramente orientativo, se recomienda la utilización de la aplicación informática elaborada por ASEMAS para el cálculo de la Verificación del Presupuesto de Declaración de Riesgo (PDR), o, en su caso, el de aplicaciones similares elaboradas por otras compañías aseguradoras.

En la presente tabla, se recogen unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media, señalando que para calidades básicas (equivalente en viviendas a las de VPO y VPP) y altas, la oscilación respecto a estos valores medios se estima que puede ser de hasta un -20% y +50% respectivamente

#### PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

		TANATORIOS	980
EDIFICIOS DE VIVIENDAS	M: €/m2	USOS RELIGIOSOS	M: €/m2
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERAS Y ADOBADAS	804	IGLESIAS Y TEMPLOS	1185
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERA Y ADOBADA AUTO	564	CONVENTOS, SEMINARIOS	747
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS < 200 M2.	978	CENTROS PARROQUIALES, CASAS-HERMANDAD,...	747
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS > 200 M2.	978	USOS SANITARIOS	M: €/m2
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS AUTOCONSTRUIDAS	687	DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	896
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR MEDIANERAS	696	CENTROS DE ASISTENCIA PRIMARIA	1108
VIVIENDAS EDIF. PLURIF. AUTOCONSTRUIDA	488	CLINICAS	1266
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR AISLADO	746	HOSPITALES	1455
DIRECCION DE REHABILITACION AUTONOMICA	804	ASILOS Y RESIDENCIAS DE ANCIANOS	924
PROYECTO DE REHABILITACION AUTONOMICA	804	USOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	M: €/m2
USOS COMERCIALES	M: €/m2	POLIDEPORTIVOS CUBIERTOS	855
LOCAL EN BRUTO EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS	307	GIMNASIOS	728
COMERCIAL SIN DISTRIBUCION Y/O ACABADOS	494	PISCINAS CUBIERTAS	911
COMERCIAL CON DISTRIBUCION Y ACABADOS	855	GRADAS DESCUBIERTAS	249
USO DE OFICINAS	M: €/m2	PISCINAS DESCUBIERTAS (M2. LAMINA AGUA)	442
OFIC. SIN ACABADOS EN EDIF. OTROS USOS	549	ESTADIOS, VELODR., HIPODR., PZ.TOROS,...	681
OFIC. DISTRIB. Y ACAB. EDIF. OTROS USOS	864	DEP. CUBIERTAS AL SERV. INST. AIRE LIBRE	728
OFICINAS EDIF. USO EXCLUSIVO MEDIANERAS	977	PISTA TERRIZAS SIN DRENAJE	33
OFICINAS EDIF. EXCLUSIVO AISLADO	1046	PISTA DE HORMIGON O ASFALTO	69
USO HOTELERO	M: €/m2	PISTA DE PAVIMENTOS ESPECIALES	82
HOTEL Y MOTEL DE 5 ESTRELLAS	1792	PISTA DE CESPED, JARDINES, JUEGOS INF.,...	104
HOTEL Y MOTEL DE 4 ESTRELLAS	1488	CAMPOS DE GOLF	38
HOTEL Y MOTEL DE 3 ESTRELLAS	1182	CAMPINGS	17
HOTEL Y MOTEL DE 2 ESTRELLAS	1075	APARCAMIENTOS, TRASTEROS, LOCALES DE	M: €/m2
HOTEL Y MOTEL DE 1 ESTRELLA	969	GARAJE ANEXO A VIVIENDA UNIFAMILIAR	398
PENSIONES, HOSTALES Y ALBERGUES	822	GARAJE ENTREPL. Y SOBRE RAS ED.NO UNIFAM	335
ESPECTACULOS Y HOSTELERIA	M: €/m2	GARAJE SOTANO 1ªº Y 2ªº TODO TIPO EDIFICIO	421
TEATROS, CINES Y AUDITORIOS CUBIERTOS	1288	GARAJE A PARTIR SOTANO 3ªº TODO TIPO EDIF.	482
CAFETERIAS Y BARES	878	EDIFICIO DE APARCAMIENTOS	413
TASCAS, TABERNAS Y CHIRINGUITOS	701	TRAST., LOCALES SERV., ANEXO VIV. UNIFAM	398
SALAS DE FIESTA Y DISCOTECAS	987	TRAST., LOCALES SERV. SOBRE RAS UNIFAM	335

