

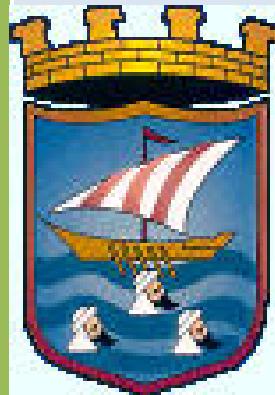
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

Servicio de Ingeniería e Infraestructuras
Área de Urbanismo, Obras Públicas y Medio Rural
Almuñécar - Granada

VALORACIÓN ESTIMATIVA PARA LA TASACIÓN DE VIVIENDA EN EL MONTAÑÉS “CASA MORGAN”

ALMUÑÉCAR (GRANADA)

Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar



2025



AVENIDA AMELIA SÁNCHEZ DE ALCÁZAR S/N ALMUÑÉCAR - GRANADA

Cód. Validación: 577NL7WA27LA4PAJKA6YY4YR
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma asPública Gestiona | Página 1 de 45



I.- ANTECEDENTES:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (PARCELA CONSTRUIDA)

TIPO DE INMUEBLE: Suelo principal Cultural.

REFERENCIA: Concejalía de Urbanismo, Mantenimiento y Medio Rural.

SOLICITANTE: Equipo de Gobierno.

FINALIDAD: Valoración de Edificación con inmuebles de distinta clase (urbano y rural) para enajenación.

EMPLAZAMIENTO: CL Montañés, Polígono: 31 Parcela: 382.

LOCALIDAD: 18690 – Almuñécar.

MUNICIPIO: GRANADA.

REFENCIA CATASTRAL: 18018A031003820001RF.

CLASE: Urbano.

USO PRINCIPAL: Cultural.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 549'00 m².

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1978.

VALOR CATASTRAL DEL SUELO: 77.222'17 €.

VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN: 193.684'93 €.

VALOR CATASTRAL TOTAL: 270.907'10 €.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (SUELTO)

TIPO DE INMUEBLE: Suelo Rústico.

REFERENCIA: Concejalía de Urbanismo, Mantenimiento y Medio Rural.

SOLICITANTE: Equipo de Gobierno.

FINALIDAD: Valoración de suelo para enajenación.

EMPLAZAMIENTO: CL Montañés, Polígono: 31 Parcela: 382.

LOCALIDAD: 18690 – Almuñécar.

MUNICIPIO: GRANADA.

REFENCIA CATASTRAL: 18018A031003820000ED

CLASE: Rústico.

USO PRINCIPAL: Agrario.

VALOR CATASTRAL DEL SUELO: 06'08 €.

MÉTODOS UTILIZADOS SEGÚN ECO/805/2003:

- Método del Comparación.
- Método del Coste.

LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN: Artículo 51 ECO/805/2003, Valoración de tasación de terrenos para todas las finalidades de garantía.

FECHA DEL INFORME: 24 de febrero de 2020.

TÉCNICO REDACTOR DEL INFORME DE VALORACIÓN:

Alejandro Roldán Fontana – Arquitecto Técnico Municipal.



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Servicio de Ingeniería e Infraestructura

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO:

2.1.- LOCALIDAD:

- ✓ TIPO DE NÚCLEO: Municipio Costero.
- ✓ OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA: Ocupación laboral múltiple con predominio de los Sectores de Servicios y Agrícola; Nivel de renta: Medio.
- ✓ POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LA MISMA: Según el padrón actualizado de 2.017 publicado por el INE a 1 de enero de 2.017 la población de derecho es de: **26.514 habitantes**, siendo la tendencia de la población: **estable**.

2.2.- ENTORNO:

La ubicación del terreno y la edificación está integrada en un conjunto de terrenos reparcelados en una zona urbana a una distancia de un 1 kilómetro dirección este del núcleo urbano, ubicada en la Urbanización del Montañés delimitada por el norte, este y oeste con otras parcelas y sur con la carretera nacional 340.

- ✓ RASGOS URBANOS: Se trata de un terreno compuesto de una zona urbana con parcela de 1.894'00 m² y una construcción de 549'00 m² construidos con un nivel urbanístico de terrenos a efectos de valoración (Nivel I) y un terreno rústico conformado de diversas parcelas de cultivo (E-pastos) de 4.402'00 m² y un nivel urbanístico de terrenos a efectos de valoración (Nivel II):

- 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 esténdolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

- ✓ CONSERVACIÓN E INFRAESTRUCTURA: El terreno se encuentra con una edificación tipo vivienda unifamiliar con un destino no precisado en la actualidad, habiendo sido en años anteriores una escuela restaurante de hostelería, con una superficie de terreno de 6.296'00 m² y una superficie construida de 549'00 m² en dos plantas de 325'00 m² la planta baja y de 224'00 m² la planta primaria, con accesos desde la vía pública a la vivienda y aparcamientos, **La calidad de las infraestructuras es alta y su conservación es muy buena** ya que fue rehabilitada en el año 2008, con un coste en su rehabilitación de 640.353'45 €.
- ✓ EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES:
 - **Equipamientos:** Comerciales: Suficiente; Deportivo: Suficiente; Asistencial: Suficiente; Lúdico: Suficiente; Zonas Verdes: Suficientes; Acceso al municipio con un buen acceso por la carretera N-340.

3.- EDIFICIO Y SUS ELEMENTOS:

3.1.- Descripción del terreno: Uso principal: **Cultural – Urbano - Rústico.**



USO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO
CULTURAL	18018A031003820001RF	549 M2	6296 M2
URBANO		1894 M2	
AGRARIO	18018A031003820000ED	4402 M2	

4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA:

Uso de terreno: E – Pastos y Cultural.

5.- INFORMACIÓN DEL MERCADO:

Oferta: El volumen de oferta de inmuebles de estas características comparables es medio.

Demanda: La intensidad de demanda es baja.

Revalorización: La relación entre la oferta y la demanda es baja.

6.- TERRENO:

6.1.- SUPERFICIE:

Se trata de un terreno con una superficie catastral de 6.296'00 m², y una edificación de 549'00 m² de la cual se pretende tasar el 100 % del mismo, incluida las parcelas de uso agrario de la finca:

- a) 1.891 m².
- b) 888 m².
- c) 296 m².
- d) 1.151 m².
- e) 176 m².

TOTAL PARCELA AGRARIA: **4.402'00 m²**

TOTAL PARCELA URBANA: **1.894'00 m²**

6.2.- INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca dispone de los servicios necesarios para su uso, tanto de abastecimiento como de saneamiento y electricidad.

7.- MÉTODOS Y CÁLCULO DE VALORACIÓN:

7.1.- VALOR DE MERCADO DEL SUELO MÉTODO DE COMPARACIÓN:

MÉTODO DE COMPARACIÓN:

- SUPERFICIES DE CÁLCULO DEL TERRENO A TASAR:

TERRENO URBANO: 1.894'00 m²

TERRENO RÚSTICO: 4.402'00 m²

- SUPERFICIES DE CÁLCULO DEL INMUEBLE A TASAR:

549'00 m²

CUALIDAD DEL INMUEBLE A TASAR/TABLAS DE HOMOGENEIZACIÓN:



CUALIDADES TERRENO Y EDIFICACIÓN A TASAR/FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN

CUALIDAD		NIVELES/FACTORES			
ENTORNO, VISTAS Y ACCESOS		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA
		1,00	0,90	0,70	0,60
UBICACIÓN Y ORIENTACIÓN		SUR	OESTE	ESTE	NORTE
		1,00	0,90	0,80	0,70
SUPERFICIE Y DISEÑO		>500 m2	<500; >300 m2	<300; >150 m2	< 150 m2
		1,00	0,90	0,70	0,60
SUPERFICIE DE PARCELA		>5000 m2	<5000; >2000 m2	<2000; >1000 m2	<1000 m2
		1,00	0,90	0,70	0,60
ANTIGÜEDAD		ANTERIOR 1960	ENTRE 1960-1980	ENTRE 1980-2000	POSTERIOR 2000
		0,7	1,00	1,1	1,2
CONSERVACIÓN Y REFORMAS		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA
		1,00	0,90	0,70	0,60
INSTALACIONES (CALEFACCIÓN, AA, RED DE RIEGO, PISCINA)		CALEFACCIÓN	AIRE ACONDICIONADO	RED DE RIEGO	PISCINA
		0,33	0,33	0,33	0,20
CALIDADES CONSTRUCTIVAS		MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA
		1,00	0,90	0,70	0,60
Factor de negociación		0,95			

- TESTIGOS COMPARABLES

CARACTERÍSTICAS	INMUEBLE ATASAR	TESTIGOS COMPARABLES									
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10
Entorno, vistas y accesos	1	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00	0,90
Ubicación y orientación	1	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Superficie y diseño	1	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,70
Superficie de parcela	1	1,00	0,70	0,60	0,70	0,70	0,90	0,60	1,00	0,90	0,60
Antigüedad	1	1,10	1,00	1,20	1,10	1,10	1,00	1,20	0,70	1,10	1,10
Conservación y reformas	1	1,00	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,70	0,90	0,80
Instalaciones (calefacción, AA,...)	1	1,20	0,86	0,86	1,00	0,86	1,00	0,86	0,53	0,86	0,86
Calidades constructivas	1	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Factor de negociación	1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Coeficiente resultante	1	1,02	0,91	0,93	0,94	0,89	0,96	0,91	0,84	0,96	0,93
Valor de los testigos €/m2		2.270,00 €	4.021,00 €	4.667,00 €	2.808,00 €	3.155,00 €	2.784,00 €	3.692,00 €	2.319,00 €	2.759,00 €	7.561,00 €
Valor homogeneizado (€/m2)		2.307,83 €	3.668,05 €	4.361,05 €	2.636,40 €	2.807,95 €	2.675,73 €	3.367,92 €	1.953,11 €	2.639,44 €	6.288,03 €

- VALOR HOMOGENEIZADO DE LOS TESTIGOS COMPARABLES:



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Servicio de Ingeniería e Infraestructura

TESTIGO	VALOR HOMOGENEIZADO ORDENADOS DE > A <
T8	1.953,11 €
T1	2.307,83 €
T9	2.639,44 €
T4	2.636,40 €
T6	2.675,73 €
T5	2.807,95 €
T7	3.367,92 €
T2	3.668,05 €
T3	4.361,05 €
T10	6.284,03 €
VALOR MEDIO	3.270,15 €
20% S/VALOR MEDIO	654,03 €
Se descartarán los > y < de	3.924,18 €
	2.616,12 €

- FUENTES DE INFORMACIÓN DE LOS TESTIGOS:

<https://www.idealista.com>

Testigos: T-1; T- 2; T-3; T-4 y T- 10

<https://www.luxurystate.com>

Testigo: T- 5; T- 6 y T- 7

<https://www.fotocasa.es>

Testigos: T-8 y T- 9

- VALOR DE MERCADO POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN:

TESTIGO 1: (Descartado)



[Chalet en cuesta de los pinos, Velilla - Velilla Taramay, Almuñécar](#)

1.135.000 €

5 hab. 500 m²

REFERENCIA CH825. Magnífico Chalet en la mejor zona residencial de Almuñécar, con un terreno de 6000 metros y una su...

TESTIGO 2:



[Casa o chalet independiente en Punta La Mona, Almuñécar](#)

1.890.000 € Garaje incluido

6 hab. 470 m²

Magnifica villa de lujo que fue diseñada por el famoso arquitecto local Jesús del Valle. Este arquitecto es ... Lujo

TESTIGO 3: (Descartado)





Chalet en calle nuevo colorado, Cotobro, Almuñécar

2.100.000 €

6 hab. 450 m²

REFERENCIA CH786. ¿Nunca has imaginado vivir en la casa de tus sueños? ¡Pues aquí la tienes! Espectacular chal...

TESTIGO 4:



Casa o chalet independiente en calle DEL SOL, Coto...

1.275.000 € Garaje incluido

5 hab. 454 m²

UBICACIÓN, UBICACIÓN, UBICACIÓN! Preciosa villa sobre una EXCEPCIONAL parcela en la urba... Lujo

TESTIGO 5:



VILLA EN ALMUÑÉCAR, PROVINCIA DE GRANADA

€ 1 420 000 450 m² 5 4

Impresionante Villa de Lujo, Construida sobre una parcela de 1.200 m². Tiene una superficie construida de 450m². Rodeada de amplios jardines, Piscina 8 x 4 m², Barbacoa, Lavadero,...

Presentado por
Nettvalley Properties



TESTIGO 6:



VILLA EN ALMUÑÉCAR, PROVINCIA DE GRANADA

€ 1 690 000 607 m² 4 6

Referencia ch1062 Espectacular villa con unas vistas totalmente espectaculares de la bahía de La Herradura, con 4000 metros de parcela y 607 metros de vivienda e instalaciones....

TESTIGO 7: (Descartado)



CHALET EN ALMUÑÉCAR, PROVINCIA DE GRANADA

€ 1 200 000 325 m² 3 4

Amplio chalet situado en la zona los pinos de almuñécar. A pocos minutos del centro del pueblo y de la playa. El interior de la casa se divide en varias plantas, en la planta...

TESTIGO 8:





Casa o chalet en La Herra...

HACE 26 DÍAS

1.100.000 €

6 habs. 359 m² con parking y terraza

Se vende villa en Punta de la Mona con 359 m² construidos sobre una parcela de 1737 m², la vivienda está compuesta en dos plantas con 6 d...

TESTIGO 9:



Casa o chalet en La Herra...

HACE 20 DÍAS

1.600.000 €

8 habs. 580 m² con terraza

Villa de lujo ubicada en una zona exclusiva en La Herradura (Almuñécar). La vivienda de 2 plantas se compone por un total de 8 dormitorio...

TESTIGO 10: (Descartado)

Chalet en Venta en Almuñécar - Jardín
Almuñécar · 650 m² · 1.908 €/m² · 4 habitaciones · 3 baños · Adosado o Chalet · jardín · planta baja · terraza · habitación de servicio · armarios

Chalet con encanto en la punta de la mona ubicado en una de las zonas mas apreciadas de la costa tropical, este chalet tiene un jardín sub-tropical, terrazas grandes y vistas increíbles garantizadas de prácticamente 180 al mar y a la bahía de la herradura. La orientación de esta propiedad es sur-...

Chalet en Venta en Almuñécar - Jardín

1.240.000 €

★★★★★ Precio de mercado
Valor de mercado: 1.344.480 €

RESULTADO TASACIÓN MEDIANTE EL MÉTODO DE COMPARACIÓN

Valor medio homogeneizado	2.650,53 € /m²	
		1.455.139 €
Superficie del inmueble a tasar	549,00	

8. TASACIÓN POR MÉTODO DEL COSTE (REEMPLAZAMIENTO):

Basado en el principio del **valor residual**, “El valor atribuido a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores”, definición según ECO 805/2003, el coste de un producto es la suma de los costes de cada uno de sus componentes, con la consideración como un componente más del beneficio y su cuantificación como un coste adicional.

Tres factores (valor del suelo, coste de la construcción y gastos del promotor) son la cantidad de inversión realizada por el promotor, quién desea una remuneración del capital invertido que constituirá el rendimiento económico, rentabilidad o beneficio (B) de la operación realizada.



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Servicio de Ingeniería e Infraestructura
VALOR DE REPOSIÓN BRUTO (VRB) o NUEVO (VRN)

$$\mathbf{VRB = F + Cc + I_n + H + L + T + GAP}$$

Siendo:

F: Valor del mercado del suelo.

Cc: Coste de la construcción por contrata, (coste de ejecución material más gastos y beneficios del constructor).

I_n: Impuestos no recuperables y aranceles necesarios (declaración de obra nueva).

H: Honorarios técnicos por proyecto y dirección técnica de las obras.

L + T: Costes de licencias y tasas de construcción.

GAP: Gastos de administración del promotor.

- **VALOR DE MERCADO DEL SUELO (F, V_s)**

En este se caso el cálculo del valor del suelo se estima por el método de comparación de ventas similares existentes en el mercado para cada uno de los dos terrenos con diferente uso.

USO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL
AGRARIO	18018A031003820000ED	4402 M ²

CUALIDAD DEL TERRENO A TASAR/TABLAS DE HOMOGENEIZACIÓN:

USO AGRARIO – 4.402 M²

CUALIDADES TERRENO Y EDIFICACIÓN A TASAR/FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN		
CUALIDAD	NIVELES/FACTORES	
POZO - DEPÓSITO CONEXIÓN A LA RED	SI	NO
	1,00	0,90
TIPO DE CULTIVO	REGADIO	SECANO
	1,10	1,00
ACCESIBILIDAD	BUENA	MALA
	1,10	1,00
Factor de negociación	0,95	

- **TESTIGOS COMPARABLES**



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Servicio de Ingeniería e Infraestructura

CARACTERÍSTICAS	TERRENO A TASAR	TESTIGOS COMPARABLES			
		T1	T2	T3	T4
Pozo - Depósito - Conexión a la red	1	0,90	0,90	0,90	0,90
Tipo de cultivo	1	1,00	1,00	1,00	1,00
Accesibilidad	1	1,00	1,00	1,10	1,00
Factor de negociación	1	0,95	0,95	0,95	0,95
Coeficiente resultante	1	0,96	0,96	0,99	0,96
Valor de los testigos €/m ²		5,33 €	5,83 €	4,61 €	3,58 €
Valor homogeneizado (€/m²)		5,13 €	5,61 €	4,55 €	3,45 €

- VALOR HOMOGENEIZADO DE LOS TESTIGOS COMPARABLES:

TESTIGO	VALOR HOMOGENEIZADO ORDENADOS DE > A <
T4	3,45 €
T3	4,55 €
T1	5,13 €
T2	5,61 €
VALOR MEDIO	4,68 €
20% S/VALOR MEDIO	0,94 €
Se descartarán los > y < de	5,62 €
	3,75 €

- FUENTES DE INFORMACIÓN DE LOS TESTIGOS:

<https://www.mitula.com>

Testigos: T-1; T-2

<https://www.vibbo.com>

Testigos: T-3; T-4

- VALOR DE MERCADO POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN:

TESTIGO 1:

Finca/casa Rural En Venta En Almuñécar, Granada Costa Tropical



48.000 €
Almuñécar, Granada - Venta - Casa Rural
 Parcela rustica de 9.000 m² con vistas a la bahía de la herradura, totalmente abancalada. Posibilidad de agua y punto de luz, ideal para la plantación de arboles...
 24 ene. 2020 en Thinkspain

TESTIGO 2:



Terreno/finca Rústica En Venta En Almuñécar, Granada Costa Tropical NUEVO



52.500 €

Almuñécar, Granada - Venta - Terreno

Referencia f646. Se vende finca de 9000m² en cotobro, un poco más arriba del vertedero. Esta finca con orientación sur está dividida en bancales, tiene un magnifico...

1

Hace 1 día, 17 horas en Thinkspain

TESTIGO 3:



PROFESIONAL

Finca rústica en la Herradura

26.000€



OUTLET
DE VIVIENDAS

VER SUS ANUNCIOS

911 369 773

ENVIAR MENSAJE

Granada (18697)

TESTIGO 4: (Descartado)



Parcela / Terreno en Almuñécar
Ciudad

23.500€ **21.500€**



Gemma

★★★★★

1 En venta

SEGUIR

687 426 199

ENVIAR MENSAJE

Almuñécar ciudad (18690)

Valor medio homogeneizado	5,10 € /m ²	22.441 €
Superficie del terreno a tasar	4.402,00	

F, V_S = 22.441'00 € (TERRENO DE PASTOS)
USO URBANO – 1.894 M²



USO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL
URBANO	18018A031003820001RF	1894 M2

CUALIDADES TERRENO A TASAR/FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN				
CUALIDAD	NIVELES/FACTORES			
ORIENTACIÓN	SUR	OESTE	ESTE	NORTE
	1,00	0,90	0,80	0,70
ENTORNO, VISTAS	MUY BUENA	BUENA	MALA	MUY MALA
	1,00	0,90	0,70	0,60
PLANEIDAD	SIN PENDIENTES		CON PENDIENTES	
	1,10		1,00	
SUPERFICIE DE PARCELA	>2000 m2	<2000; >1500 m2	<1500; >1000 m2	<1000 m2
	1,10	1,00	0,90	0,80
ACCESIBILIDAD	BUENA		MALA	
	1,10		1,00	
Factor de negociación	0,95			

- TESTIGOS COMPARABLES

CARACTERÍSTICAS	TERRENO A TASAR	TESTIGOS COMPARABLES					
		T1	T2	T3	T4	T5	T6
Orientación	1	0,90	0,80	0,90	1,00	1,00	0,90
Entorno y vistas	1	0,70	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00
Planeidad	1	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90
Superficie de parcela	1	0,80	0,80	0,80	0,90	1,00	0,80
Accesibilidad	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Factor de negociación	1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Coeficiente resultante	1	0,88	0,86	0,94	0,98	0,99	0,93
Valor de los testigos €/m2		253,00 €	371,00 €	262,00 €	140,00 €	325,00 €	565,00 €
Valor homogeneizado (€/m2)		221,38 €	318,44 €	246,72 €	136,50 €	322,29 €	522,63 €

- VALOR HOMOGENEIZADO DE LOS TESTIGOS COMPARABLES:

TESTIGO	VALOR HOMOGENEIZADO ORDENADOS DE > A <
T6	522,63 €
T5	322,29 €
T2	318,44 €
T3	246,72 €
T1	221,38 €
T4	136,50 €
VALOR MEDIO	294,66 €
20% S/VALOR MEDIO	58,93 €
Se descartarán los > y < de	353,59 €
	235,73 €

- FUENTES DE INFORMACIÓN DE LOS TESTIGOS:



<https://www.habitaclia.com>

Testigos: T- 1; T- 2; T- 3 y T- 4

<https://www.idealista.com>

Testigo: T- 5

<https://www.casas.trovit.es>

Testigo: T- 6

- VALOR DE MERCADO POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN:

TESTIGO 1: (Descartado)



Terreno residencial en Velilla - Velilla Taramay. Pa...

Almuñécar - Velilla - Velilla Taramay

149.000 €

589m² - 253€/m²

Parcela con permiso de obras lista para edificar. Con 589 m², en una zona tranquila y muy bien comunicada, construye la...

actualizado hace 20 minutos

TESTIGO 2:



Terreno residencial Del mediterraneo

Almuñécar - Cotobro

260.000 €

700m² - 371€/m²

700 m² solar, asfaltado, calificación urbanística (Urbana), edificable (0,25%), rejas, urbanizado, alumbrado, accesibili...

actualizado hace 13 días

TESTIGO 3:



Solar urbano Avenida los pinos, 511. Este terreno...

Almuñécar - Velilla - Velilla Taramay

154.100 €

588m² - 262€/m²

Este terreno se encuentra en Avenida LOS PINOS, Almuñécar, Granada. Es un terreno que tiene m². Éste es sólo uno d...

actualizado ayer

TESTIGO 4: (Descartado)



Terreno Residencial En Venta En Almuñécar, Cotobro. Terreno Residencial. Terrenos Residenc...



140.000 €

Almuñécar, Granada - Venta - Terreno - 1.000 m²

Preciosa parcela en urbanización exclusiva con vistas al mar disponible. Distribución:, superficie 1000 m2. Selección de a comprar en el costa tropical

26 nov. 2019 en Habitaclia

TESTIGO 5:



Terreno en calle Golondrinas, Punta La Mona, Almu...



520.000 € ~~680.000 €~~ ↓ 24%

1.600 m² Urbano (solar)

A tan solo pocos pasos de la playa de La Caleta, la más demandada de nuestra bahía, se alza esta espectacular parcela urbana de 16...

958 918 613

Contactar

Guardar

Descartar

TESTIGO 6: (Descartado)



Terreno en Venta en Calle Camping, 178 de Velilla - Taramay,

480.000€

18690, Velilla-Taramay, Almuñécar, Provincia de Granada

850 m²

Solar frente a Playa del Tesorillo, en Almuñécar, situado en una pequeña colina con maravillosas vistas al mar. La parcela consta de 850 m2 en...

Valor medio homogeneizado	295,82 € /m ²	560.277 €
Superficie del terreno a tasar	1.894,00	

F. VS = 560.277'00 € (TERRENO URBANO)

F.VS TOTAL: 582.718'00 €

- COSTE DE CONSTRUCCIÓN A NUEVO (C_c)



$$Cc = C_{EM} + G_{GC} + B_c$$

Siendo:

Cc: Coste de construcción.

C_{EM}: Coste de ejecución material.

G_{GC}: Gastos generales de la obra y de la empresa constructora.

B_c: Beneficio de la empresa constructora.

COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL:

Referencia del COAG (Colegio Oficial de Arquitecto de Granada)

COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN 2018:

El PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL de los Proyectos se elaborará valorando las distintas unidades de obra proyectadas, entendiéndose como base más ajustada la de la Fundación Codificación y Banco de Precios de la Construcción de la Junta de Andalucía, vigentes en cada momento. No obstante, y deducidos de los anteriores, se adjuntan como referencia los siguientes valores de coste / m² de la edificación según sus distintas características.

A. EDIFICIOS DE VIVIENDAS

A1. PRECIO/m²

El precio por metro cuadrado construido (Mc) aplicable al cálculo del presupuesto de ejecución material se obtiene a partir de un módulo base (Mo) corregido por la localización, tipología y calidad de la edificación.

A2. MÓDULO BASE

El valor de Mo a partir del 1 de febrero de 2018 será 550,00 euros/ m².

A3. FACTOR DE LOCALIZACIÓN (Fl)

El factor Fl se obtiene del siguiente cuadro en función del emplazamiento de la obra y del Municipio correspondiente y será aplicable para todo tipo de obras de edificación y urbanización.

MUNICIPIO A: Fl= 1,00

- | | |
|--|--|
| - Albolote, Albuñol, Alhama de Granada, - Íllora, Iznalloz | - Lanjarón, Loja |
| Alfacar, Alhendín, Almuñécar, Armilla, | - Maracena, Monachil, Montefrío, Motril |
| Atarfe | - Los Ogijares, Orgiva, Otura, |
| - Baza | - Padul, Peñigros, Pinos Puente, La Puebla |
| - Cájár, Calahonda, La Caleta, Caniles, | de Don Fadrique, Pulianas |
| Castell de Ferro, Cenes de la Vega, | - Salobreña, Santa Fé |
| Cúllar Vega, Churriana de la Vega | - Torrenueva |
| - Dúrcal | - Ugíjar |
| - Las Gabias, Gójar, Granada, Guadix | - Vegas del Genil |
| - La Herradura, Húscar, Huétor Tajar, | - Zafarraya, La Zubia |
| Huétor Vega | |
| - Jun | |

MUNICIPIO B: Fl=0,95

Todos los restantes núcleos, aldeas, anejos o pedanías.



A4. FACTOR DE TIPOLOGÍA (Ft)

TIPO DE VIVIENDA	FACTOR DE TIPOLOGÍA (Ft)
Viviendas unifamiliares aisladas	1,15
Viviendas adosadas o agrupadas con acceso independiente y/o aterrazadas (dos o más)	1,10
Vivienda unifamiliar entre medianerías en casco	1,00
Viviendas plurifamiliares	1,10

A5. FACTOR DE CALIDAD (Fc)

El factor Fc viene determinado por las calidades de las obras asimiladas a la superficie construida, según el apartado de criterios generales de medición.

El Factor Fc aplicable a cada vivienda será el que le corresponda por su superficie, incluidos porches y terrazas cubiertas según criterios generales de medición.

SUPERFICIE DE VIVIENDA	FACTOR DE CALIDAD (Fc)
$S \leq 70 \text{ m}^2$	1,05
$70 < S \leq 130 \text{ m}^2$	1,00
$130 < S \leq 210 \text{ m}^2$	1,10
$S > 210 \text{ m}^2$	1,20

$$Mc = Mo \times Fi \times Ft \times Fc = 550'00 \text{ €} \times 1'00 \times 1'15 \times 1'20 = 759'00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{PRESUPUESTO A EJECUCIÓN MATERIAL} = 759'00 \text{ €/m}^2 \times 549'00 \text{ m}^2 = 416.691'00 \text{ €}$$

GASTOS GENERALES DE LA OBRA Y CONSTRUCTORA: GGC

Gastos generales de la obra cálculos que incluyen los del personal técnico (encargados jefes de obra,...), Consumos de suministros eléctricos y agua, instalaciones de seguridad y salud (caseta de obras, vestuarios...) e instalaciones de seguridad (maquinaria, andamios, barandillas, vallas...)

PRESUPUESTO DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL: PESSL = K% x PEM; K = 2 %

$$PESSL = 2 \% \times 416.691'00 \text{ €} = 8.333'82 \text{ €}$$

PRESUPUESTO DE PERSONAL TÉCNICO: PPT = K% x PEM; K = 10 %

$$PPT = 10 \% \times 416.691'00 \text{ €} = 41.669'10 \text{ €}$$

PRESUPUESTO SUMINISTROS: PSEA = K% x PEM; K = 1 %

$$PSEA = 1 \% \times 416.691'00 \text{ €} = 4.166'91 \text{ €}$$

TOTAL PRESUPUESTO DE LOS GASTOS GENERALES = 54.169'83 €

BENEFICIO INDUSTRIAL:

$$Bc = K\% \times PEM: K = 6 \% ; Bc = 6\% \times 416.691'00 \text{ €} = 25.001'46 \text{ €}$$

TOTAL PRESUPUESTO DE BENEFICIO INDUSTRIAL = 25.001'46 €



C_c = 495.862'29 €

VRN = VRB – Dep. Física – Dep. Funcional – Dep. Ecológica

Depreciaciones o pérdida de valor que experimenta un edificio en una situación actual respecto a la que tendría si se construyese de nuevo en la actualidad, incluyendo todos los factores que ocasionan pérdida de valor o atracción y, por tanto, disminución de su valor.

Depreciación lineal = $\left\{ \text{VRB} - F(\text{suelo}) \right\} \times \text{Coeficiente de antigüedad}$

En función de la tabla del uso predominante del edificio y la calidad constructiva
"Norma del RD 1020/1993, de 25 de junio"

T Años Completos	H								
	Uso 1º			Uso 2º			Uso 3º		
	1-2	3-4 5-6	7-8 -9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10-14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15-19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20-24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25-29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30-34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35-39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40-44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45-49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50-54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55-59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60-64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65-69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70-74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75-79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80-84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85-89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90-más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

- COEFICIENTE H:

- Categoría determinada por la calidad de la construcción, partiendo de la categoría 4 como la correspondiente al tipo de construcción media y siendo la 9 de su menor y 1 su mayor calidad constructiva resulta para este caso un valor de **Categoría: 2**
- Uso predominante definido como **Uso: 2º** al tratarse de un uso de hostelería.

A efectos de rehabilitación la fecha de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente es igual a:

$$H = F_C + (F_R - F_C) \times I$$

Donde:

$$F_C = \text{Fecha de construcción: 1978}$$



F_R = Fecha de rehabilitación: **2008**

I = Coeficiente tipo de reforma: **1** (Cuando las obras de reforma superen el 75% de la cantidad que supondría esa misma obra de nueva planta, alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida.

Reformas ejecutadas en los años 2007 y 2008

Importe de la rehabilitación: 640.353'45 €

H = 1978 + (2008 - 1978) x 0'65 = 30 años

Nº años de antigüedad a efectos de cálculo = 1978 + 30 = 2020 - 1998 = 22 años

Coeficiente de antigüedad = 0'75; 1.078.580'29 - 582.718'00 x 0'75 = 641.541'79 €

Antigüedad = 42 años (1978)

Antigüedad efectiva (rehabilitación) = 22 años

Vida útil = 100 años

- COEFICIENTE I:

- Estado de conservación: A pesar de su antigüedad no necesita reparaciones importantes, **Estado Normal: = 1**

TOTAL VRB + PONDERACIÓN DE LAS REFORMAS = 641.541'79 €

Depreciación Funcional: Pérdida de valor causada por falta de utilidad funcional en la distribución y aprovechamiento. Se adopta un coeficiente corrector al tratarse de una escuela de hostelería la para el costo de adaptación a otro uso.

C_F = G_{NF} / V_N

D_F = (1 - C_F) x CBR

Siendo:

D_F = Depreciación Funcional.

C_F = Coeficiente de depreciación funcional.

G_{NF} = Gastos necesarios para adecuar el edificio al uso que se destina.

V_N = Valor a nuevo.

CRB = Coste de reposición bruto.

C_F = 90.000 € / 641.541'79 € = 0'14; C_F = 0'14

D_F = (1 - 0'109) x 641.541'79 € = 0'86 x 641.541'79 € = 551.725'94 €

D_F = 551.725'94 €

Depreciación Económica: Pérdida de valor causada por influencias económicas desfavorables que normalmente tienen lugar fuera de la edificación, desplazamiento poblacional, comercial, en el caso que nos ocupa, las condiciones económicas no han variado en los últimos años, en relación a desplazamiento poblacional significativo en



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Servicio de Ingeniería e Infraestructura

el municipio, ha aumentado, viéndose afectada la población en los últimos 10 años ha sido de 1.182 habitantes lo que supone un 4'27% de descenso poblacional.

Año	Hombres	Mujeres	Total
2019	13.079	13.435	26.514
2018	13.032	13.345	26.377
2017	13.452	13.683	27.135
2016	13.589	13.808	27.397
2015	13.558	13.833	27.391
2014	13.452	13.743	27.195
2013	12.605	12.981	25.586
2012	13.708	13.995	27.703
2011	13.729	14.025	27.754
2010	13.681	14.022	27.703
2009	13.677	14.019	27.696

$$C_E = 0'95; D_F = 551.727'94 \text{ €} \times 0'95 = 524.141'54 \text{ €}$$

No han variado las condiciones comerciales de la zona, por lo que no se aplicará esta depreciación.

Depreciación Medioambiental: La única circunstancias medioambientales o ecológicas negativas de importancia que afecta al inmueble, es la no existencia de ningún tipo de aporte de energía renovable del suministro de energía eléctrica tanto para la climatización, así como un sistema sostenible para el calentamiento del agua caliente sanitaria (ACS), por lo que en base de:

"La Directiva 2012/27/UE ha sido transpuesta a nuestro ordenamiento jurídico a través de diversas normas, entre otras, la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, por la que crea el sistema de obligaciones de eficiencia energética y el Fondo Nacional de Eficiencia Energética y el Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se establece el marco normativo en lo relativo a las auditorías energéticas, la acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y la promoción de la eficiencia del suministro de energía".

Se contempla el coste de la instalación de placas solares fotovoltaicas con suficiente capacidad de carga para el apoyo del consumo eléctrico, así como del calentamiento del agua sanitaria.

$$C_{MA} = G_{ER} / V_N$$

Siendo:

C_{MA} = Coeficiente Medioambiental.

G_{ER} = Gasto necesario para implantar un sistema idóneo de producción energética.

V_N = Valor a Nuevo.

$$C_{MA} = 35.000'00 \text{ €} / 641.541'79 \text{ €} = 0'06$$

$$D_{MA} = (1 - C_{MA}) \times CBR + D_F +$$



D_{MA} = (1 - 0'06) x 524.141'54 € = 0'94 x 524.141'54 € = 492.693'05 €

VRN = 492.693'05 €

**VALOR POR MÉTODO DEL COSTE
(REEMPLAZAMIENTO):**
1.052.970'05 €

9.- RESULTADO DE LA TASACIÓN:

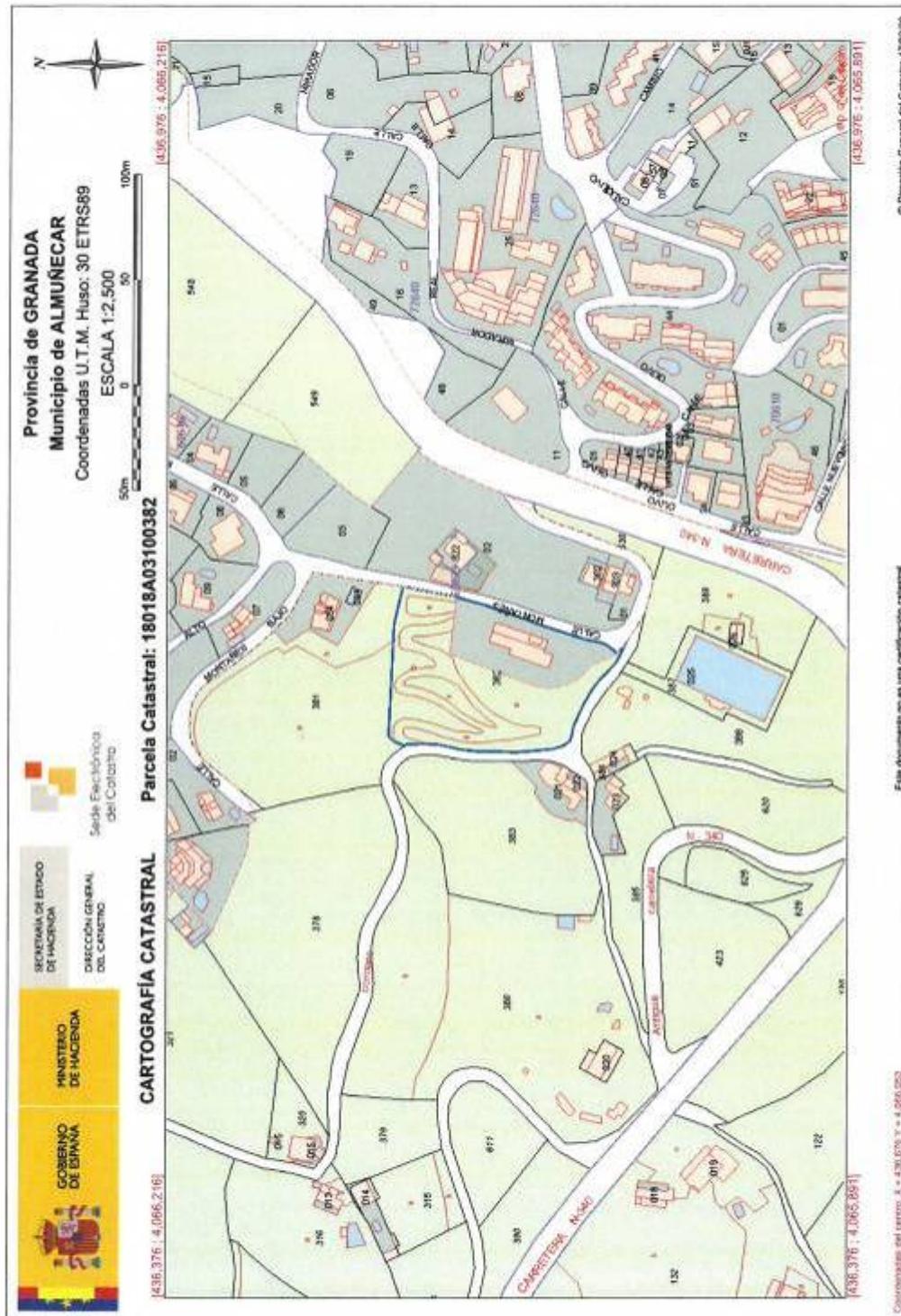
En aplicación de la Orden ECO/805/2003, se elegirá el menor valor calculado de los resultados de los dos métodos aplicados por lo que el valor aproximado de la tasación del solar de estudio asciende a la expresada cantidad de UN MILLÓN CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA EUROS Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (1.052.970'05 €)

EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL

Alejandro Roldán Fontana
(Firma y fecha electrónica al margen)



10.- DATOS CATASTRALES:





CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 18018A03100382

CL. MONTAÑEZ, 0000, ALMUÑECAR [Granada]

17 de febrero de 2020 12:26

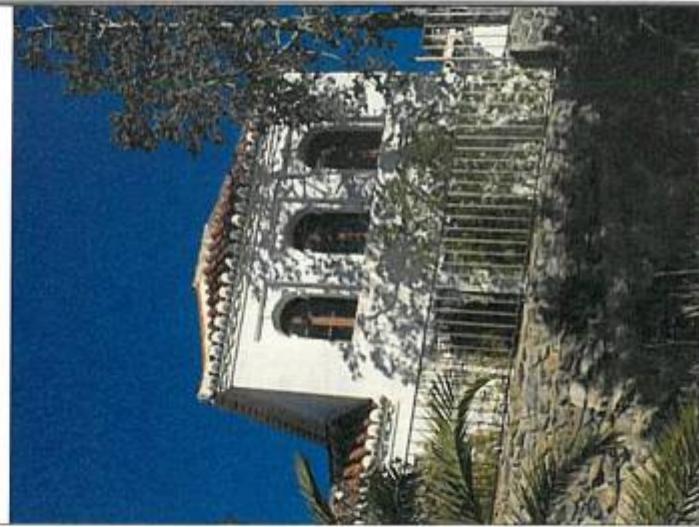


SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

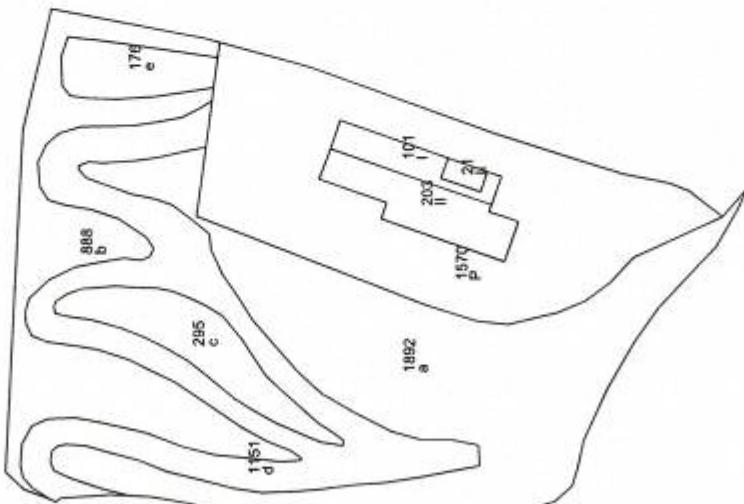
Sección Electrónica
del Catastro

SUPERFICIE PARCELA :	6.296 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA :	
Sobre Rasante :	549 m ²
Bajo Rasante :	0 m ²
TOTAL :	549 m ²



FOTOGRAFÍA

Página 1/3



PLANTA GENERAL

Cód. Validación: 577NL7W427A4PNIKADYY4YR
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 45



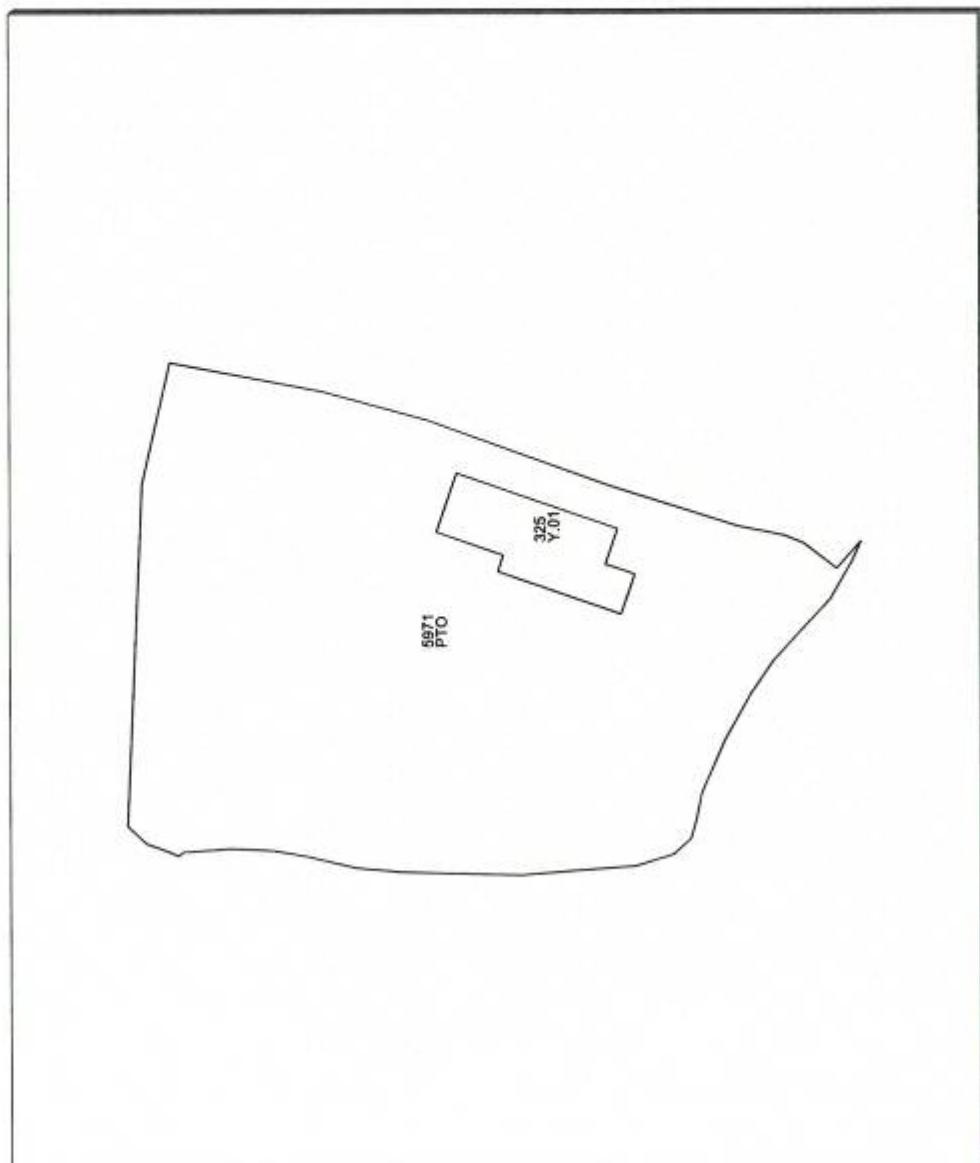


CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 18018A03100382

CL MONTAÑEZ, 0000, ALMUÑECAR [Granada]



17 de febrero de 2020 12:26



PLANTA BAJA



II.- CONSULTA Y CERTIFICACIÓN DE BIEN INMUEBLE CATASTRAL:

17/2/2020

Sede Electrónica del Catastro

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

17/2/2020

Hora

12:27:46

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

18018A031003820000ED

Localización

CL MONTAÑEZ Polígono 31 Parcela 382
MONTANES. ALMUÑECAR (GRANADA)

Clase

Rústico

Uso principal

Agrario

Valor catastral

6,08 €

Año valor

2020

Valor catastral suelo

6,08 €

Valor catastral construcción

0,00 €

Fecha de modificación en Catastro

30/01/2018

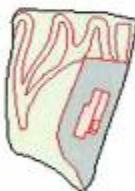
Fecha de la alteración

31/12/1996

Expediente

878920.18/17

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización

CL MONTAÑEZ Polígono 31 Parcela 382
MONTANES. ALMUÑECAR (GRANADA)

Superficie gráfica

6.296 m²

TITULARIDAD

<https://www.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/SECImprimirDatos.aspx?RefC=18018A031003820000ED&del=18&mun=18&UrbRus=R&fina...>

1/2



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Servicio de Ingeniería e Infraestructura

17/2/2020

Sede Electrónica del Catastro

Apellidos Nombre/Razón Social
AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR

NIF/NIE
P1801800B

Domicilio fiscal
PZ CONSTITUCION (DE LA) 1
18690 ALMUÑECAR (GRANADA)

Derecho
100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro
24/11/2003

Fecha de la alteración
19/03/1997

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	01	1.891
b	E- Pastos	01	888
c	E- Pastos	01	296
d	E- Pastos	01	1.151
e	E- Pastos	01	176



17/2/2020

Sede Electrónica del Catastro

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

17/2/2020

Hora

12:25:21

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

18018A031003820001RF

Localización

CL MONTAÑEZ Polígono 31 Parcela 382
MONTANES. ALMUÑECAR (GRANADA)

Clase

Urbano

Uso principal

Cultural

Superficie construida(*)

549 m²

Año construcción

1978

Valor catastral

270.907,10 €

Año valor

2020

Valor catastral suelo

77.222,17 €

Valor catastral construcción

193.684,93 €

Fecha de modificación en Catastro

30/01/2018

Fecha de la alteración

31/12/1996

Expediente

878920.18/17

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización

CL MONTAÑEZ Polígono 31 Parcela 382
MONTANES. ALMUÑECAR (GRANADA)

Superficie gráfica

<https://www.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/SECImprimirDatos.aspx?RefC=18018A031003820001RF&del=1&mun=18&UrbRus=U&fina...>

1/2



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Servicio de Ingeniería e Infraestructura

17/2/2020

Sede Electrónica del Catastro

6.296 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social
AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR

NIF/NIE
P1801800B

Domicilio fiscal
PZ CONSTITUCION (DE LA) 1
18690 ALMUÑECAR (GRANADA)

Derecho
100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro
04/04/2017

Fecha de la alteración
04/04/2017

Expediente
249653.18/17

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ENSEÑANZA	1	00	01	325
ENSEÑANZA	1	01	01	224



12.-INVENTARIO MUNICIPAL:

63.- FINCA SAN GENARO. (CASA MORGAN)

Parcela de terreno, sita en el Pago de Cotobro, de 6.332 m², que linda al norte con finca de Rafael y Antonio Díaz Sánchez, sur con Camino de Guerra, este con camino de El Montañés y oeste con finca de Francisca Díaz Sánchez, camino por medio, dentro de su perímetro, se encuentra enclavada una casa, ubicada próxima y hacia el centro de la linda de levante, de una sola planta, con una superficie edificada de 315 m² y 46 m² sin edificar, destinados a patios, coronada con una torreta y bajo la que se encuentra un pequeño sótano resultado del desnivel del terreno. Esta parcela tiene la denominación especial de "Finca San Genaro", está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "servicio público", destinado a la ubicación de equipamientos culturales y tiene un valor de 269.854 €; adquirida en 1.990.

Título: Escritura de agrupación otorgada ante el Notario Sr. Sánchez al nº 745, con fecha 7-6-91; inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 1.106, libro 407, folio 90, finca 34.758, inscripción 1^a; ref* catastral P5/591 a/b).

Rectificación 93: Se desafecta del "servicio público" y se califica como bien "patrimonial", acuerdo A. Pleno 12.4.93, inscripción 2^a en el Registro de la Propiedad.

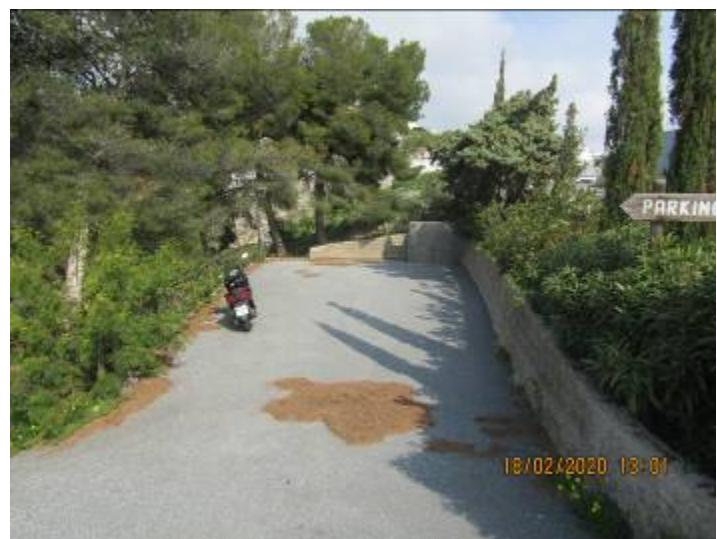
Rectificación 99: Se altera su calificación de patrimonial, afectándole a "servicio público", acuerdo A.P. 13.5.99, inscripción 3^a en el Registro de la Propiedad.

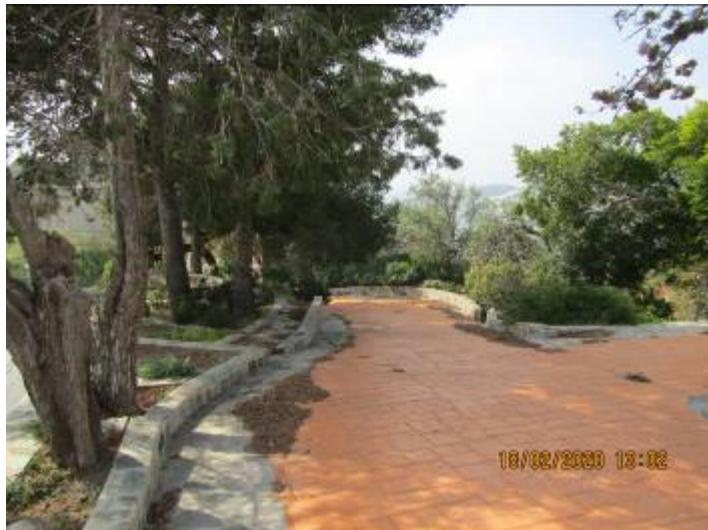
13.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA:

FOTOGRAFÍA AÉREA

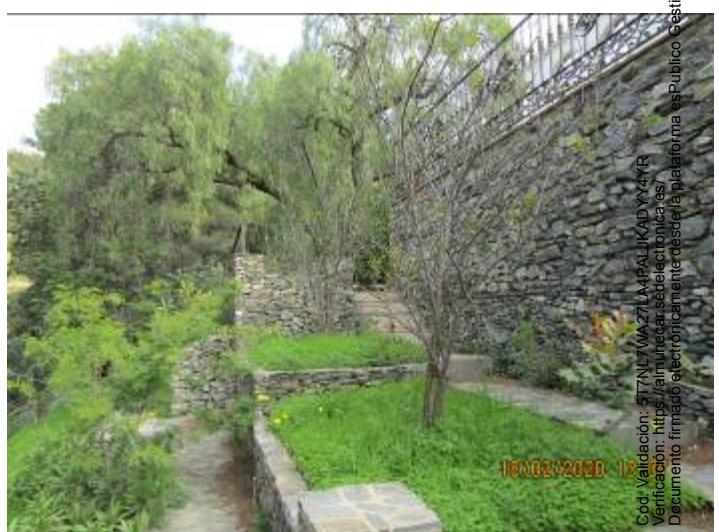


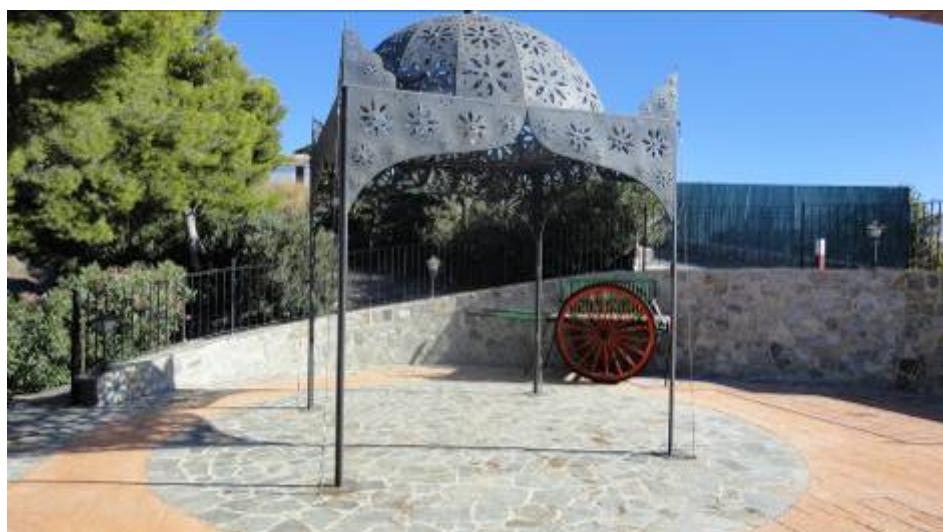
ZONA EXTERIOR, FACHADAS Y ZONAS VERDES









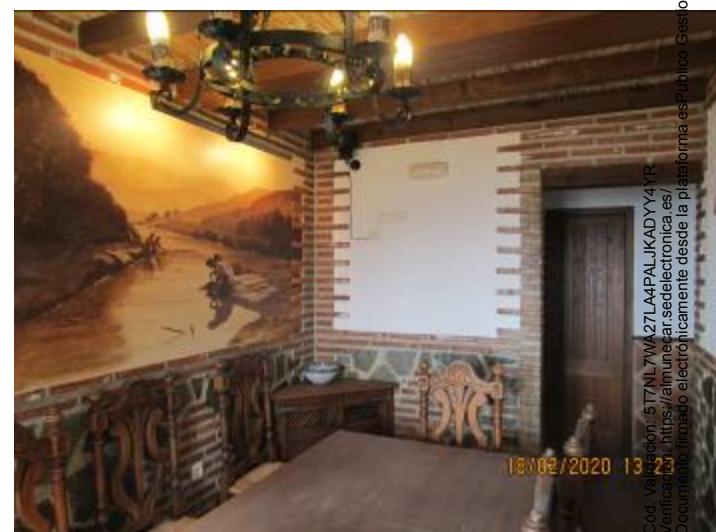


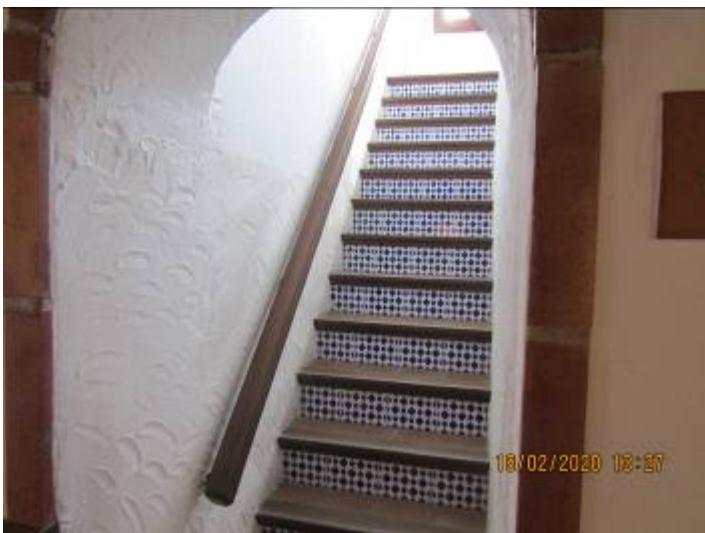
ZONAS INTERIORES











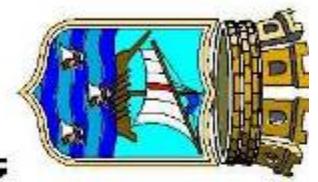


14.- PLANOS:



AR_6111

01A-063



INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES CASA MORGAN

almuñécar
Agosto 2011

April 2011

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR



SERVICIO DE INGENIERIA E INFRAESTRUCTURAS

Cód. Validación: 577NL7WA27LA4PAJKA
Verificación: <http://alumneo.sedelecional.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma eIDAS



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

almuñécar
Agosto 2011

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES_CASA MORGAN



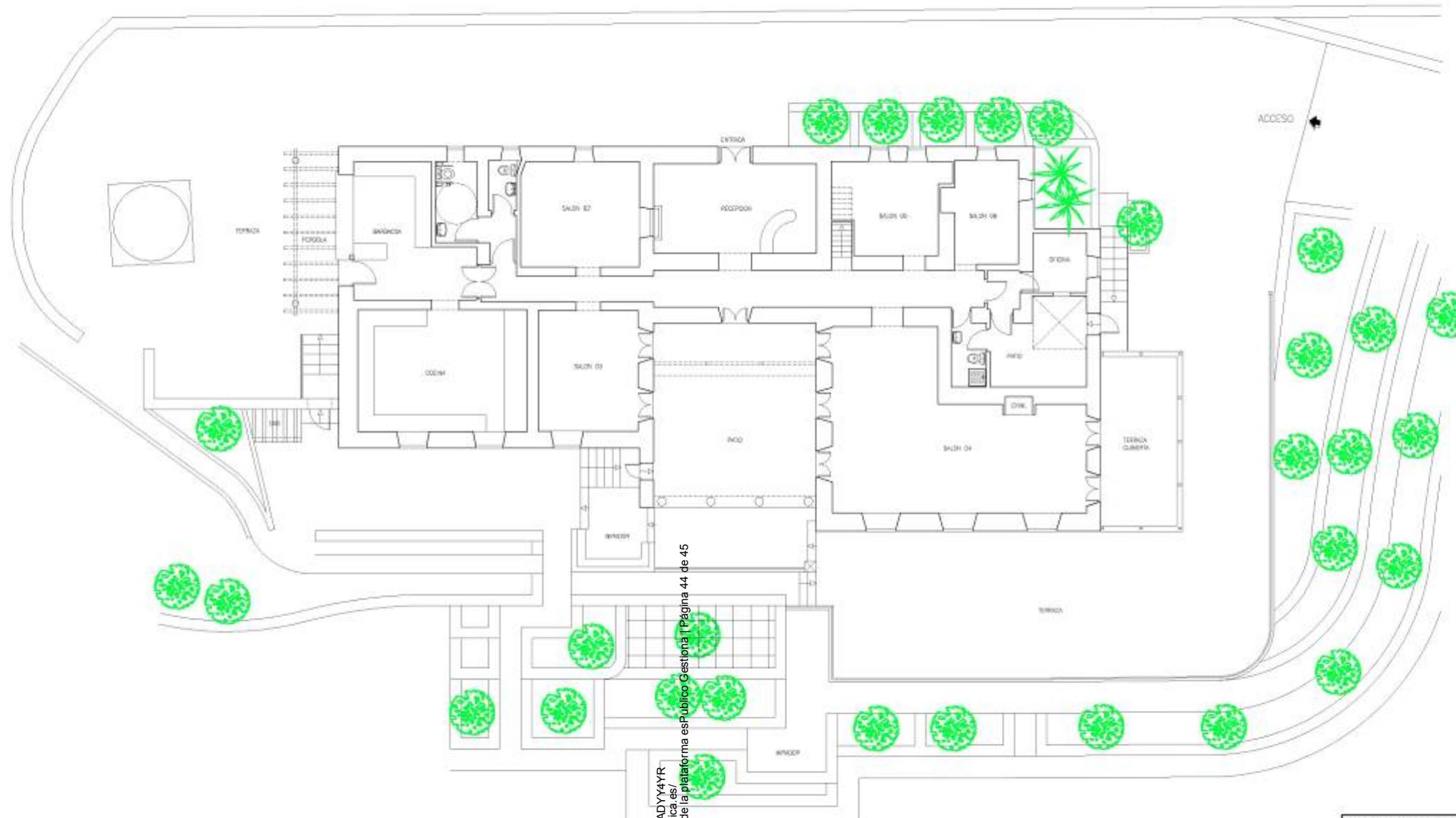
SERVICIO DE INGENIERIA E INFRAESTRUCTURAS





Cod. Validación: 577NL7WA27LA4PJKADY4YR
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 45





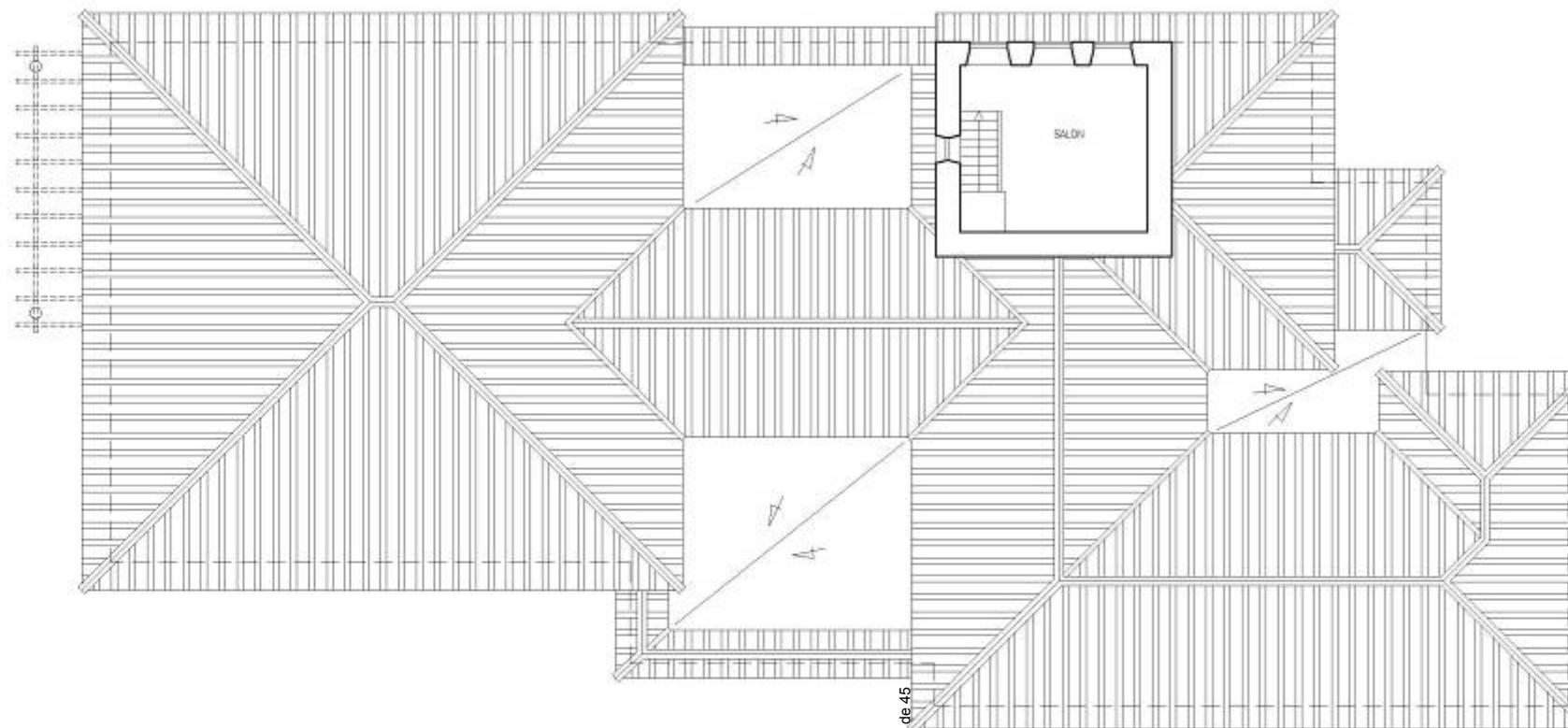
PLANTA BAJA

DISTRIBUCION PLANTA BAJA ESCALA 1/100 P-04

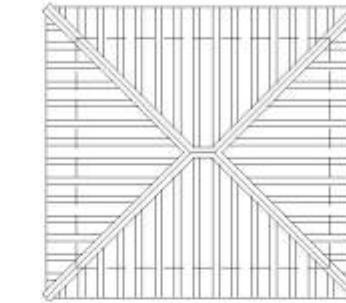
Cod. Validación: 577NL7WA27LA4PJKADY4YR
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 45



01A_063



PLANTA CUBIERTA Y TORRE



CUBIERTA TORRE

