

RESUMEN DE TASACIÓN

Nave de 2 plantas sobre rasante , terminado (Naves: 1)

Nombre del Solicitante:	DOSBARCELO PHARMA S.L.
N.I.F./C.I.F.nº:	B93242477
Tipo de Inmueble:	EDIFICIO CON ELEMENTOS DE NAVES
Situación inmueble:	Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, provincia de MALAGA (29006)
Tasador:	FERNANDO BERGES CASAS (INGENIERO INDUSTRIAL)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO RESIDUAL PARA EL VALOR DEL SOLAR
- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

819.180,00 Euros

VALOR HIPOTECARIO

819.180,00 Euros

El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

Visita interior del inmueble: Si

ADVERTENCIAS:

Para la finca : 1781/B existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. El inmueble se encuentra ocupado y no se ha dispuesto de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad a los efectos de confirmar que el uso a que se destina actualmente está autorizado y que el actual ocupante es el titular de la licencia.
No se ha aportado el certificado de eficiencia energética conforme a lo establecido en la Orden ECO/805/2003 y sus posteriores modificaciones.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Copia Nota Simple del Registro de fecha 22-12-2025.

Registro de la propiedad: MALAGA número 8

Sección: 4

Ud. Reg. 1781/B

Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a la finca matriz, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Terreno	705,00 m ²	700,00 m ²	705,00 m ²	700,00 m ²	D
Construida	781,00 m ²	550,00 m ²	762,92 m ²	762,92 m ²	A

Referencia Catastral 1: 8441106UF6684S0001MM

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 29026000039302

- A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.
D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual
Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento
Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa
Tipología: Nave de 2 plantas sobre rasante , terminado (Naves: 1)
Estado de Conservación: Bueno
Usos valorados Naves: 1
Estado del Inmueble: TERMINADO
Antigüedad: 41 años

	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m ² Util	VM. Unitario Euros/m ² Util	VM.Total Euros
NAVES	740,00	515,20	426,32	35,00	868,28	1.107,00	819.180,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO
VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 18,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000
NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

VALOR DEL SOLAR 393.056,38 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 383.794,53 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009) 426.123,62 Euros

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Jose Antonio Hernández Calvín, en calidad de Director General de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: MA-04248/22- 2 de fecha 22-12-2025 realizada por FERNANDO BERGES CASAS tras visita del inmueble el día 19-12-2025. Fecha de Caducidad: 21-06-2026

CERTIFICA:

La Nave descrita en el informe, situada en Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, provincia de MALAGA (29006) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual
Nombre del Solicitante: DOSBARCELO PHARMA S.L.
N.I.F./C.I.F.nº: B93242477

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados y otros.

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo (y posteriores modificaciones) sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO RESIDUAL PARA EL VALOR DEL SOLAR
- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	776.850,91 Euros
Coste de Reposición Neto	642.523,59 Euros
Valor por comparación	819.180,00 Euros

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

819.180,00 Euros

VALOR HIPOTECARIO

819.180,00 Euros

El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

ADVERTENCIAS:

Para la finca : 1781/B existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

El inmueble se encuentra ocupado y no se ha dispuesto de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad a los efectos de confirmar que el uso a que se destina actualmente está autorizado y que el actual ocupante es el titular de la licencia.

No se ha aportado el certificado de eficiencia energética conforme a lo establecido en la Orden ECO/805/2003 y sus posteriores modificaciones.

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: MALAGA número 8

Sección: 4

Ud. Reg.	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas				
				Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
1781/B	N.L.	A.	Construida	781,00	550,00	762,92	762,92	A
			Terreno	705,00	700,00	705,00	700,00	D

Referencia Catastral 1: 8441106UF6684S0001MM
IDUFIR: 29026000039302

C.L.- Comprobación de linderos.

N.L.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a la finca matriz, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.- Superficie Registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

Superficie adoptada del terreno: 700,00 m²

VALOR HIPOTECARIO

S.Útil	S.Const.	V.Hipotecario	V.Hipotecario Unitario	Valor por comparación
m ²	m ²	Euros	Euros/m ²	Euros
1781/B	NAV1	P.0 (Planta 0)		
740,00	762,92	819.180,00	1.107,00	819.180,00
Ocupación en planta baja: 700,00 m ²				
Superficie Parcela: 700,00 m ²				
V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 383.794,53 Euros				
(2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 426.123,62 Euros				
Superficie construida sin P.P.Z.C. (m ²) 762,92				
VM.Total 819.180,00 Euros				

Métodos y Valores

FINCA	ELEMENTO	MÉTODO V. TAS.	MÉTODO COSTE		MÉTODO COMPARACIÓN	
		Valor de Tasación (€)	Reemplaz. bruto (€)	Reemplaz. neto (€)	Comparación (€)	Comparación ajustado (€)
1781/B	NAV P.0	819.180,00	776.850,91	642.523,59	819.180,00	819.180,00
Total Finca 1781/B		819.180,00	776.850,91	642.523,59	819.180,00	819.180,00
Total		819.180,00	776.850,91	642.523,59	819.180,00	819.180,00

La nave industrial tiene carácter polivalente puesto que es susceptible de utilización para distintas actividades empresariales, y por parte de distintas empresas o agentes económicos, sin que existan limitaciones legales o administrativas que restrinjan apreciablemente su uso o la posibilidad de su venta.

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 383.794,53 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009) 426.123,62 Euros

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Superficie utilizada para valorar: Útil

	Nº Elementos	Sup. m²	V.Hipotecario Euros
NAVES	1	740,00	819.180,00

Superficie utilizada para valorar: Útil

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE ZONAS COMUNES (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	COEFICIENTE R	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
NAVES	740,00	762,92	0,00	762,92	1,03097	740,00

Superficie total: 740,00 m² 762,92 m² 762,92 m² 740,00 m²

Superficie de parcela: 700,00 m² Ocupación en planta baja: 700,00 (m²)

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.

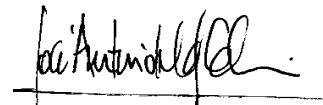
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 22 de Diciembre de 2025.

tinsa
by flocumin

**TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.**



Fdo.: FERNANDO BERGES CASAS
INGENIERO INDUSTRIAL



Fdo.: Jose Antonio Hernández Calvín
Director General En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Informe de tasación



Solicitante:	DOSBARCELO PHARMA S.L.
NIF:	B93242477
Tipo de inmueble:	EDIFICIO CON ELEMENTOS DE NAVES
Dirección:	Calle MONTEVIDEO, nº 9
Municipio:	Málaga (29006)
Provincia:	MALAGA
Entidad:	
Nº Expediente:	MA-04248/22- 2
Fecha del informe:	22-12-2025

Índice del Documento

Informe

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD	1
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	1
3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	2
4.- LOCALIDAD Y ENTORNO	2
4.1.- LOCALIDAD	2
4.2.- ENTORNO	3
4.3.- RIESGOS MEDIOAMBIENTALES Y CLIMÁTICOS	4
5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO	6
5.1.- SUPERFICIES	6
5.2.- INFRAESTRUCTURAS	6
6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN	6
6.1.- DESCRIPCIÓN	6
6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES	6
6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	7
6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:	8
6.5.- ANTIGÜEDAD	8
7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA	9
8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN	9
9.- ANÁLISIS DE MERCADO	10
10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS (*)	14
10.1 MÉTODO DEL COSTE (Artículos 17 a 19 Orden ECO/805/2003)	14
10.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN (Artículos 20 a 23 Orden ECO/805/2003)	15
10.3 MÉTODO RESIDUAL (Artículos 34 a 42 y Disp. Ad. 6ª Orden ECO/805/2003)	20
10.4 CUADROS RESUMEN	23
10.5 VALOR DEL SEGURO (Disp. Ad. 1a Orden ECO/805/2003 / Artículo 10 RD 716/2009 24 de abril)	24
11.- VALOR DE TASACIÓN	25
CLÁUSULA DE INDEPENDENCIA Y CUALIFICACIÓN PROFESIONAL	27
INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES	27
PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	27
USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD	27

DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003	30
FOTOGRAFÍAS	32
PLANO DE SITUACIÓN	37
Provincia	37
Municipio	38
Detalle	39
Otro	44
CROQUIS DEL INMUEBLE	46
Planta (general)	46
DOCUMENTACIÓN	47
Nota simple registral	47
Ficha catastral (virtual)	52
Planeamiento	53

EDIFICIO CON ELEMENTOS DE NAVES

Nave de 2 plantas sobre rasante , terminado (Naves: 1)

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante: DOSBARCELO PHARMA S.L.
N.I.F./C.I.F.nº: B93242477

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados y otros.

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo (y posteriores modificaciones) sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Nave

Dirección del inmueble: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, provincia de MALAGA (29006)

Geolocalización: **Longitud:** -4,47325 **Latitud:** 36,71181

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Copia Nota Simple del Registro de fecha 22-12-2025.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Nº	Sec.	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral	%	Ocu	Arre
1781/B			NAV	29026000039302	MALAGA	8	4	3371	1250	122	DOSBARCELO PHARMA SL	100 Plena propiedad	Si	No

INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
1781/B		NAV	8441106UF6684S0001MM *	0,00	

* La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				F.D.C.
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	
1781/B		NAV	N.L.	A.	Construida						
						781,00 m ²	550,00 m ²	762,92 m ²	762,92 m ²	A	
					Terreno	705,00 m ²	700,00 m ²	705,00 m ²	700,00 m ²	D	

C.L.-Comprobación de linderos

N.L.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a la finca matriz, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.-Superficie registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro

Ordenanza

En la documentación registral de fecha 22-12-2025 figura la Ref. Catastral

Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 19-12-2025

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular

Servidumbres visibles

Régimen de Protección del Patrimonio

Descripción

Superficies

Régimen de Protección Pública

Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital de Provincia

Actividad Dominante: Múltiple - Turística - Comercial

Población de Derecho: 578.064 Habitantes

Evolución Población:

Creciente

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 100 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 50 años
Rasgos Urbanos. Tipificación:

La edificación se encuentra situada en el polígono industrial El Viso, situado a unos 5.-kms del centro de la ciudad y en zona donde se ubican la mayoría de los polígonos industriales tales como , Alameda, Guadalhorce, San Luis, Santa Teresa, etc.

Nivel de Renta:	Media	Significación del Entorno:	Zona Pred.Industrial
Desarrollo:	Terminado	Uso Predominante Principal:	Industrial
Renovación:	Baja	Uso Predominante Secundario:	Ninguno
Carácter:	Industrial	Atractivo Comercial:	Medio
Aparcamiento:	Suficiente	Densidad Peatonal:	Escasa

Criterios de Delimitación:

Polígono industrial situado al oeste de la ciudad, lindando con otros polígonos industriales, frente a la ciudad universitaria y el hospital clínico.

Grado de Ocupación de Locales:

La mayoría de las naves existentes en Málaga están ocupadas y las libres están principalmente en alquiler y algunas, las menos, en venta.

Zonas de la Ciudad conectadas con el E.C.P:

Centro de la ciudad y polígonos limítrofes.

El polígono Industrial El Viso es el más antiguo de Málaga y se encuentra totalmente consolidado.

Entorno Industrial: En un polígono industrial

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras	Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado: Tiene	Media	Medio
Alcantarillado: Tiene	Media	Medio
Abastecimiento: Tiene	Media	Medio
Vías Públicas: Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial: Muy Escaso	Religioso: No Existe
Deportivo: No Existe	Aparcamiento: Suficiente
Escolar: No Existe	Lúdico: Muy Escaso
Asistencial: Suficiente	Zonas Verdes: Muy Escaso

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Naves de 1ª, 2ª y 3ª categoría y de almacenamiento y transportes, en general son industrias de tipo medio con naves que oscilan entre los 300.- y 1.000.-m².

Densidad de Naves: Muy Alta

Porcentaje (Densidad de Naves): 100,00 %

Nivel de Ocupación de Naves: Alto

Porcentaje (Nivel de Ocupación de Naves): 75,00 %

4.3.- RIESGOS MEDIOAMBIENTALES Y CLIMÁTICOS

A continuación, se incluyen las **amenazas de riesgos climáticos y físicos** detectadas para el inmueble valorado, basados en la clasificación incluida en la Taxonomía de la Unión Europea (UE). Esta evaluación se ha realizado utilizando una metodología integral que analiza las amenazas asociadas a los riesgos que podrían afectar al inmueble, apoyándose en la clasificación desarrollada por el Grupo Técnico de Expertos en Finanzas Sostenibles de la UE (TEG), empleada en la Taxonomía de actividades económicas sostenibles.

Para esta evaluación se han utilizado datos provenientes de fuentes rigurosas y actualizadas, generadas por organismos de reconocido prestigio a nivel internacional (ONU, IPCC), europeo (UE, EEA, JRC) y español (MITERD, IGN, ACA).

La variedad de riesgos se agrupa por su naturaleza temporal en **crónicos y extremos**, y por su naturaleza física en **viento, temperatura, agua y suelo**. Estas amenazas de riesgo para cada activo evaluado han sido clasificadas en **una escala del 1 al 5**, desde aquellas consideradas de muy baja severidad (1) hasta las de muy alta severidad (5).

Escenario de cambio climático seleccionado: RCP4.5

De los 4 posibles escenarios de interés (RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 y RCP8.5), se consideran esenciales (core) dos de ellos, RCP4.5 y RCP8.5. En nuestro análisis hemos empleado el escenario RCP4.5 porque representa un camino intermedio (Middle of the Road) entre desarrollos socioeconómicos extremos ya que asume un crecimiento económico y demográfico moderado, con avances tecnológicos limitados y políticas climáticas parcialmente implementadas, lo que lo convierte en un marco realista y útil para evaluar impactos climáticos en un contexto de desarrollo plausible sin cambios drásticos en la trayectoria global. Además, tanto RCP4.5 como RCP8.5 son escenarios similares hasta aproximadamente mediados del siglo XXI, con lo que proporcionan resultados similares hasta ese periodo temporal.

Periodo temporal seleccionado: 2015 - 2030

En base al apartado (b) relativo a la evaluación de las vulnerabilidades y los riesgos climáticos según la escala de la actividad y a su duración prevista, detallado en el Apéndice A del Reglamento 2020/582 del Parlamento Europeo y del Consejo y por el que se establecen los criterios técnicos de selección para determinar las condiciones en las que se considera que una actividad económica contribuye de forma sustancial a la mitigación del cambio climático o a la adaptación al mismo, y para determinar si esa actividad económica no causa un perjuicio significativo a ninguno de los demás objetivos ambientales, en este informe en concreto nos ceñiremos a los datos a presente y, en parte, y para las magnitudes relacionadas con el cambio de variables climáticas entre el periodo histórico y el actual, a los datos de cambio climático relativos al periodo 2015-2030.

Certificación: GREEN BUILDING COUNCIL ESPAÑA

Green Building Council España (GBCe), la única entidad española acreditada por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) para la verificación de la Taxonomía UE, ha certificado a Accumin Intelligence por su herramienta de análisis de amenazas y rating global. Esta certificación VERDE confirma que la herramienta cumple con los requisitos definidos y está estrictamente alineada con el reglamento de la Taxonomía.

Riesgos relacionados con el viento	Nivel	Riesgos relacionados con el suelo	Nivel
Nivel 1 - Severidad del riesgo muy baja		Nivel 2 - Severidad del riesgo baja	
Riesgos crónicos		Riesgos crónicos	
Cambio en los patrones de viento	1	Degradación del suelo	1
Cambio de viento medio	1	Contaminación nitratos	1
Riesgos extremos		Riesgos extremos	
Ciclón	1	Erosión	1
Probabilidad de tormentas tropicales	1	Erosión costera	1
Tormentas de nieve	1	Riesgos extremos	
Incremento en las capas de nieve	1	Deslizamiento	1
Tormentas de polvo	2	Subsistencia	3
Tormentas de arena	2	Movimiento arcillas	2
Tornado	1	Terremoto	4
		Zonas sismogénicas	4
		Vulcanismo	1
Riesgos relacionados con el agua	Nivel	Riesgos relacionados con la temperatura	Nivel
Nivel 1 - Severidad del riesgo muy baja		Nivel 1 - Severidad del riesgo muy baja	
Riesgos crónicos		Riesgos crónicos	
Cambio en los patrones de precipitación	1	Cambio de temperatura atmosférica	1
Promedio anual de precipitación	1	Cambio de temperatura media	1
Variabilidad de la precipitación	1	Cambio de temperatura máxima	1
Acidificación oceánica	1	Cambio de temperatura de agua dulce	1
Intrusión salina	1	Cambio de temperatura de agua marina	1
Subida del nivel del mar	1	Estrés térmico	2
Estrés hídrico	3	Esfuerzo de refrigeración	1
WEIc (Water Exploitation Index consumption)	3	Número de noches tropicales	2
Grado de desertificación	1	Variabilidad de temperatura	1
Riesgos extremos		Riesgos extremos	
Sequía	1	Ola de calor	2
SPEI (Índice de sequías)	1	Duración media	2
Precipitaciones extremas	2	Probabilidad de aparición	1
Precipitación máxima (Promedio máximo anual)	1	Ola de frío	1
Inundación (fluvial, pluvial, costera)	2	Incendios forestales	1
Inundación fluvial	2	Número de incendios	1
Inundación pluvial	2	Número de hectáreas quemadas	1
Inundación costera	1		
Inundación (aguas subterráneas)	1		
RIESGOS CRÓNICOS	Nivel 1	RIESGOS EXTREMOS	Nivel 2
NIVEL DE AMENAZA GLOBAL 2 - SEVERIDAD BAJA			

FUENTE: Accumin Intelligence.

AVISO LEGAL / LIMITACIONES: La evaluación de las amenazas de Riesgos Climáticos y/o Físicos está basada en el uso de datos de organismos nacionales e internacionales de reconocido prestigio. Las simulaciones se basan en resultados de modelos informáticos que implican simplificaciones de procesos físicos reales no completamente modelizables. Por ello, la modelización implica un grado de incertidumbre y los datos no deben emplearse como hechos probados. Estos organismos excluyen toda garantía sobre cualquier declaración o representación, expresa o implícita, con respecto a la precisión, disponibilidad, integridad o utilidad de la información proporcionada.

Accumin Intelligence, de acuerdo con la incertidumbre propia de los datos empleados por tales organismos, reconoce la naturaleza probabilística de cualquier estimación y, por lo tanto, no proporciona ninguna garantía sobre la información de riesgos proporcionada.

Accumin Intelligence en ningún caso será responsable de cualquier pérdida o daño, sean éstos directos, indirectos o consecuentes, o derivados del uso de la información suministrada.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie según Escrituras:	700,00 m ²
Superficie comprobada:	705,00 m ²
Superficie adoptada del terreno:	700,00 m ²

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- DESCRIPCIÓN

Nave de 2 plantas sobre rasante , terminado (Naves: 1)

Jardines: No

Conserje/portero/seguridad privada: No

Aparcamientos al aire libre: Suficientes

Tenis/pádel: No

Otras instalaciones deportivas:

Piscina de la comunidad de propietarios:

Uso Principal: Industrial

Nº de Portales: 0

Nº de Escaleras: 0

Nº de Ascensores por Escalera: 0

Descripción de los elementos o grupos del inmueble:

Nave industrial

Comentarios sobre la ubicación del inmueble:

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida	Luces libres	Alturas libres
Baja	Industrial	Oficinas	700,00 m ²	14.54 m.	6.00 m.
Entreplanta	Oficinas	No Tiene	62,92 m ²	5.08 m.	2.45 m.
Total superficie construida:			762,92 m²		

Sup.del Terreno asignada al edificio: 700,00 m²

6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
1781/B		NAV	A.	Construida	781,00 m ²	550,00 m ²	762,92 m ²	762,92 m ²	A
				Terreno	705,00 m ²	700,00 m ²	705,00 m ²	700,00 m ²	D

S.R.-Superficie registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

SUPERFICIES ADOPTADAS

Nº Finca Registral	Uso	Sup. Útil (m²)	Sup. Cons. sin zonas comunes (m²)	Sup. Zonas comunes (m²)	Sup. Construida (m²)	Sup. Espacio exterior (m²)	Descripción
1781	B NAV	740,00	762,92	0,00	762,92		

Superficie utilizada para valorar: Útil

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE ZONAS COMUNES (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	COEFICIENTE R	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
NAVES	740,00	762,92	0,00	762,92	1,03097	740,00

Superficie total: 740,00 m² 762,92 m² 0,00 m² 762,92 m² 740,00 m²

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.

6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Desconocida
Estructura:	Metálica
Sobrecarga:	Normal
Cubierta:	Fibrocemento
Cerramientos Exteriores:	Ladrillo Macizo
Espesor de Cerramientos Ext:	30 cm.
Aislamiento:	No Tiene
Carpintería Exterior:	Chapa de Acero Plegada
Revestimientos Ext.1:	Enfoscado
Revestimientos Ext.2:	Ladrillo Visto
Acristalamiento:	Sencillo
Persianas:	No tiene
Iluminación:	Ventanas y Fluorescentes

ACABADOS INTERIORES:

	Pavimentos	Paredes	Techos
Despachos (O)	Terrazo	Yeso Pintado	Falso techo
Aseos (O)	Gres	Azulejo Cerámico	Falso techo
Nave	Terrazo	Enfoscado Pintado	Falso techo

RESUMEN DE CALIDADES:

Solados:	Media	Cuartos de Baño:	Media
Carpintería Interior:	Media	Fachadas:	Media
		Zonas comunes, portal y escalera:	No Existe
Grado de Electrificación:	Alto		
Calidad de la construcción:	Media		

INSTALACIONES:

- Aire Acondicionado
- Teléfono
- Agua Caliente Individual y combustible Electricidad

Polivalencia de usos:

La nave industrial tiene carácter polivalente puesto que es susceptible de utilización para distintas actividades empresariales, y por parte de distintas empresas o agentes económicos, sin que existan limitaciones legales o administrativas que restrinjan apreciablemente su uso o la posibilidad de su venta.

6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:

Estado del Inmueble: TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

6.5.- ANTIGÜEDAD

Antigüedad aproximada: 41 años

Años desde la última reforma aproximadamente

4 años (recién reformado)

Estado de Conservación: Bueno

Contaminación aparente:

Terreno: No

Construcción: No

Acústica: No

Ambiental: No

Otras: No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (RESUMEN)

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Ubicación relativa en el inmueble	Calidad construcción	Estado de conservación	Certificación de Eficiencia Energética
1781/B		NAV P.0		Nivel medio	Media	Bueno	No

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Licencia de Actividad	Altura libre (m)	Espacio diáfano	Luz estandar de estructura	Instalaciones	Sótano:
1781/B		NAV P.0		No tiene	6,00	Si	14,54	Si	No

Nº Finca Reg.	Superficie de altillo (m²)	Superficie de sótano (m²)
1781/B	62,92	0,00

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados:

- Ordenanza

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

Licencia de Apertura: No Aportada

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios? No

¿Dispone el edificio de Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación? No

Observaciones sobre la Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación

¿Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades? Si

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

DATOS DEL MERCADO

OFERTA.

Edificios terminados en venta:

Existe abundante oferta en alquiler y venta.

Edificios en construcción:

No existen actualmente promociones importantes de naves industriales.

Plazos medios de oferta de promociones nuevas: 6 a 9 meses

Plazos medios de oferta de fincas de 2ª mano: 6 a 9 meses

DEMANDA.

Características de la demanda:

Las naves más solicitadas son las que tienen superficies entre 300.- y 1.000.- m²

Nivel de Renta: Media

Intensidad de la demanda: Inferior a la oferta

OTROS DATOS DEL MERCADO

Revalorización: Igual al I.P.C.

Existe exceso de oferta para la demanda habitual.

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: NAVES

Superficie total: Adecuada

Situación: Apropiada

Aspectos funcionales: Sin problemas de utilización para diferentes usos

Plazos estimados para la venta de todas las naves 6 y 9 meses

Resumen de la adecuación del inmueble al mercado

	Muy Alta	Alta	Media	Baja	Muy Baja
Adecuación del proyecto según calidades.			X		
Adecuación del proyecto según los servicios planteados.			X		
Adecuación del proyecto según la superficie de los inmuebles resultantes.			X		
Adecuación del proyecto según el destino de la promoción.			X		
Servicios del entorno (transporte, zonas verdes, centros de ocio...)			X		
Situación de la demanda en la zona para este tipo de inmueble.				X	
Relación del valor medio por m2 pagado en el entorno para el mismo tipo de inmueble.	X				

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado, Expectativas de Venta, Datos y Comentarios Adicionales

Aunque actualmente existen abundante oferta de naves, tanto en venta como en alquiler, la mayor concesión de créditos hipotecarios por parte de las entidades financieras está haciendo que se haya reactivado el mercado activamente

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, ALCALDE GARCIA ASENSIO, Nº 9, MALAGA (29006), Ref. Cat.:8338106UF6683N0001IZ Fecha 11-02-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
1.020.000,00	5,00	0,00	969.000,00	0,00	1.217,34

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 796,00 m² Planta baja: 705,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 91,00 m²

Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 741,00 m² Parcela libre: No disp.

Altura libre: 7,00 m. Luz de crujía: No disp.

Calidad del entorno: Media Identificabilidad / Visualización: Alta Accesibilidad: Buena

Calidad de ubicación: Media Nivel equipamiento y servicios: Medio Accesibilidad a la parcela: Alto

Calidad infraestructura: Medio Polivalencia de actividad industrial: Alto

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Media

Polivalencia: Elevada Nº de plantas del uso industrial: Divisibilidad: No

Configuración irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1969 Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Obras de instalación leves Antigüedad última reforma: 5 años

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita exterior

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, MARACAY, Nº 18, MALAGA (29006), Ref. Cat.:8231112UF6683S0001IY Fecha 12-02-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
595.000,00	3,00	0,00	577.150,00	0,00	1.165,96

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 495,00 m² Planta baja: 495,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.

Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 520,00 m² Parcela libre: No disp.

Altura libre: 7,00 m. Luz de crujía: No disp.

Calidad del entorno: Media Identificabilidad / Visualización: Alta Accesibilidad: Buena

Calidad de ubicación: Media Nivel equipamiento y servicios: Medio Accesibilidad a la parcela: Alto

Calidad infraestructura: Medio Polivalencia de actividad industrial: Alto

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 1 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Media

Polivalencia: Elevada Nº de plantas del uso industrial: Divisibilidad: No

Configuración irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1986 Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita exterior

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, CALETA DE VELEZ, Nº 63, MALAGA (29004), Ref. Cat.:6229107UF6662N0001GL Fecha 13-10-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
690.000,00	5,00	0,00	655.500,00	0,00	1.229,83

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 533,00 m² **Planta baja:** 336,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 197,00 m²

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 472,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Altura libre: 6,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Alta **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Medio Baja **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Alto

Calidad infraestructura: Alto **Polivalencia de actividad industrial:** Alto

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** 1 **Divisibilidad:** Sí

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1977 **Estado conservación:** Bueno

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

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) **Nivel de negociación:** Simulación compra telefónica

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, GERALD BRENAN, Nº 75, MALAGA (29004), Ref. Cat.:7918131UF6671N0001ZY Fecha 09-09-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
930.000,00	5,00	0,00	883.500,00	0,00	1.074,82

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 822,00 m² **Planta baja:** 654,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 168,00 m²

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 825,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Altura libre: 6,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

Calidad infraestructura: Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Alto

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Elevada **Nº de plantas del uso industrial:** No **Divisibilidad:** No

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1989 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita exterior

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Avenida, VILLA ROSA, Nº 6, GUADALMAR-SAN JULIAN (29004), Ref. Cat.:8298102UF6589N0001YE Fecha 15-12-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
600.000,00	5,00	0,00	570.000,00	0,00	1.000,00

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 570,00 m² Planta baja: 449,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 121,00 m²

Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 472,00 m² Parcela libre: No disp.

Altura libre: 6,00 m. Luz de crujía: No disp.

Calidad del entorno: Media Identificabilidad / Visualización: Media Accesibilidad: Buena

Calidad de ubicación: Media Nivel equipamiento y servicios: Medio Accesibilidad a la parcela: Medio

Calidad infraestructura: Medio Polivalencia de actividad industrial: Alto

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 1 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Media

Polivalencia: Elevada Nº de plantas del uso industrial: Divisibilidad: No

Configuración irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1970 Estado conservación: Medio

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita exterior

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Venta)

Calle, ALCALDE GOMEZ GOMEZ, Nº 40, MALAGA (29006), Ref. Cat.:8039231UF6683N0001QZ Fecha 14-09-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
429.000,00	5,00	0,00	407.550,00	0,00	895,71

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 455,00 m² Planta baja: 444,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 11,00 m²

Garaje: No disp. Otras edific.: No disp. Parcela: 461,00 m² Parcela libre: No disp.

Altura libre: 6,00 m. Luz de crujía: No disp.

Calidad del entorno: Media Identificabilidad / Visualización: Alta Accesibilidad: Buena

Calidad de ubicación: Medio Baja Nivel equipamiento y servicios: Medio Accesibilidad a la parcela: Alto

Calidad infraestructura: Alto Polivalencia de actividad industrial: Alto

Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Media

Polivalencia: Media Nº de plantas del uso industrial: 1 Divisibilidad: Sí

Configuración irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1972 Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Simulación compra telefónica

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS (*)

La superficie utilizada para la determinación de valores es: **Superficie Útil (**)**

USO	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	COEFICIENTE R
NAVES	740,00	762,92	762,92	1,03097
TOTAL	740,00 m²	762,92 m²	762,92 m²	

COEFICIENTE R: Relación entre superficie construida y superficie útil

Los métodos técnicos de valoración utilizados en el presente informe se indican a continuación:

Método del Coste
Método de Comparación
Método Residual

En este apartado, la justificación de valores se realiza a nivel de uso como valor medio.

(*) Ver definiciones en anexo al final del Informe

(**) En el Informe se indican específicamente las unidades que van referidas a superficie útil

NOTA: pueden existir ligeras diferencias al operar con las cifras decimales mostradas, debido a redondeo o número de decimales con los que se realizan las operaciones matemáticas en origen

10.1 MÉTODO DEL COSTE (Artículos 17 a 19 Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor de reemplazamiento bruto o neto.

El **valor de reemplazamiento bruto** o a nuevo (VRB/CRB) se obtiene como resultado de la suma de las siguientes inversiones:

$$\text{VRB} = \text{VALOR DEL SUELO} + \text{COSTE DE LA EDIFICACIÓN} + \text{GASTOS NECESARIOS}$$

El **valor de reemplazamiento neto** o actual (VRN/CRN) se obtiene deduciendo del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

a. **Valor del suelo** (Repercusión del suelo (€/m²) / Valor del suelo total (€))

Para la determinación del valor del suelo se ha utilizado el Método residual dinámico (ver apartado correspondiente)

USO	REPERCUSIÓN DEL SUELO (€ Suelo / m ² Construido)	VALOR DEL SUELO TOTAL (€)
NAVES	515,20	393.056,38
TOTAL		393.056,38

b. **Coste de la edificación o de las obras de rehabilitación** (Coste Construcción unitario (€/m²) / Coste de Construcción total (€))

Es el coste de la construcción por contrata (suma de costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor).

Para el uso **NAVE INDUSTRIAL**, el dato del coste de la edificación para un inmueble de características similares al analizado, se ha obtenido a partir del Módulo MBC del RD 1020/93 aplicable al municipio de Malaga descontando los tributos_honorarios_gastos de la promoción, que incluye el MBC y que no forman parte del coste de construcción de contrata, corregido por el coeficiente de la Norma 20, en función del uso, clase, modalidad y categoría, y actualizado desde la fecha de aprobación por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria* (o en su caso de la Ponencia de valores) mediante el índice de actualización de costes de construcción publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA).

USO	MÓDULO MBC (PONENCIA)(€/m²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD
NAVE INDUSTRIAL	MBC-2 810	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.3 ALMACENAMIENTO

USO	CATEGORÍA	COEF. N20	GASTOS MBC (%)	AÑO CSCÍ(*)/ PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. CC (MITMA)
NAVE INDUSTRIAL	3	0,60	14,00	2024	1,0000

USO	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
NAVE INDUSTRIAL	426,32

c. Gastos necesarios para realizar el reemplazamiento (% sobre el coste de construcción de contrata)

Los gastos necesarios se han estimado en un 18,00% del coste de construcción por contrata, y corresponden a los medios del mercado según las características del inmueble que se valora, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento.

USO	GASTOS NECESARIOS (% sobre Coste Contrata)	GASTOS NECESARIOS TOTAL (€)
NAVES	18,00%	58.546,48
TOTAL		58.546,48

Incluyen impuestos no recuperables y aranceles para formalización de la declaración de obra nueva (DON), honorarios técnicos, licencias y tasas de la construcción, primas de seguros obligatorios de edificación y gastos de administración del promotor.

No se consideran como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

d. Depreciación física y funcional de la edificación (Dep. fís. + func. % aplicado sobre CCC + Gastos necesarios)

El porcentaje de depreciación adoptado tiene en cuenta la antigüedad de la edificación (**año de construcción según Catastro 1984**), las reformas (**4 años desde la última reforma**) y estado de conservación (**bueno**) de la misma, así como en su caso, el coste de las obras necesarias para que el inmueble se adapte al uso al que se destina.

VALORES DE REEMPLAZAMIENTO:

USO	Sup. Const. (m²)	Valor del suelo		Coste Construcción Contrata		Gastos necesarios		
		Rep. (€/m²)	Total (€)	Unit. (€/m²)	Total (€)	%	Unit. (€/m²)	Total (€)
NAVES	762,92	515,20	393.056,38	426,32	325.248,05	18,00	76,74	58.546,48
TOTAL			393.056,38		325.248,05			58.546,48

USO	VALOR REEMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB)		Dep. fís. + func. %	VALOR REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)	
	Unit. (€/m²)	Total (€)		Unit. (€/m²)	Total (€)
NAVES	1.018,26	776.850,91	35,00	842,19	642.523,59
TOTAL		776.850,91			642.523,59

10.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN (Artículos 20 a 23 Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calculan dos valores técnicos denominados, valor por comparación (que permite determinar el valor de mercado de un bien) y valor por comparación ajustado (que permite determinar el valor hipotecario).

Está basado en el principio de sustitución o de equivalencia funcional, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características que se puedan considerar sustitutivos de aquel.

Para la determinación del **valor por comparación** se siguen las siguientes reglas generales:

a. Establecer las **calidades y características** del inmueble que influyen en su valor.

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.

Para ello se ha trabajado con las variables descriptivas de los inmuebles recogidas históricamente por Tinsa y con el objetivo de hacer el modelo más preciso para cualificar el entorno, se han utilizado variables calculadas a partir de información publicada por el Instituto Nacional de Estadística, Catastro y Agencia Tributaria.

$$Y_r = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p$$

Donde

Y_r : variable dependiente, explicada o regresando.

X_1, X_2, \dots, X_p : variables explicativas, independientes o regresores.

$\beta_0, \beta_1, \beta_2, \dots, \beta_p$: parámetros, miden la influencia que las variables explicativas tienen sobre el regresando.

Debido a la gran variabilidad de los valores y a las características de la muestra, se realiza esta regresión con una transformación logarítmica. En la práctica, los parámetros de los modelos se estiman de manera habitual mediante transformación logarítmica ya que reduce complejidad, mejora los resultados y finalmente mejora el entendimiento del modelo ya que el resultado es el producto de los distintos coeficientes parciales de cada variable.

$$\ln(Y_r) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p$$

Por las propiedades de la exponencial, finalmente se descompondría así:

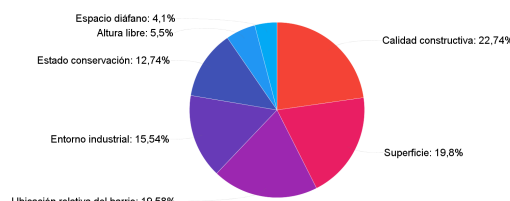
$$e^{\ln(Y_r)} = Y_r = e^{(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)} = e^{\beta_0} e^{\beta_1 X_1} e^{\beta_2 X_2} \dots e^{\beta_p X_p}$$

De esta forma, el valor puede expresarse también como producto de una constante (intercepto) multiplicada por cada una de las variables que se han considerado.

Como resultado del mismo se obtiene:

- La división territorial en agrupaciones geográficas en las que el comportamiento de las variables en la formación del valor de mercado es similar.
- Análisis sectorial de las variables atendiendo a las tipologías de los inmuebles (vivienda plurifamiliar, unifamiliar, garaje, local comercial, oficina...).

Para cada una de las zonas y tipologías de inmuebles se han estudiado las variables buscando las relaciones entre ellas y se crea un modelo donde la variable objetivo será el valor. El modelo permite conocer el aporte de cada variable a la valoración final. El/los correspondiente/s para la tipología/s y zona del inmueble valorado es/son el/los siguiente/s:



NAVE

b. Analizar el **segmento del mercado** inmobiliario de comparables (ver apartado 9.- Análisis de mercado)
Se realiza análisis del segmento del mercado inmobiliario local de comparables disponibles que, por sus cualidades y características, sean más semejantes al inmueble valorado.

c. Seleccionar una **muestra representativa**

Después de realizar el análisis del mercado local inmobiliario, se seleccionan los comparables de oferta o compraventa más semejantes en el entorno más próximo al inmueble valorado. Se aportan detalladamente los datos y las características de cada comparable en el Apartado 9 de este Informe (Análisis de mercado).

Como comprobación de la variable valor (ver apartado "a"), se realiza una segunda fase del modelo de regresión lineal múltiple aplicable a los comparables aportados, lo que permite conocer si se producen desviaciones y procede su ajuste.

d. Realizar la **homogeneización de comparables** con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones adecuados para el inmueble que se valora.

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:

- 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 ello, se corrige el valor de los testigos en función de su diferencia respecto al inmueble valorado. Esta modificación se hace a nivel de variable, es decir, cada variable de cada comparable se coteja con esa misma variable del inmueble a tasar. En el caso de que la variable difiera, se aplica un coeficiente corrector calculado como cociente de los coeficientes asociados a la variable de la tasación y del comparable. El producto de todos los coeficientes correctores de los comparables es el coeficiente de homogeneización.

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.

Los procesos de homogeneización se realizarán a partir de los valores unitarios corregidos de los comparables para obtener el valor unitario por comparación, salvo para uso garaje donde tanto la homogeneización como el valor obtenido estarán referidos a valores totales, atendiendo a los habitualmente utilizados por el mercado para cada uso.

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]-**.

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO NAVES

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Entorno industrial	Ubicación relativa del barrio	Calidad constructiva	Estado conservación	Espacio diáfano	Altura libre	Superficie
	MONTEVIDEO	9	29006	Málaga	Polígono industrial	Nivel medio	Media	Bueno	Sí	6,00	740,00
1	VILLA ROSA	6	29004	GUADALMAR-SAN JULIAN	Polígono industrial	Nivel medio	Media	Medio	Sí	6,00	570,00
2	CALETA DE VELEZ	63	29004	MALAGA	Polígono industrial	Nivel medio	Media	Bueno	Sí	6,00	533,00
3	ALCALDE GOMEZ GOMEZ	40	29006	MALAGA	Polígono industrial	Nivel medio	Media	Bueno	Sí	6,00	455,00
4	GERALD BRENAN	75	29004	MALAGA	Polígono industrial	Nivel medio	Media	Bueno	Sí	6,00	822,00
5	MARACAY	18	29006	MALAGA	Polígono industrial	Nivel medio	Media	Bueno	Sí	7,00	495,00
6	ALCALDE GARCIA ASENSIO	9	29006	MALAGA	Polígono industrial	Nivel medio	Media	Bueno	Sí	7,00	796,00

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO NAVES

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Entorno industrial	Ubicación relativa del barrio	Calidad constructiva	Estado conservación	Espacio diáfano	Altura libre	Superficie
1	VILLA ROSA	6	29004	GUADALMAR-SAN JULIAN	1,000	1,000	1,000	1,131	1,000	1,000	0,985
2	CALETA DE VELEZ	63	29004	MALAGA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,982
3	ALCALDE GOMEZ GOMEZ	40	29006	MALAGA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,976
4	GERALD BRENAN	75	29004	MALAGA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,007
5	MARACAY	18	29006	MALAGA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,978
6	ALCALDE GARCIA ASENSIO	9	29006	MALAGA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,005

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES USO NAVES

Nº	Calle	Número	Código Postal	Sup. Adoptada	Sup. p. baja (m²)	Ponder. %	Sup. p. sótano (m²)	Ponder. %	Sup. p. superiores (m²)	Ponder. %	Sup. ponderada (m²)
1	VILLA ROSA	6	29004	ÚTIL	449,00	100,00	0,00	0,00	121,00	100,00	570,00
2	CALETA DE VELEZ	63	29004	ÚTIL	336,00	100,00	0,00	0,00	197,00	100,00	533,00
3	ALCALDE GOMEZ GOMEZ	40	29006	ÚTIL	444,00	100,00	0,00	0,00	11,00	100,00	455,00
4	GERALD BRENAN	75	29004	ÚTIL	654,00	100,00	0,00	0,00	168,00	100,00	822,00
5	MARACAY	18	29006	ÚTIL	495,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	495,00

Nº	Calle	Número	Código Postal	Sup. Adoptada	Sup. p. baja (m²)	Ponder. %	Sup. p. sótano (m²)	Ponder. %	Sup. p. superiores (m²)	Ponder. %	Sup. ponderada (m²)
6	ALCALDE GARCIA ASENSIO	9	29006	ÚTIL	705,00	100,00	0,00	0,00	91,00	100,00	796,00

ÚTIL: Superficie útil

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO NAVES

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	VILLA ROSA	6	29004	NAD	15-12-2025	ÚTIL	570,00	600.000,00	0,00	5,00	570.000,00	0,00	1.000,00	1,114	1.114,00
2	CALETA DE VELEZ	63	29004	NAD	13-10-2025	ÚTIL	533,00	690.000,00	0,00	5,00	655.500,00	0,00	1.229,83	0,982	1.207,69
3	ALCALDE GOMEZ GOMEZ	40	29006	NAD	14-09-2025	ÚTIL	455,00	429.000,00	0,00	5,00	407.550,00	0,00	895,71	0,976	874,21
4	GERALD BRENAN	75	29004	NAD	09-09-2025	ÚTIL	822,00	930.000,00	0,00	5,00	883.500,00	0,00	1.074,82	1,007	1.082,34
5	MARACAY	18	29006	NAD	12-02-2025	ÚTIL	495,00	595.000,00	0,00	3,00	577.150,00	0,00	1.165,96	0,978	1.140,31
6	ALCALDE GARCIA ASENSIO	9	29006	NAD	11-02-2025	ÚTIL	796,00	1.020.000,00	0,00	5,00	969.000,00	0,00	1.217,34	1,005	1.223,43
VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN														1.107,00	

NAD: Nave industrial, adosada o entre medianerías

ÚTIL: Superficie útil

Comercialización y negociación
Venta

Para determinar el valor de tasación se ha procedido a descontar, en conceptos de comercialización y negociación, previo al proceso de homogeneización, un porcentaje medio del 0,00% y del 4,67% respectivamente, en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe atendiendo a la fuente de procedencia y al tipo de la información disponible del comparable, tras aplicar a cada uno de los comparables, según tipología y uso, los porcentajes habituales para el mercado local en el que se ubica el inmueble valorado.

Obtenemos el Valor homogeneizado del inmueble valorado como promedio de los valores homogeneizados de los comparables.

USO	Valor homogeneizado de venta	V. U. homog. adoptado (**)	Coefficiente R (*) Relación entre sup. Const y útil
NAVES	1.107,00 (€/m² útil)	1.107,00 (€/m² útil)	1,03097

(*) El valor homogeneizado se ha corregido con el coeficiente R correspondiente a cada elemento para obtener el Valor unitario por Comparación en aquellos casos en que la homogeneización de los testigos se refiere a un tipo de superficie distinto al utilizado para la valoración.

(**) En los usos en los que se valora más de un elemento el proceso de homogeneización se ha realizado a partir de las medias y modas de sus características, adecuando el valor obtenido a las diferencias que presenta cada elemento, por lo que el valor unitario medio resultante puede presentar diferencias, no superiores al 1%, con el valor homogeneizado.

- e. **Asignar el valor del inmueble**, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción en su caso de las servidumbres y limitaciones al dominio existentes que no se hubieran tenido en cuenta al aplicar las reglas precedentes.

USO	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN	
		Unitario (€/m²)	Total (€)
NAVES	740,00	1.107,00	819.180,00
TOTAL			819.180,00

- f. Si la finalidad es garantía hipotecaria, el **valor por comparación será ajustado** si existe probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurridos dieciocho meses desde la fecha de caducidad de la tasación.

No aplica en el presente informe.

EL VALOR DE MERCADO COINCIDE CON EL VALOR DE TASACIÓN; NO SE HAN DETECTADO ELEMENTOS ESPECULATIVOS TAL Y COMO SE DEFINEN EN EL ART. 4 DE LA ORDEN ECO/805/2003 DE 27 DE MARZO

10.3 MÉTODO RESIDUAL (Artículos 34 a 42 y Disp. Ad. 6ª Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado como el valor hipotecario.

Para la determinación del valor del suelo (o en su caso del Inmueble en su estado actual/a rehabilitar), se ha utilizado el **Método Residual Dinámico** (Artículos 36-39, Orden ECO/805/2003). El **valor residual** se obtiene como diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, aplicando la siguiente fórmula:

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

- (VS) Valor del suelo (o en su caso del inmueble en su estado actual/rehabilitar)
(E_j) Importe de los cobros previstos en el momento j (Ingresos)

- (S_k) Importe de los pagos previstos en el momento k (Gastos)
(tj) Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros
(tk) Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos
(i) Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados

PARÁMETROS DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO (para calcular el Valor del Suelo)

PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Usos y Superficies edificables

Nave industrial 762,92 m²

CONSTRUCCIÓN

Coste de Construcción ⁽¹⁾

Nave industrial 426,32 Euros/m²

Porcentaje de Otros Gastos necesarios sobre el Coste de Construcción.⁽²⁾

(35% Proyecto, 30% Licencia, 35% Resto) (G) 18,00 %

DESARROLLO

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen): 3 meses

Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen): 6 meses

Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen): 8 meses

Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra): 8 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

INGRESOS POR VENTAS

Valor Unitario de Venta ⁽³⁾

Nave industrial 1.150,00 Euros/m²

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

Nave industrial 100,00 %

Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

Nave industrial 30,00 %

Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):

Nave industrial 8 meses

Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):

Nave industrial 0 meses

FINANCIACIÓN

Tipo del Crédito hipotecario: 6,50 %

Porcentaje de Financiación que dispondrá el promotor (sobre el Valor de Venta)

Nave industrial 37,00 %

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Tipo de Actualización adoptado

Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación	14,66 %
Tipo Nominal Sin Financiación	17,33 %
Tipo en Constantes, Con Financiación	21,14 %

Tipo o Tasa con financiación (4)

21,14 %

FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística e infraestruc.	Otros Gastos	Construcción	Intereses	Total Gastos	Flujos de Caja	Flujos de Caja Actualizados
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	20.490,63	0,00	0,00	20.490,63	-20.490,63	-19.531,40
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	17.563,39	0,00	0,00	17.563,39	-17.563,39	-15.957,49
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	29.245,27	0,00	29.245,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.245,27	25.735,38
9	29.245,27	36.069,16	65.314,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.314,43	56.564,44
10	29.245,27	36.069,16	65.314,43	0,00	0,00	0,00	195,37	195,37	65.119,05	55.501,12
11	29.245,27	36.069,16	65.314,43	0,00	0,00	0,00	390,75	390,75	64.923,68	54.457,31
12	29.245,27	36.069,16	65.314,43	0,00	0,00	36.138,67	586,12	36.724,80	28.589,63	23.600,49
13	29.245,27	36.069,16	65.314,43	0,00	0,00	36.138,67	781,50	36.920,17	28.394,26	23.067,60
14	29.245,27	36.069,16	65.314,43	0,00	0,00	36.138,67	976,87	37.115,55	28.198,88	22.545,67
15	29.245,27	36.069,16	65.314,43	0,00	0,00	36.138,67	1.172,25	37.310,92	28.003,51	22.034,49
16	29.245,27	36.069,16	65.314,43	0,00	20.490,63	36.138,67	1.367,62	57.996,92	7.317,51	5.666,48
17	289.528,14	36.069,16	325.597,30	0,00	0,00	36.138,67	1.563,00	37.701,67	287.895,63	219.403,91
18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.138,67	0,00	36.138,67	-36.138,67	-27.104,47
19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.138,67	0,00	36.138,67	-36.138,67	-26.674,74
20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.138,67	0,00	36.138,67	-36.138,67	-26.251,83
Total	552.735,54	324.622,46	877.358,00	0,00	58.544,65	325.248,05	7.033,49	390.826,19	486.531,81	393.056,94

Total Ingresos = Cobros directos + Crédito

Flujos de Caja = Ingresos - Gastos

Total Gastos = Gestión e infraestructuras + Otros Gastos + Construcción + Intereses

Suma de Flujos Actualizados = Valor Residual del Suelo (o VIAR)

Valor residual del Suelo total calculado (*)

(Incluye gastos e impuestos no recuperables de la transmisión)

393.056,94 Euros

(*) Con el valor del suelo calculado por el Método Residual Dinámico (MRD) se obtienen los valores unitarios de repercusión de cada uno de los usos y superficies edificables considerados. Con los valores unitarios de repercusión obtenidos por el MRD y aplicados a las superficies edificables valoradas resulta el valor del suelo de la valoración. Las superficies edificables valoradas pueden ser diferentes de las consideradas para el cálculo del MRD. Pueden existir ligeras diferencias al operar con las cifras decimales mostradas, debido al redondeo o número de decimales con los que se realizan las operaciones matemáticas en origen.

CUADRO RESUMEN DE VALORES UNITARIOS DE REPERCUSIÓN OBTENIDOS DEL MRD

USO	SUP. CONST. EN EL MRD (m ² Construido)	REPERCUSIÓN DEL SUELO (del MRD) (€ Suelo / m ² Construido)	SUP. CONST. VALORADA (m ² Construido)	VALOR TOTAL DEL SUELO (€)
NAVES	762,92	515,20	762,92	393.056,38
TOTAL				393.056,38

Justificaciones de los parámetros utilizados en el Método Residual Dinámico

- (1) **Coste de Construcción** (Coste Construcción unitario (€/m²) / Coste de Construcción total (€))
Es el coste de la construcción por contrata (suma de costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor) para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
Ver justificación de estos parámetros en apartado correspondiente al método del Coste
- (2) **Otros gastos necesarios** (% sobre el coste de construcción de contrata)
Los gastos necesarios se han estimado en un % del coste de construcción por contrata, y corresponden a los medios del mercado para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar, para un promotor de tipo medio.
Ver justificación de estos parámetros en apartado correspondiente al método del Coste
- (3) **Valor unitario de mercado**
Obtenido por Comparación de valores de mercado a nuevo o por Actualización de las rentas de mercado en zonas homogéneas, ponderadas en función de sus características y ubicación. Ver justificación en el apartado correspondiente al Método de Comparación.
- (4) **Tipo o Tasa de actualización** (Artículos 32 y 38 Orden ECO/805/2003)
Representa la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo.
El tipo libre de riesgo no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años (cinco años si la finalidad es garantía hipotecaria). La prima de riesgo se ha elegido mediante la evaluación del riesgo de la hipotética promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria. Se ha considerado que hay financiación ajena, por lo que se ha tenido en cuenta el porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto así como los tipos de interés habituales del mercado inmobiliario, para la promoción analizada.

Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación (Manual de Tasas Tinsa)	MIN	% Adoptado	MAX
Nave Industrial	14,00		17,00
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación, Ponderada	14,00	14,66	17,00

El % de Financiación ponderado se ha obtenido con los datos del MVR y ponderado según el peso de cada uso sobre el total de la actuación:

Porcentaje de Financiación que dispondrá el promotor sobre el valor de Venta	% Adoptado
Nave Industrial	37,00
Porcentaje de Financiación Ponderado	37,00

El Tipo Libre de Riesgo (Rentabilidad de la Deuda Pública) y el IPC adoptados son los valores medios de los recogidos como máximo y mínimo en el Manual de Tasas de Tinsa, y son:

	MIN	% Adoptado	MAX
Tipo Libre de Riesgo (%)			
Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA (media) (d)	2,54	2,67	2,79
IPC medio (%)	1,80	2,10	2,40

Para establecer el Tipo de Actualización se sigue con lo establecido en los artículos 32 y 38 de la Orden ECO/805/2003

	% Adoptado
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación (P)	14,66
Tipo Libre de Riesgo (d); Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA media	2,67
Tipo Nominal Sin Financiación (Tsfñ); (Tsfñ = P+d)	17,33
IPC (medio)	2,10
Tipo en Constantes, Sin Financiación (Tsfc); $Tsfc = ((1+Tsfñ/100)/(1+IPC/100)-1)*100$	14,91
Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual (i)	6,50
% Financiación Ponderado (f)	37,00
Tipo Nominal, Con Financiación (Tcfn); $Tcfn = Tsfñ+(f/100-f)*(Tsfñ-i)$	23,68
Tipo en Constantes, Con Financiación (Tcfc); $Tcfc = (((1+(Tcfn/100))/((1+IPC/100)-1))*100$	21,14

10.4 CUADROS RESUMEN

VALOR DE TASACIÓN. RESUMEN DE VALORES:

	Sup. (m²)	V.Hipotecario (€)
NAVES	740,00	819.180,00

En cumplimiento de la CIRCULAR 8/2012 de 21 de diciembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre bases de datos de activos transferibles a las sociedades previstas en el capítulo II de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, se incorpora la siguiente información referida a inmuebles en alquiler:

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Valor de tasación (€)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00	-	0,00
Oficinas	0	0,00	-	0,00
Locales comerciales	0	0,00	-	0,00
Uso industrial	1	762,92	-	819.180,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	-	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	0,00
Trasteros	0	0,00	-	0,00
Otros usos	0	0,00	-	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-
TOTAL	1	762,92	0	819.180,00

10.5 VALOR DEL SEGURO (Disp. Ad. 1a Orden ECO/805/2003 / Artículo 10 RD 716/2009 24 de abril)

a. Disposición adicional primera Orden ECO/805/2003:

La suma asegurada no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del edificio o elemento de edificio objeto de valoración el valor del terreno en el que se encuentra.

USO	VRB (€)	VALOR DEL SUELO (€)	VALOR DEL SEGURO (€) Coste de Construcción a nuevo
NAVES	776.850,91	393.056,38	383.794,53

b. Artículo 10 RD 716/2009:

La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

USO	VALOR DE TASACIÓN (€)	VALOR DEL SUELO (€)	VALOR DEL SEGURO (€) Destrucción total del inmueble
NAVES	819.180,00	393.056,38	426.123,62

ANEXO: VALOR DEL SEGURO POR ELEMENTOS

	Superficie Útil (m²)	Superficie Construida (m²)	V. Seguro D.Adicional 1ª ECO/805/2003 (€)	V. Seguro Art.10 RD 716/2009 (€)
1781/B			NAV1 P.0 (Planta 0)	
	740,00	762,92	383.794,53	426.123,62
TOTAL			383.794,53	426.123,62

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

819.180,00 Euros

VALOR HIPOTECARIO

819.180,00 Euros

El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados y otros.

El valor de tasación corresponde al valor hipotecario del inmueble conforme a procedimientos y requisitos establecidos en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (y posteriores modificaciones).

ADVERTENCIAS:

Para la finca : 1781/B existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

El inmueble se encuentra ocupado y no se ha dispuesto de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad a los efectos de confirmar que el uso a que se destina actualmente está autorizado y que el actual ocupante es el titular de la licencia.

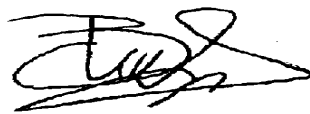
No se ha aportado el certificado de eficiencia energética conforme a lo establecido en la Orden ECO/805/2003 y sus posteriores modificaciones.

Métodos y Valores

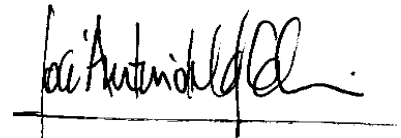
FINCA	ELEMENTO	MÉTODO V. TAS.	MÉTODO COSTE		MÉTODO COMPARACIÓN	
		Valor de Tasación (€)	Reemplaz. bruto (€)	Reemplaz. neto (€)	Comparación (€)	Comparación ajustado (€)
1781/B	NAV P.0	819.180,00	776.850,91	642.523,59	819.180,00	819.180,00
Total Finca 1781/B		819.180,00	776.850,91	642.523,59	819.180,00	819.180,00
Total		819.180,00	776.850,91	642.523,59	819.180,00	819.180,00

tinsa
by **Accumin**

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: **FERNANDO BERGES CASAS**
INGENIERO INDUSTRIAL



Fdo.: **Jose Antonio Hernández Calvín**
Director General En representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Este informe consta de 26 páginas numeradas de la 1 a la 26

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.	
Tasador:	FERNANDO BERGES CASAS
Titulación:	INGENIERO INDUSTRIAL
Fecha Visita al inmueble:	19-12-2025
Fecha Emisión del informe:	22-12-2025
Fecha de caducidad del informe	21-06-2026

VALOR HIPOTECARIO

S.Útil	S.Const.	V.Hipotecario		Valor por comparación
		V.Hipotecario	Unitario	
m ²	m ²	Euros	Euros/m ²	Euros
1781/B		NAV1	P.0 (Planta 0)	
740,00	762,92	819.180,00	1.107,00	819.180,00
Ocupación en planta baja: 700,00 m ²				
Superficie Parcela: 700,00 m ²				
V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 383.794,53 Euros				
(2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 426.123,62 Euros				
Superficie construida sin P.P.Z.C. (m ²) 762,92				
VM.Total 819.180,00 Euros				

INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

El informe de tasación emitido, no tiene el alcance de una due diligence técnica, fiscal, legal o urbanística. Las comprobaciones realizadas para el cálculo del valor son las estrictamente exigidas en atención a la finalidad y metodología utilizada.

Inspección ocular. Las características de los inmuebles a valorar se comprueban a partir de una inspección ocular limitada, sin posibilidad de comprobar las partes ocultas a la vista y sin realizar ensayos específicos que permitan determinar el estado de la estructura, instalaciones o de los elementos ocultos. Tinsa no se hace responsable de los posibles defectos o vicios ocultos de la edificación.

Superficies. La comprobación de la superficie no supone un levantamiento topográfico (en el caso de terrenos y fincas rústicas) ni un levantamiento planimétrico (en el caso de edificaciones) durante la inspección ocular. El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real así como en la geometría de los inmuebles representados de los que Tinsa no se hace responsable.

Documentación. La documentación e información necesaria para la emisión de los informes de tasación, facilitada por el solicitante o por las personas que le representen, así como las licencias, autorizaciones y certificados emitidos por entidades y organismos públicos o privados, se entiende íntegra y veraz, por lo que Tinsa no asume responsabilidad alguna derivada de las incorrecciones o falsedades en la información facilitada o por la ocultación de información relevante.

Procedimientos administrativos y judiciales / Cambios físicos o normativos futuros. La valoración se realiza sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe de tasación y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

Información urbanística. La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o a la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe.

Tinsa no asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de la valoración o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento de Tinsa por los técnicos municipales o por el propio solicitante de la valoración.

Cargas. Los inmuebles se valoran teniendo en cuenta las cargas de carácter real que gravan al mismo, siempre que las mismas se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hayan puesto en conocimiento por el solicitante de la valoración o por terceros, o puedan comprobarse a partir de inspección ocular.

No se tendrán en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos debidos, embargos y cargas hipotecarias que gravan el inmueble.

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre el inmueble, así como servidumbres no visibles a partir de inspección ocular y que pudieran existir.

USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

El informe de tasación se emite de acuerdo a la finalidad concreta que se recoge en el mismo, para uso de su titular*.

Tinsa no asume responsabilidad derivada del uso del informe de tasación por terceros diferentes a los referidos ni para una finalidad diferente a la indicada en el mismo.

(*) En el caso de las finalidades contempladas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores, se extiende el uso a la entidad designada como receptora del informe de tasación.

CLÁUSULA DE INDEPENDENCIA Y CUALIFICACIÓN PROFESIONAL

El/los profesional/es firmante/s del presente informe manifiesta/n, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés alguno con el solicitante de la tasación, garantizando así la objetividad, imparcialidad e independencia en la valoración. Asimismo, declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica y profesional necesaria para la correcta elaboración del presente informe conforme se establece en el art.2 del Real Decreto 775 /1997.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Identidad del Responsable de Tratamiento: Identidad: TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Dirección: José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid. Teléfono: 913727500. Correo electrónico: protecciondedatos@tinsa.com

Cabe precisar que TINSA puede actuar como responsable de tratamiento de sus datos personales, en caso de que le facture directamente a Usted, o como encargado de tratamiento (proveedor con acceso a datos), que presta un servicio al responsable del tratamiento de sus datos personales (por ejemplo, un Banco).

Finalidad: Tratamos sus datos personales con la finalidad de llevar a cabo, correctamente, la relación comercial y profesional establecida entre las partes, para llevar a cabo la tasación requerida y contratada. Adicionalmente, reconoce haber sido informado de que su negativa a facilitar los datos necesarios a efectos de prestación del servicio y/o facturación y cobro puede implicar la imposibilidad de prestarle dicho servicio.

Cabe precisar que TINSA puede actuar como responsable de tratamiento de sus datos personales, en caso de que le preste el servicio directamente a Usted, o como encargado de tratamiento (proveedor con acceso a datos), que presta un servicio al responsable del tratamiento de sus datos personales (por ejemplo, un Banco).

En cualquier caso, sus datos de carácter personal (los precisos para el correcto funcionamiento de la relación contractual que aquí se recogen) son tratados con la finalidad de realizar el mantenimiento y la gestión adecuados de los servicios contratados.

En caso de actuar como Responsable de tratamiento, sus datos serán tratados asimismo para las labores de información, formación y comercialización de los servicios ofrecidos por TINSA, así como el envío de información por vía convencional o electrónica que pueda considerar de su interés dentro de los servicios que preste TINSA. EL CLIENTE queda informado de la utilización de sus datos para el envío de comunicaciones comerciales que pudieran ser de su interés, por medios electrónicos, sobre servicios y productos relacionados con los que han sido objeto de contratación, pudiendo revocar la finalidad descrita en cualquier momento a través de la dirección electrónica protecciondedatos@tinsa.com.

Plazo conservación. Los datos personales proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación contractual y durante los periodos legalmente establecidos a efectos contables y fiscales. A lo largo de ese periodo los datos se podrán poner a disposición de la administración pública con competencia en la materia, previa solicitud de estos por causa justificada.

Legitimación: El tratamiento de sus datos será necesario para la ejecución del contrato que se estableció entre las partes y con el amparo legal correspondiente según la normativa vigente en materia fiscal y contable, condiciones que otorgan, de conformidad con el RGPD, la licitud del tratamiento.

En caso de que TINSA actúe como encargado de tratamiento, el responsable del tratamiento será el Banco o entidad con el que Usted tiene relación contractual, siendo la base de tratamiento de sus datos personales la ejecución del contrato entre el Responsable de Tratamiento y TINSA. Ante petición justificada, TINSA informará al interesado de quien es el Responsable de Tratamiento, si procede, en caso de que TINSA no actúe como Responsable de Tratamiento.

Por último, el envío de comunicaciones comerciales a través de medios electrónicos a EL CLIENTE, sobre productos /servicios relacionados con los que son objeto de contratación está legitimado en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

Los datos sólo podrán ser utilizados para los fines expuestos en el anterior epígrafe, de acuerdo con los principios de transparencia y de limitación de la finalidad.

Destinatarios: Compartimos sus datos con proveedores que desempeñan funciones en nuestro nombre, como tasadores externos, si bien no es una cesión de datos personales, si no un acceso a datos, regulado en virtud de un contrato de encargo de tratamiento. Sus datos personales no se comunicarán a terceros, salvo que la ley así lo exija, como en el caso del Banco de España, o en caso de que la finalidad de la tasación fuese la obtención de un préstamo hipotecario, comunicaremos sus datos a la entidad financiera que haya actuado como su mandataria a los efectos de encargo y entrega de la tasación o a la que usted haya designado como receptora del informe emitido.

En el caso de actuar como encargados de tratamiento, la cesión la realizará directamente el responsable de tratamiento con el que Usted tiene relación. No se realizarán transferencias internacionales de sus datos, salvo en el caso de que un encargo de tratamiento prestado por una de las empresas del grupo, ubicada en México, que podría tratar sus datos en caso de que contacte en un horario fuera del establecido en España, para poder prestarle un servicio de forma continuada, en posición de encargado de tratamiento de la organización. La base legal es la firma de las cláusulas contractuales tipo aprobadas por la Comisión Europea.

Derechos: El/La interesado/a puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y, cuando legalmente proceda, portabilidad, mediante el envío a TINSA, de una solicitud a la dirección antes referenciada. El interesado queda informado del derecho que les asiste a presentar una reclamación en España ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es), así como a solicitar ante dicho organismo información y tutela sobre el ejercicio de sus derechos.

Cabe precisar que TINSA deberá atender estos ejercicios de derecho en todo caso, pero en caso de actuar como encargado de tratamiento, derivará esta solicitud al responsable de tratamiento aplicable, para que éste la pueda atender y emitir instrucciones a TINSA a tal efecto.

Procedencia: Los datos personales que tratamos en TINSA proceden del propio interesado o de terceros, responsables del tratamiento de sus datos, con arreglo a lo expresado anteriormente. Adicionalmente, puntualmente,

es posible recabar datos de fuentes públicas, como registros de la propiedad y/o mercantiles, registros de ayuntamientos y comunidades autónomas, juntas de compensación, cuando la normativa de aplicación exija la realización de comprobaciones o la aportación de estos datos incorporados en estos registros. Se requerirán sus datos siempre que se requiera un nuevo servicio por su parte.

ANEXO

DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003 (Y MODIFICACIONES POSTERIORES)

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

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

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

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

Edificio en construcción. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificio en proyecto. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderá como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Inmueble en rehabilitación. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la correspondiente licencia.
- Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.
A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.
- Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).
Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

Inmueble ligado a una actividad económica. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica (...).

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquellas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

- Nivel I Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.
- Nivel II Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

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

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

En concreto, no se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores.

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

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición. Puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

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

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

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

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

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



Fachada



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



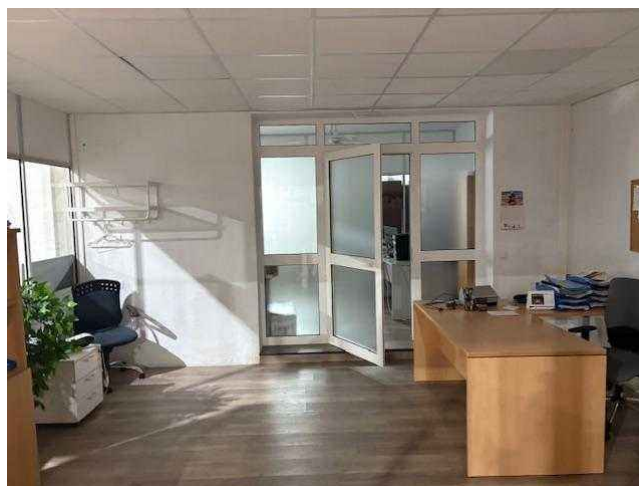
General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



General

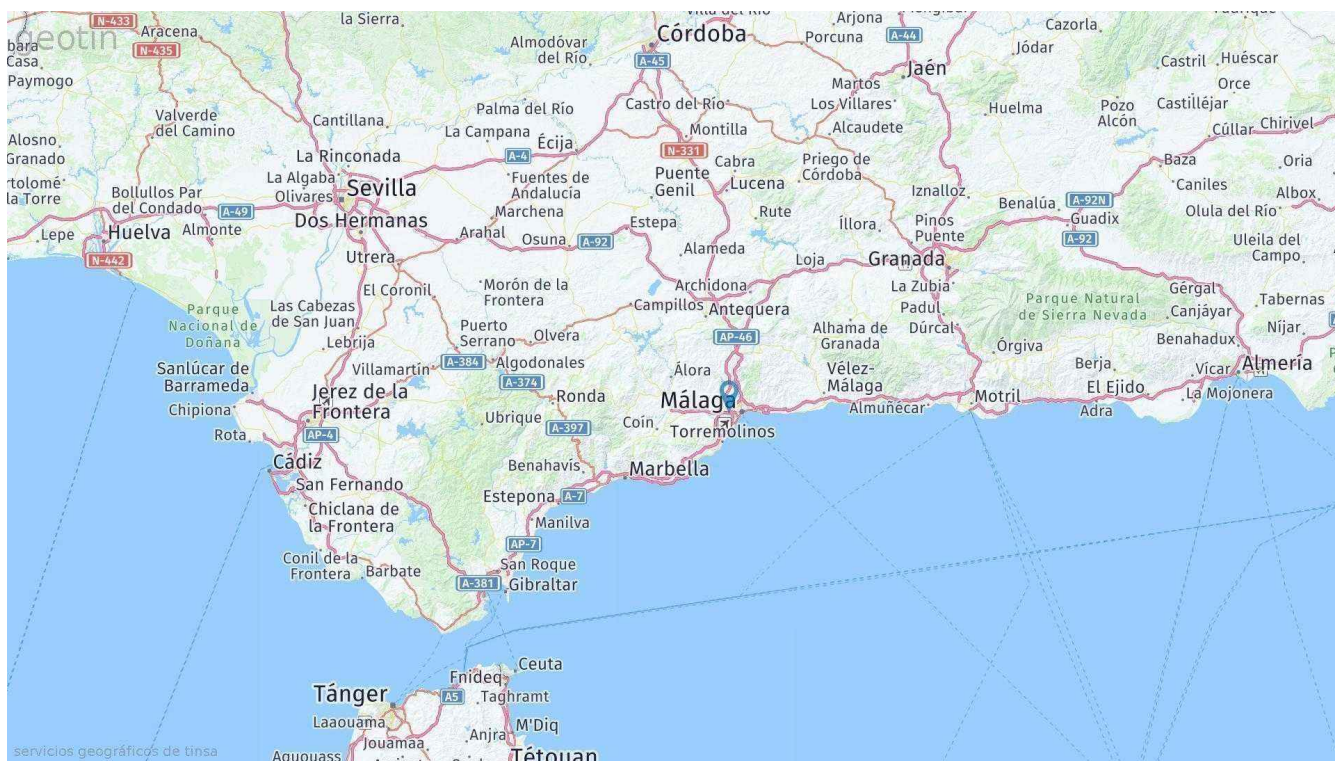


General

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)

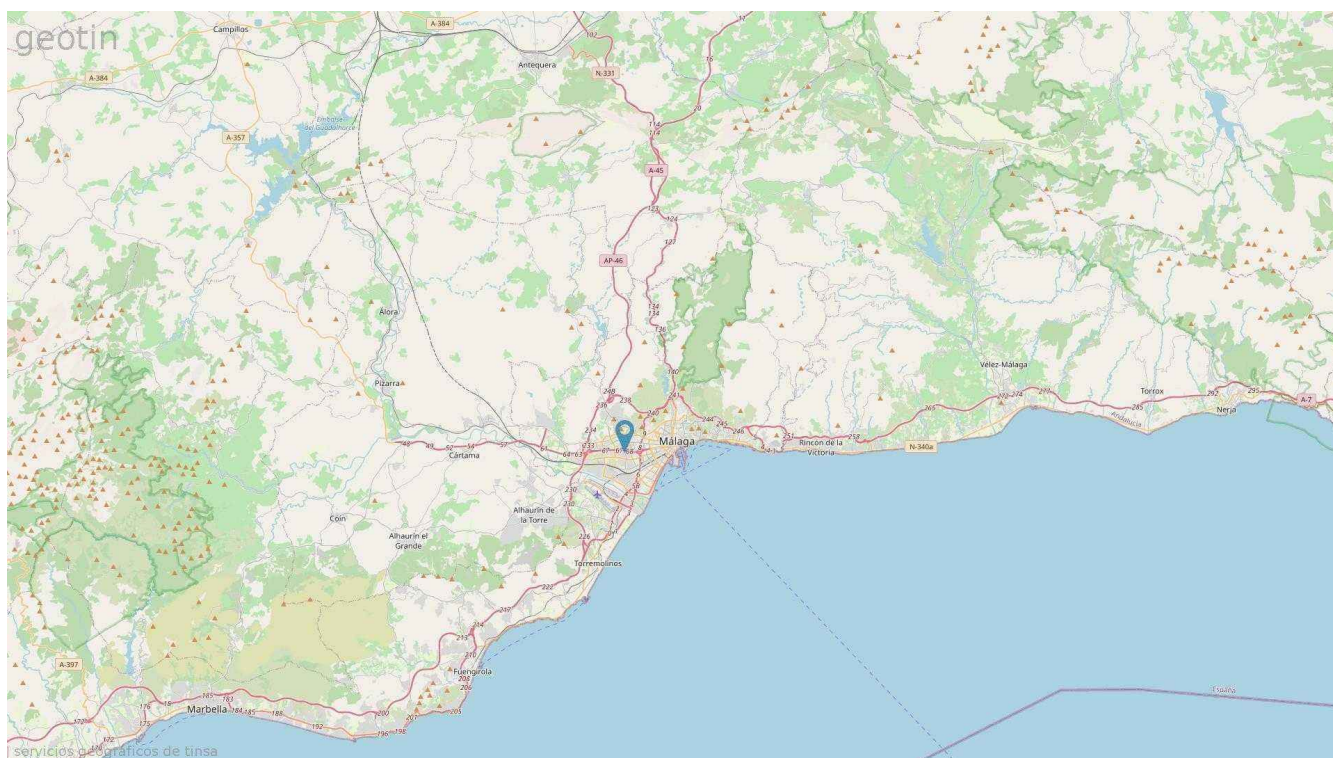


Provincia

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

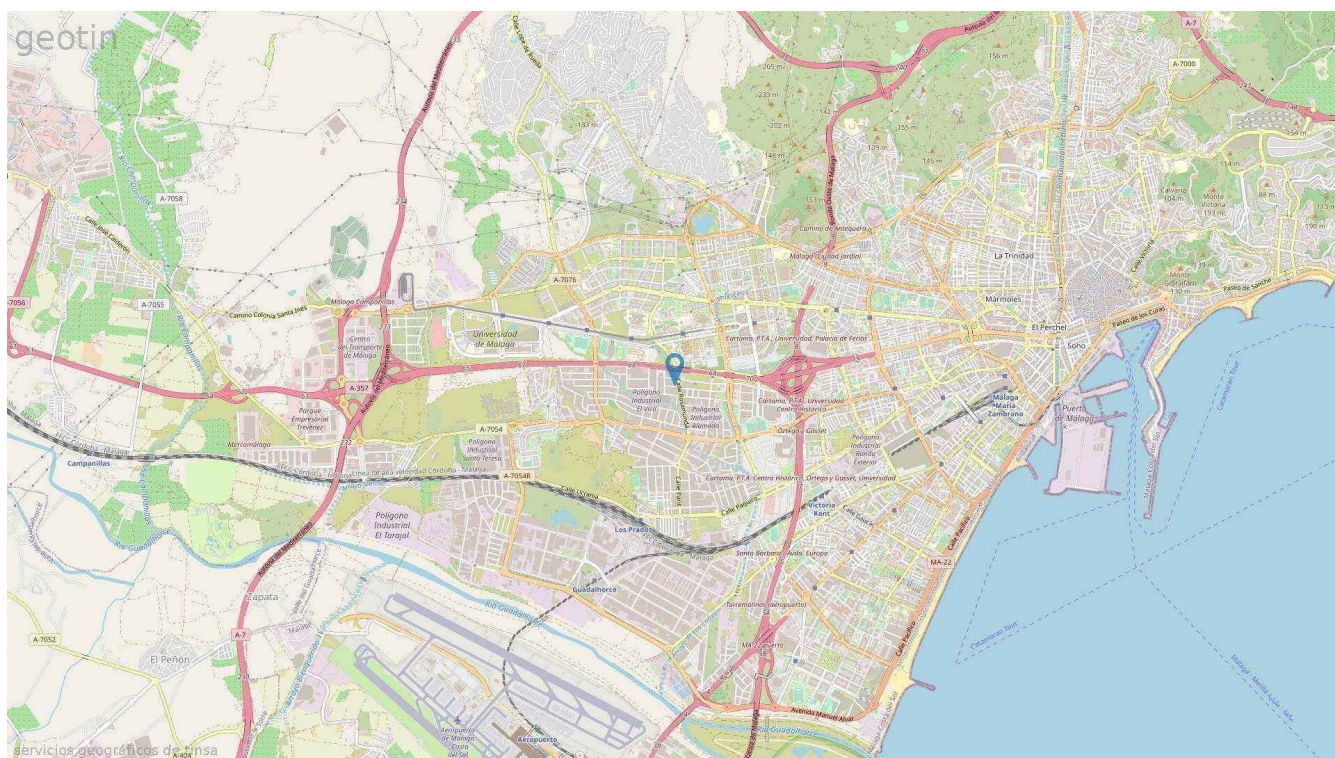
SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



Municipio

PLANO DE SITUACIÓN

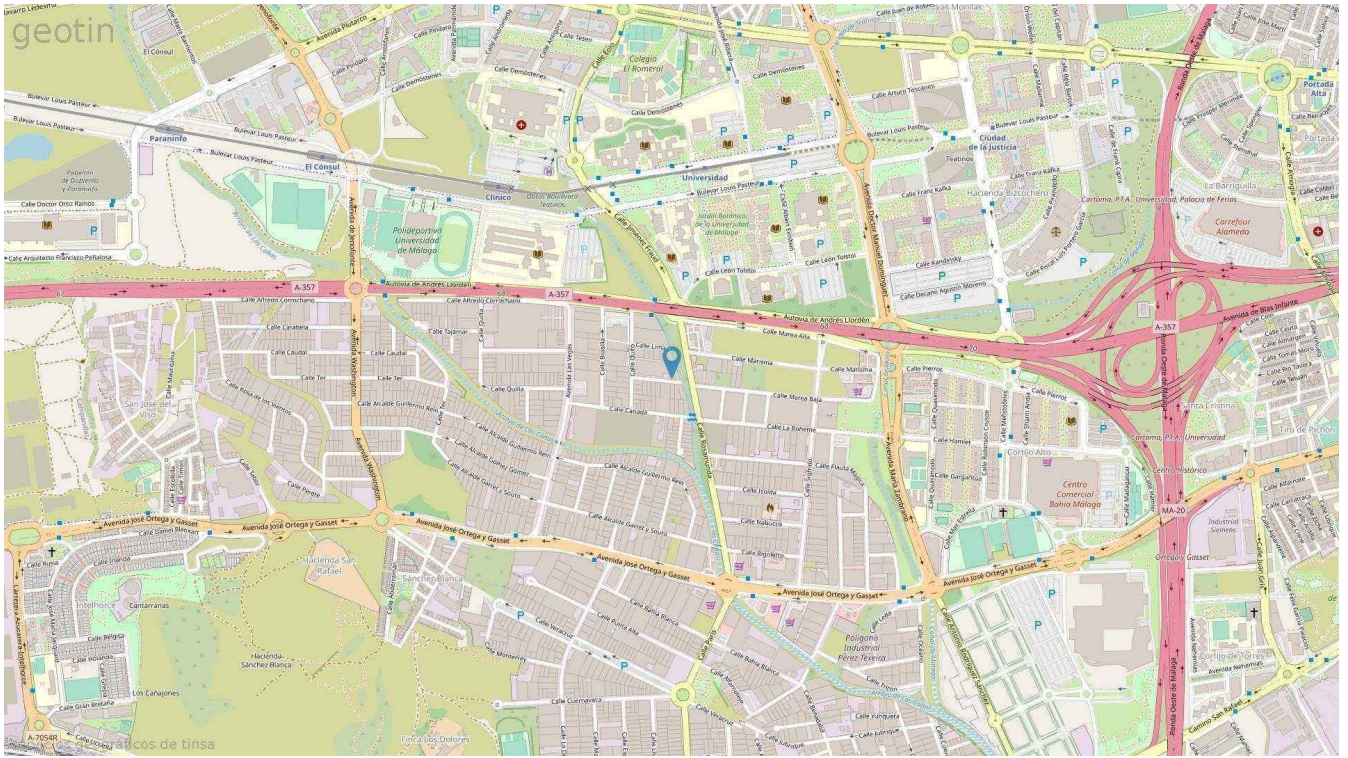
SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.
SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

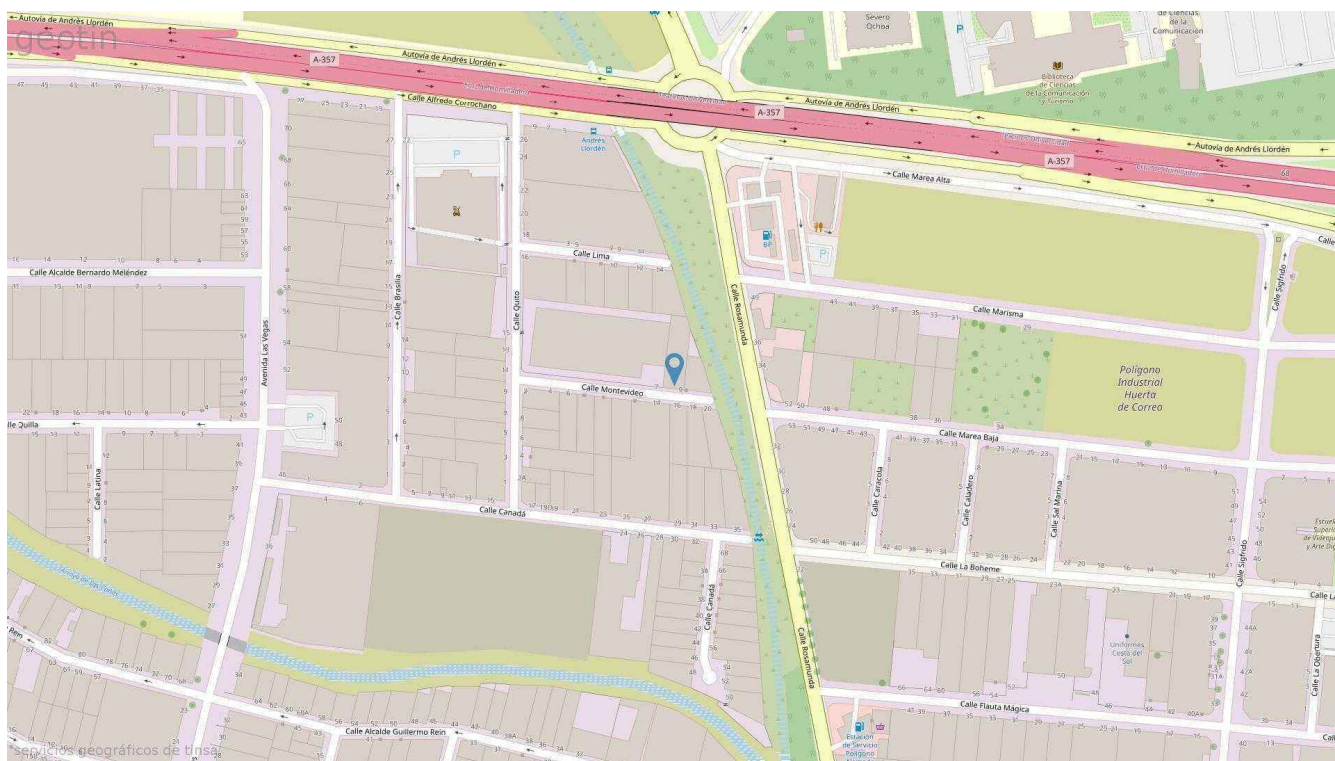
SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.
SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.
SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.
SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



STRUCTURAL

	SISTEMAS GENERALES	
MEDIA DENSIDAD	SGIT	S. G. DE INTERÉS TERRITORIAL
BAJA DENSIDAD	SG	S. G. MUNICIPAL
	SG-CA.1	S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SGNS-CA.1	S. G. ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
	SGSNU-CA.1	S. G. ADSCRITO AL SUELO NO URBANIZABLE
		S. G. DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
		RED VIARIA
		SISTEMAS G. METROPOLITANO LINEA DE METRO
		S. G. EN SUBSUELO
RE	SG-I	SOLUCIÓN INDICATIVA, EN CASO DE EJECUTARSE ALGUNA ACTUACIÓN LA DETERMINARÁ Y APROBARÁ EL ORGANISMO TITULAR DE LA VÍA
O		S. G. DE ESPACIOS LIBRES
H		SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS
Otro		

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS	
PA-83	PLANEAMIENTO APROBADO PGOU-83
PAM-83	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU-83
PA-97	PLANEAMIENTO APROBADO PGOU 97
PAM-97	PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO PGOU 97
PA-T	PLANEAMIENTO APROBADO INICIALMENTE PGOU 97
SUNC-O	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
SUNC-R	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO
SUO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ORDENACION PORMENOR

CALIFICACIONES	
PEPRI	CIUDAD HISTÓRICA - Centro
C2	CIUDAD HISTÓRICA - Perchel Nc
C3	CIUDAD HISTÓRICA - Trinidad F
MC	MANZANA CERRADA
CA	ORDENACION ABIERTA
CJ	CIUDAD JARDIN
CTP	COLONIA TRADICIONAL POPULAR
CTP	CTP-1, AFECTADA POR SERVIDIO DE PROTECCIÓN DEL DPMT SON A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DE LA LEY DE COSTAS
CTP	CTP-1 EN DMPT SOMETIDA A LA D TRANSITORIA 4ª DE LA LEY DE
UAS	UNIFAMILIAR AISLADA
UAD	UNIFAMILIAR ADOSDADA
H	HOTELERO
PROD	PRODUCTIVO 1/2/3
PROD-4	PRODUCTIVO 4

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.
SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



Ayuntamiento de Málaga

Aprobación Definitiva

Documento de Subsanción de Deficiencias

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de Ordenación

Ordenación General		P.2
P.2.1 Calificación, Usos y Sistemas	MARZO 2011	
	1 / 5.000	16/35

REDACCIÓN

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

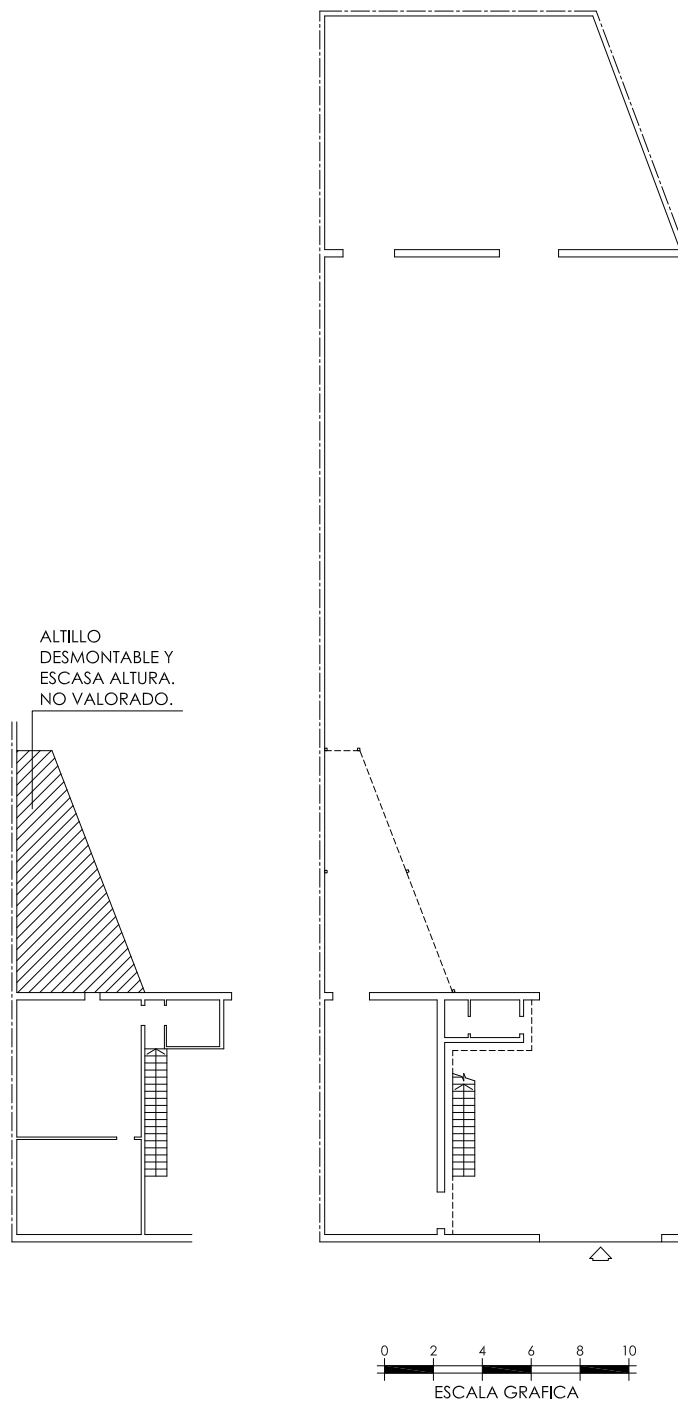


Otro

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



Planta (general)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 8 DE MALAGA

C/Cerrojo nº 17 2º
29007 - MÁLAGA (Málaga)
Teléfono: 952282100
Fax: 952302769

Correo electrónico: malaga8@registrodela propiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

DOSBARCELO PHARMA, S.L

con DNI/CIF: B93242477

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T70FH98T**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C.S.V. : 22902628672455C5

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5

Nota simple registral



47 / 61

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.
SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 8

C/ Cerrojo nº 17, 2º. Málaga. CP: 29007
Tlf. 952.28.21.00
malaga8@registrodelapropiedad.org

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE SECCION 4ª Nº: 1781/B Código Registral Único:
29026000039302

URBANA: NAVE INDUSTRIAL, situada sobre parte de la parcela número veinticuatro de la llamada Segunda Fase de la Hacienda de campo llamada SAN JOSE DE BORDON, en el término municipal de Málaga, partido primero de la Vega, hoy **calle Montevideo, nueve**.- La nave propiamente dicha ocupa una superficie de **QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS** aproximadamente, destinándose el resto del solar a patios, uno anterior, en el que se ubican los servicios y un pequeño taller y otro posterior, consta de los correspondientes servicios de agua, luz y alcantarillado propios para el fin de que se destina.- El solar sobre el que se eleva ocupa una superficie de **SETECIENTOS METROS CUADRADOS** y linda: **NORTE**, resto de la finca matriz; **SUR**, carretera interior de la finca que la separa de la parcela dieciocho; **ESTE**, resto de la finca matriz y arroyo de las Cañas; y **OESTE**, parcela propiedad de Avidesa.- **UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 8441106UF6684S0001MM.**

ESTADO DE COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO:

Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.-

TITULARIDADES

TITULAR	C. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
DOSBARCELO PHARMA SL	B93242477	3371	1250	122	15

100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JUAN CARLOS MARTÍN ROMERO, MÁLAGA, el día 26/03/21 con número de protocolo 2227/2021

CARGAS

- Con una **SERVIDUMBRE** de acueducto y toma de agua en la que son predio sirviente las dos haciendas de San José y huerta del Correo, a favor de la Hacienda de San Luis que lo es dominante y sobre la citada de San José, también como predio sirviente, a favor de la de San Enrique que lo es dominante.- Dicha servidumbre se constituyó mediante escritura otorgada el 31 de diciembre de 1.870, ante el Notario D. Eduardo Ruiz de la Herrán, según así consta en la inscripción 2ª, de la finca 784, al folio 57 vuelto del tomo 4 moderno del Archivo Común.



C.S.V. : 22902628672455C5

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

Nota simple registral



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.
SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



INFORMACIÓN REGISTRAL

-AFECCION:

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/anotación: 15ª, tomo 3371, libro 1250, folio 122, de fecha: 17/03/2022 .

- HIPOTECA:

Con una HIPOTECA a favor de SOCIEDAD DE AVALES Y GARANTIAS DE ANDALUCIA SGR, con C.I.F. número V90351982, en garantía de: por principal, hasta un máximo de DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS.- Dos años de intereses de demora al tipo anual del DOCE POR CIENTO anual, y hasta un máximo de SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTE EUROS que se liquidara al cierre de la cuenta deudora en la forma establecida en la estipulación séptima, sin perjuicio de los que se devenguen con posterioridad hasta el íntegro pago.- Por costas y otros gastos, CATORCE MIL CUATROCIENTOS EUROS. En este concepto se incluirán expresamente las comisiones de aval devengadas e impagadas, las cuotas de seguro que la parte acreedora se vea obligada a abonar de conformidad con lo previsto en la estipulación quinta, los impuestos y arbitrios recogidos en la estipulación décimoprimera de la escritura y, en general, todas aquellas partidas de gastos pactados en la Póliza de Afianzamiento a cargo de la parte hipotecante y no abonados a GARANTIA SGR por parte del socio avalado y/o sus fiadores solidarios.- Con un valor de subasta de 371.520 euros con un plazo de amortización de 216 meses, a contar desde el 26 de Marzo de 2021. - Constituida en escritura otorgada en Málaga ante su notario Don Juan Carlos Martín Romero, de fecha veintiséis de marzo del año dos mil veintiuno.. - Según consta en la inscripción 16ª, al folio 123, del tomo 3.371, libro 1.250 de Sección 4ª, con fecha trece de julio del año dos mil veintidós.

-AFECCION:

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/anotación: 16ª, tomo 3371, libro 1250, folio 123, de fecha: 13/07/2022 .

- HIPOTECA:

Con una HIPOTECA a favor de los esposos PEDRO FERNANDO BARCELO BARRANCO, con N.I.F. número 33393457X, y DOÑA MARIA FERNANDA GUERRERO GOMEZ, con N.I.F. 44.251.927-L, con carácter ganancial, en garantía del pago de CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS EUROS de principal.- Con un valor de subasta de 520.000,00 euros con un plazo de amortización de TREINTA CUOTAS MENSUALES desde la fecha del otorgamiento, 29 de julio del 2022 y además un único pago final en el plazo máximo de doce meses una vez transcurrido los treinta meses del pago de las cuotas citada anteriormente - Constituida en escritura otorgada en Málaga ante su notario Don Juan Enrique García Jiménez, de fecha veintinueve de julio del año dos mil veintidós.. - Según consta en la inscripción 17ª, al folio 80, del tomo 3.613, libro 1.492 de Sección 4ª, con fecha seis de marzo del año dos mil veinticuatro.

-AFECCION:

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/anotación: 17ª, tomo 3613, libro 1492, folio 80, de fecha: 06/03/2024 .

-AFECCION:



C.S.V. : 22902628672455C5

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

Nota simple registral



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.
SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/anotación: 17ª, tomo 3613, libro 1492, folio 80, de fecha: 06/03/2024 .

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

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

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los



C.S.V. : 22902628672455C5

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5

Nota simple registral



50 / 61

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.
SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 8 a día veintidós de diciembre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22902628672455C5

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 22902628672455C5

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5

Nota simple registral



51 / 61

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.
SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8441106UF6684S0001MM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MONTEVIDEO 9
29006 MALAGA [MÁLAGA]

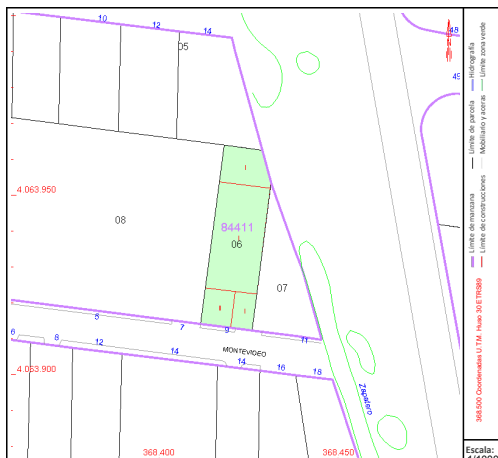
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 781 m2
Año construcción: 1984

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/0001	454
OFICINA	1/0002	81
OFICINA	1/01/01	81
ALMACEN	1/0003	135

PARCELA

Superficie gráfica: 705 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"

Viernes, 19 de Diciembre de 2025

Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MÁLAGA (29006)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA **Aprobación Definitiva**
Documento de subsanación de deficiencias. Correcciones

CAPITULO UNDECIMO. ZONA DE USO PRODUCTIVO.

Artículo 12.11.1. **Ámbito. Definición y Agrupaciones.**

1. Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en los Planos de Calificación, Usos y Sistemas con el código Uso Productivo.
2. Se denomina *uso productivo* a una categoría normativa que identifica, con carácter global general, un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales dedicadas a la producción de bienes o a la prestación de servicios a otras empresas.
3. La Ordenanza comprende cinco grados, identificados en los planos con la denominación Productivo 1, Productivo 2, Productivo 3, Productivo 4 y Productivo 5.

Artículo 12.11.2. **Definición de Subzonas.**

El uso global cualificado de la ordenanza es el *uso productivo*.

Los grados o subzonas de la ordenanza se definen como:

1. Productivo 1: zona de edificación compacta con alta ocupación de parcela y predominio de la edificación adosada a linderos.

La subzona Productivo 1 podrá tener grado a (comunes), o grado b (de minipolígono).
2. Productivo 2: zonas de menor compacidad de edificación con presencia de edificaciones pareadas y aisladas en la parcela.
3. Productivo 3: implantaciones singulares, de volumetría específica, tipología edificatoria variada o con capacidad de acoger usos productivos diversos en un mismo edificio, y cuya regulación requiere un tratamiento individualizado, o zonas de ordenación diferenciada de la que suponen los usos Productivos 1 y 2. Se discernirán, por razón del régimen de usos, el productivo 3.a que designa los usos especiales A.4.1 y A.4.2, y el productivo 3.b que designa la posibilidad de existencia en un mismo edificio de usos industriales, logísticos y empresariales.
4. Productivo 4: áreas industriales existentes, del planeamiento anterior.
5. Productivo 5: implantaciones o áreas adscritas a tipos edificatorios regulados en las Normas del Plan por otras ordenanzas de zona (de manzana cerrada, de bloque abierto, de ciudad jardín).

Normas Urbanísticas. Ordenanzas. Título XII.
Julio 2011

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MÁLAGA (29006)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA **Aprobación Definitiva**
Documento de subsanación de deficiencias. Correcciones

7. Condiciones Estéticas.

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

El Ayuntamiento, y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

Artículo 12.11.8. Condiciones particulares de la Subzona Productivo 4.

Estas condiciones serán aplicables a las parcelas calificadas pormenorizadamente con esta ordenanza en suelo urbano, o en ámbitos de la misma clase de suelo cuya ficha reguladora así lo exprese, no pudiendo asignarse en los planes parciales para desarrollo del suelo urbanizable.

Con carácter general, se incluyen en esta subzona las parcelas en las que, por formar parte del tejido urbano consolidado, no se prevén alteraciones puntuales o genéricas de las formas de implantación actuales de las edificaciones a corto plazo.

A su vez, dentro de esta subzona se distingue una variante, denominada PROD-4.B, aplicada a ámbitos específicos que presentan características diferenciales de ubicación o morfología de las parcelas, de las edificaciones implantadas y/o de las actuaciones previstas:

1. Condiciones para las actuaciones en el supuesto de mantenimiento de la edificación (acondicionamiento, reparación, rehabilitación).

En este grado se admiten las obras interiores a los edificios, así como sobre fachadas y cubiertas, siempre que ni la edificación ni la actividad se encuentren en situación de fuera de ordenación.

1.1. En edificios en situación de fuera de ordenación por razón de su uso solo se permite la realización de obras interiores dirigidas a resolver las deficiencias que causan dicha situación.

1.2. Los edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, o que incumplan los niveles máximos de impacto en el entorno establecido en la Ordenanza municipal de Medio Ambiente, quedarán sujetos a lo que esta Normativa determine al respecto para el uso productivo. La ampliación de estos edificios solamente será posible si, además de lo señalado en el punto 2 siguiente, se eliminan los usos inadmisibles y (o) se instalan las medidas correctoras que eliminen los impactos indeseables.

Normas Urbanísticas. Ordenanzas. Título XII.
Julio 2011

 **Ayuntamiento de Málaga**
Gerencia Municipal de Urbanismo,
Obras e Infraestructuras

Planeamiento y Gestión Urbanística
Oficina de Revisión PGOU

174

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MÁLAGA (29006)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA **Aprobación Definitiva**
Documento de subsanación de deficiencias. Correcciones

2. Condiciones para las actuaciones en el supuesto de ampliación.
 - 2.1. En ningún caso el edificio ampliado podrá superar la edificabilidad neta sobre parcela que determina la ordenanza de zona del Plan vigente en el momento de la aprobación inicial del presente Plan General.
 - 2.2. No obstante lo anterior, la ampliación solamente será admisible si los espacios relativos a las necesidades preexistentes y adicionales de aparcamiento y de carga y descarga que dicha ampliación suponga puedan ser acomodados en el interior de la parcela.
 - 2.3. Si la condición anterior se satisface, la ampliación podrá admitirse en las condiciones establecidas en la ordenanza de zona del Plan General de 1997.
3. Condiciones para las actuaciones en el supuesto de nueva edificación o sustitución de la existente.
 - 3.1. Se admite sustitución puntual de edificios industriales y edificación en solares vacantes sujeta a las condiciones del Plan General de 1997, con la restricción de que la superficie a construir deberá reacomodarse para cumplir las exigencias de esta Norma sobre el aparcamiento y la carga y descarga en el interior de las parcelas para una situación equivalente a la del Productivo 1a o a la del Productivo 2.
 - 3.2. Podrán realizarse reordenaciones de enclaves específicos destinadas a mejorar las condiciones de funcionamiento, movilidad interior, aparcamiento y carga y descarga. En estos casos deberá recurrirse a la redacción de un Plan Especial que podrá establecer espacios colectivos para el estacionamiento, sin ampliar las condiciones del aprovechamiento otorgado, siempre y cuando sean resueltas las antedichas condiciones de aparcamiento, movilidad y carga y descarga según los estándares que se plantea en Productivo 1 ó 2 de estas Normas.
4. Alineaciones de parcela y edificación.

En los ámbitos en que se establecen alineaciones interiores de edificación o doble alineación, la superficie total de los terrenos delimitados por alineaciones exteriores de parcela a vial será la sometida a la aplicación de los parámetros de la ordenanza, si bien, en los supuestos de actuaciones dirigidas a la sustitución o ampliación de la edificación, el establecimiento de alineaciones interiores o separaciones a linderos marcará las zonas destinadas a ubicación de las nuevas edificaciones, debiendo entenderse como huellas de máxima ocupación por las mismas, aplicables junto con el resto de parámetros de las ordenanzas señaladas.

En tales casos, los espacios comprendidos entre alineaciones exteriores e interiores, una vez realizadas las transformaciones, tomarán el carácter de espacios libres de edificación, cuyo destino será la consecución de mejoras de movilidad y funcionalidad de las áreas productivas, bien por su dedicación a las funciones de aparcamiento o carga / descarga, bien por incorporación anexa al dominio público viario.

Normas Urbanísticas. Ordenanzas. Título XII.
Julio 2011



175

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MÁLAGA (29006)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA **Aprobación Definitiva**
Documento de subsanación de deficiencias. Correcciones

En tanto no sean transformados, para los supuestos de mantenimiento, reparación, rehabilitación o transformación de la actividad contemplados en estas normas, dichos ámbitos mantendrán las condiciones de ordenación y edificación inherentes a la calificación IND de las que proviene su implantación, tomando a tal efecto las edificaciones preexistentes que pudieran encontrarse comprendidas entre alineaciones exteriores e interiores el carácter de construcciones "fuera de ordenanzas".

5. Condiciones de aplicación para el subtipo Productivo 4.B.

Se asocian a este grupo los ámbitos o parcelas de uso productivo sobre los que el Plan prevé la posibilidad de renovación morfológica y/o funcional en un plazo medio, bien por su ubicación en lugares de especial singularidad, bien por las características propias de las instalaciones implantadas, o bien por las previsiones de reconversión de la estructura urbana o de las tipologías y usos de las parcelas.

Las condiciones específicas de este subtipo serán de aplicación sobre suelos calificados pormenorizadamente como tales dentro del uso productivo, pudiendo a su vez adoptarse en las actuaciones referidas en el apartado 3 anterior para reordenaciones de enclaves específicos mediante Plan Especial.

En el supuesto de mantenimiento de las edificaciones preexistentes (acondicionamiento, reparación, rehabilitación) o ampliación de las mismas, dichos ámbitos mantendrán las condiciones de ordenación y edificación inherentes a la ordenanza PROA-4 genérica.

En los supuestos de sustitución de la edificación existente por renovación de la misma, o nueva edificación de solares vacantes, (pudiéndose optar por la implantación de los usos y condiciones de los subtipos PROA-3B o PROA-5), serán de aplicación las siguientes condiciones específicas de ordenación y edificación, a definir en Estudio de Detalle de obligada redacción previa:

5.1. Superficie mínima de suelo precisa para su aplicación: 1.000 m²s (salvo calificación pormenorizada menor).

5.2. Edificabilidad asignada:

- a) 2,00 m²/m²s para implantación del tipo PROD-3.B y sus usos cualificados (usos mixtos A-1, A-2, A-3).
- b) 2,20 m²/m²s para implantación del tipo PROD-5 y sus usos cualificados (uso empresarial A-3).

5.3. Ocupación máxima:

En todos los casos, la ocupación máxima sobre la superficie original de la parcela no podrá exceder del 90 % en todas las plantas, incluida la baja, estableciéndose en el Estudio de Detalle las características de los espacios libres de edificación resultantes (vallado o abierto, privados, cesión como públicos, ubicación, ordenación y urbanización) en función de las necesidades y características del entorno.

Normas Urbanísticas. Ordenanzas. Título XII.

Julio 2011



176

Planeamiento



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)



Excmo. Ayuntamiento de Málaga

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE MÁLAGA

Texto Refundido
Julio, 1998

[Búsqueda](#) [Inicio](#) [Memorias](#) [Normativas](#) [Fichas](#) [Planos](#)



NORMATIVA DE USOS, ORDENANZAS Y EDIFICACIÓN

CAPITULO UNDECIMO: ZONA DE INDUSTRIA

Artículo 13.11.1. Definición y objetivos

Comprende esta calificación los polígonos procedentes del planeamiento parcial específicamente dedicados a actividades secundarias (industriales y almacenamiento) y terciarias, que en su mayor parte conforman la extensa zona industrial de la Vega del Guadalhorcman.

Asimismo esta calificación recoge las piezas del Suelo Urbano dedicadas a las antedichas actividades que presentan la suficiente entidad y vigencia como para ser reconocidas y deslindadas como tales dentro de la trama urbana en que se encuentran enclavadas.

Artículo 13.11.2. Definición de Subzonas

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen tres Subzonas:

-IND-1: "Industria en Suelo Residencial". Se trata de piezas del Suelo Urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.

-IND-2: "Industria Escaparate". Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.

-IND-3: "Industria". Polígonos específicamente industriales.

Artículo 13.11.3. Condiciones de Ordenación y Edificación para la "Industria en Suelo Residencial"

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 250 m².

Longitud mínima de fachada: 10 m.

2. Edificabilidad neta máxima: 1,5 m²/m²s.

3. Alineaciones.

No es necesario que la fachada de la edificación se alinee con la alineación del vial, pues se entiende que aquella deberá adecuarse funcionalmente en su composición arquitectónica, a sus propias necesidades de uso. No obstante, en caso de no alinearse al vial, deberá deslindarse el espacio público viario del privado con elementos de cierre, verjas, arbolado, jardinería, etc. que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

4. Ocupación máxima.

Planta Baja: 100%

Planta Alta: 40%

5. Altura máxima edificable.

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)

La altura máxima edificable será de 12 metros. Excepcionalmente podrá admitirse - y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate -, una altura máxima de 20 metros, pero sólo en el 15% de la planta del edificio. (Para torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.)

6. Altura libre de Plantas.

La máxima altura libre de Planta Baja será de 6 m. La altura libre de la Planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m. como mínimo.

7. Separaciones a linderos públicos y privados.

Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación en donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio a construir deberá ser igualmente medianero, con alineación obligatoria a vial.

En los demás casos la alineación a vial no será obligatoria, debiendo cumplir las condiciones de cercado y deslinde establecidas en el apartado 3 del presente artículo.

8. Vuelos de cuerpos salientes.

No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.

Artículo 13.11.4. Condiciones de uso para "Industria en Suelo Residencial"

Sólo se admiten los usos siguientes:

a) Uso pormenorizado:

Uso de industria exclusivamente en sus 1ª y 2ª Categorías.

b) Usos compatibles:

Todos excepto cementerios y residencial; se admite, en su caso, la vivienda de vigilante.

Habrà de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones contempladas en los artículos que regulan el uso industrial.

Artículo 13.11.5. Condiciones de Ordenación y Edificación en la "Industria Escaparate" (IND-2)

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 1.000 m².

Fachada mínima al vial principal: 20 m.

2. Edificabilidad neta Máxima.

1,16 m²/m²s sobre superficie industrial neta.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 10 metros y de 5 metros con respecto a las calles secundarias.

La separación mínima a linderos privados será de 5 metros, salvo que la parcela se encontrara enclavada en una estructura parcelaria medianera, en cuyo caso el edificio habrá de ser igualmente medianero manteniendo la separación a vial o viales expresada anteriormente.

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 60%.

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate,

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)

una altura máxima de 20 m.

6. Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que esta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier Planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 metros.

7. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

Artículo 13.11.6. Condiciones de uso para la "Industria Escaparate" (IND-2)

Sólo se admiten los usos siguientes:

a) Uso pormenorizado:

Uso de Industria exclusivamente en sus 1ª y 2ª Categorías.

b) Usos compatibles:

Todos excepto cementerios y residencial; se admite, en su caso, la vivienda de vigilante.

Habrán de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones contempladas en los artículos que regulan el uso industrial.

Artículo 13.11.7. Condiciones de Ordenación y Edificación en "Industria" (IND-3)

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 250 m².

- Longitud mínima fachada: 10 m.

2. Edificabilidad bruta global.

A efectos de redacción de Planes Parciales sobre el Suelo Urbanizable Programado, se fija una edificabilidad de 0,60 m²/m²s.

3. Edificabilidad neta máxima.

1,5 m²/m²s sobre superficie industrial neta.

4. Ocupación máxima de parcela.

Planta Baja: 100%.

Plantas Altas: 40%.

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse - y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate -, una altura máxima de 20 metros.

6. Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que esta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta Planta Baja y, en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,50 metros.

7. Separaciones a linderos privados y públicos.

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.

SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)

En los polígonos del Suelo Urbano zonificados con una estructura urbana medianera con alineación a vial, seguirá rigiendo la alineación a vial como pauta de ordenación.

De igual forma, aquellos en los que rigieran unas determinadas condiciones de separación con anterioridad a la aprobación inicial de presente Plan y estuvieran consolidados o en vías de consolidación al amparo de ordenación.

En el Suelo Urbanizable Programado regirán las condiciones específicas que marque cada Plan Parcial, pudiendo optar por una ordenación medianera con alineación a vial, o por una ordenación abierta, en cuyo caso la separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 metros.

Artículo 13.11.8. Condiciones de uso para la "Industria" (IND-3)

Se admiten los usos siguientes:

a) Uso pormenorizado:

Uso de industria, en sus Primera, Segunda y Tercera Categorías.

b) Usos y compatibles:

Todos excepto cementerios y residencial; se admite, en su caso, la vivienda de vigilante.

Habrán de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones contempladas en los artículos que regulan el uso industrial.

Artículo 13.11.9. Condiciones específicas para el establecimiento de minipolígonos industriales

Se define el minipolígono industrial como la zona industrial dentro del ámbito de polígonos mayores donde se desarrolla una actividad industrial de almacenaje en locales de pequeño tamaño organizados con elementos urbanos preparados específicamente para este uso industrial de la calificación IND-3, generalmente edificaciones contenedores de locales de propiedad única o en división horizontal.

Cualquier zona calificada como IND-3, puede transformarse en minipolígono industrial mediante la redacción de un PERI específico, con las siguientes condiciones:

a) El conjunto deberá tener una superficie inferior a 15.000 m². y superior a 5.000 m². y desarrollarse mediante una actuación unitaria con una o más fases, que deberá detallarse precisando plazos de ejecución de obras y urbanización. La urbanización, en todo caso, habrá de completarse antes de la primera licencia de obras.

b) Los parámetros reguladores serán los de IND-3, excepto los de parcelación, que se fijarán en función de la organización modular que deberá establecerse y del régimen de propiedad. Las unidades de edificación no serán en ningún caso superiores a 1.500 m². en planta.

c) El viario interior que se prevea, contemplando la red viaria del Plan General o de sus planes de desarrollo será de dominio público y sus secciones mínimas sin aparcamiento de 3,50 m. para vías de un sólo sentido y de 6,00 m. para las de doble sentido.

d) Podrán zonificarse con tal calificación IND-3- Minipolígonos los sectores de planeamiento desarrollo, previendo o sin prever los viales interiores de tales zonas. En todo caso la estructura viaria del sector deberá funcionar con independencia de tales zonas de minipolígonos.

Artículo 13.11.10. Condiciones específicas para ámbitos de Planes Especiales de Reforma Interior delimitados sobre suelos industriales que propugne el cambio a uso residencial

1. En las referidas zonas, mientras subsista la actividad industrial previa, se declara ésta expresamente compatible con el planeamiento, estableciéndose el criterio de mantenimiento de la referida actividad preexistente siempre que se procure su compatibilidad con el uso residencial de zonas colindantes en los términos definidos en las ordenanzas referentes a usos y actividades permisibles de este Plan General.

2. El régimen urbanístico de este suelo permitirá cuantas obras de reforma, ampliación o consolidación sean necesarias para el mantenimiento de la actividad industrial actual, así como la

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: DOSBARCELO PHARMA S.L.
SITUACIÓN: Calle MONTEVIDEO, nº 9, en el municipio de Málaga, MALAGA (29006)

implantación de aquellos usos ligados a la industria existente y que, aplicándole las medidas correctoras oportunas, resulten compatibles con el uso residencial en áreas colindantes. En tal sentido, los parámetros de la ordenanza de aplicación en régimen transitorio hasta el desarrollo del planeamiento serán coincidentes con los de la subzona IND-1.

3. En dichos sectores, la desafectación del uso actual al producirse el cese voluntario de la actividad industrial preexistente marcará el desarrollo de los Planes Especiales de Reforma Interior previstos, adoptando a tal efecto, los objetivos, condiciones y parámetros urbanísticos propuestos en las fichas reguladoras correspondientes.

4. En tal aspecto, las alineaciones y ordenación reflejadas en los planos de este Plan General en el interior de las zonas grafiadas con la trama de calificación industrial se consideran con carácter indicativo, correspondiendo al desarrollo de los referidos Planes Especiales su determinación definitiva.

5. Los sectores objeto del presente artículo podrán subdividirse en unidades de menor tamaño para su ejecución, siendo para ello necesario que se garantice el justo reparto de beneficios y cargas de acuerdo con las estipulaciones reglamentarias a tal respecto, así como el mantenimiento de los objetivos, condiciones y parámetros urbanísticos definidos para la globalidad del sector.

6. La iniciativa del planeamiento especial se ejercerá por la propiedad del suelo en un plazo máximo de doce meses a partir del cese de la actividad industrial.



Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura © 1999-2002

El contenido del presente documento
es a título informativo, no vinculante al Plan General.

Planeamiento

