

**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD**  
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SURS-ICLA DEL PGOU DE ANTEQUERA**  
**2ª FASE DEL CENTRO LOGÍSTICO EN DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN**



Calle Príncipe de Vergara 57-59, Esc. B 1º - 28006 Madrid - Tel. 91 571 33 00  
[central@valtecsa.com](mailto:central@valtecsa.com) | [www.valtecsa.com](http://www.valtecsa.com)

CSV: 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46

APROBACIÓN DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021

DOCUMENTO: 20221877068  
Fecha: 02/03/2022  
Hora: 08:56



## CONTENIDO

SECCIÓN 1 – INTRODUCCIÓN Y OBJETO DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	3
SECCIÓN 2. METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO APLICADOS .....	5
SECCIÓN 3 – DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....	6
3.1. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN .....	9
3.1.1 Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo: .....	9
3.1.2 Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo: .....	10
3.2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL .....	10
SECCIÓN 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA .....	12
4.1. COMENTARIOS DE MERCADO .....	12
4.2. TESTIGOS DE MERCADO .....	17
4.3. VALORACIÓN .....	18
4.3.1 Consideraciones previas: .....	18
4.3.2. Metodología y criterios valorativos: .....	19
4.3.3. Cuadro de aprovechamientos lucrativos del sector: .....	24
4.3.4. Valor de repercusión del uso industrial: .....	25
4.3.5. Valor de los aprovechamientos lucrativos del sector: .....	26
4.3.6. Estimación de costes de desarrollo: .....	26
4.3.7. Costes de adquisición del suelo: .....	28
4.3.8. Saldo del desarrollo: .....	28
SECCIÓN 5 – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD .....	29
5.1. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS .....	29
5.2. DISTRIBUCIÓN TEMPORAL DE GASTOS E INGRESOS .....	33
5.3. BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN .....	33
5.4. CONCLUSIÓN .....	34
5.5. FECHA DE EMISIÓN .....	35
SECCIÓN 6 – CONFIDENCIALIDAD, LIMITACIONES Y RESPONSABILIDADES .....	36
6.1. CONFIDENCIALIDAD .....	36
6.2. PROTECCIÓN DE DATOS .....	36
6.3. RESPONSABILIDADES .....	37
ANEXO I- FICHAS CATASTRALES .....	38



## SECCIÓN 1 – INTRODUCCIÓN Y OBJETO DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 22 establece la obligación de elaborar estudios previos a la realización de actuaciones de desarrollo urbano.

Se requiere, por un lado, la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, para los propietarios incluidos en el ámbito de las actuaciones. A este fin se contemplan los valores económicos derivados de la propuesta urbanística, con su diferente tipología de usos, estimando los valores de repercusión e inversión y elaborando un análisis que justifique la capacidad de la actuación para generar ingresos suficientes para financiar los costes y, en consecuencia, atraer el interés de los agentes económicos.

Por otro lado, la normativa requiere que se realice un informe o memoria de sostenibilidad económica a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes, en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Asimismo el Informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

El objeto por tanto de este Informe de Sostenibilidad Económica es determinar la viabilidad o sostenibilidad económica en la hacienda local municipal de Antequera, debido a la incorporación de suelo urbanizable por el desarrollo urbanístico del plan parcial SURS ICLA del PGOU de Antequera, relativo a la 2ª Fase del Centro Logístico en dos unidades de ejecución. La actuación se desarrolla con motivo de la elaboración de la documentación requerida por el Ayuntamiento para la aprobación definitiva del plan parcial.

Para alcanzar este objetivo identificaremos y cuantificaremos:

- Los gastos en los que incurrirá el Ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización que se incorpora.
- Los ingresos previsible por parte del Ayuntamiento a causa del desarrollo del sector.

La repercusión que tendrá en las arcas municipales el desarrollo del Plan Parcial se realizará determinando:

- Coste de la inversión a realizar por el Ayuntamiento, previo a la puesta en marcha de la urbanización, para conseguir la transformación de los terrenos (infraestructuras de carácter general, etc...).



- Coste de mantenimiento de espacios libres, viario públicos, y otros suelos de cesión de las nuevas infraestructuras.
- Coste para el municipio, en los capítulos de gasto corrientes (1 y 2) del presupuesto municipal debido al incremento de población por el nuevo desarrollo, en caso de que éste sea tan importante que pueda llegar a afectar a dichos capítulos.
- Incremento del Patrimonio Municipal por la cesión de los suelos calificados como Red Pública General o Local en la ordenación, así como de las parcelas urbanizadas capaces de acoger el aprovechamiento de cesión del Sector.
- Ingresos por Tasas e Impuesto municipales, distinguiendo los Puntuales, que se realizan una sola vez (Licencia de obras, actividades, primera ocupación, apertura,...) de los Permanentes o de cobro periódico (IBI, IAE, IVM,...). Será necesario, al igual que con los gastos, realizar una estimación temporal para el cobro de estos ingresos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46	
<small>APROBACIÓN DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021</small>	

DOCUMENTO: 20221877068  
 Fecha: 02/03/2022  
 Hora: 08:56



## SECCIÓN 2. METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO APLICADOS

Con la finalidad de poder llegar a determinar la sostenibilidad económica o no, se debe estimar la evolución de los ingresos y gastos a lo largo del periodo en que se ven afectados por la nueva ordenación urbanística. Para realizar este análisis se ha aplicado la metodología basada en la "Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" del Ministerio de Fomento, del año 2011.

El estudio realizado ha tenido como alcance el análisis diferenciado de las tres situaciones que se presentarían ante el desarrollo del nuevo Plan de Ordenación Urbanística: la referida al Presupuesto Municipal actual y su proyección sin tener en cuenta el impacto del PE; el análisis del Presupuesto específico de la nueva actuación; el resultado agregado del Presupuesto Municipal una vez incorporado el impacto de la actuación.

Los aspectos fundamentales de dicha metodología son, por tanto, los siguientes:

- Análisis de las principales características del Plan Parcial.
- Estudio del impacto en la Hacienda Pública Municipal y Supramunicipal

No obstante, dado el alcance limitado de este PE, solo se recogen en este análisis los aspectos presupuestarios que como resultado de la aplicación del mismo tienen impacto en la Hacienda Pública Municipal.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46	
APROBACIÓN DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021	

DOCUMENTO: 20221877068  
 Fecha: 02/03/2022  
 Hora: 08:56

CSV: 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5



### SECCIÓN 3 – DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

En el presente capítulo se va a realizar una breve descripción de la actuación que se pretende desarrollar en el Plan Parcial del Sector SURS ICLA del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente el 10 de junio de 2010.

Dicho plan contempla el desarrollo del Centro Logístico de Antequera, dado que su situación geoestratégica y la excelente comunicación viaria, hace que sea una buena localización para el desarrollo industrial y de distribución.

El Centro Logístico de Antequera (CLA) cuenta con 2 fases de ejecución. La primera con una superficie total de 540.000 m<sup>2</sup> se encuentra ya ejecutada y en funcionamiento. Esta segunda fase se localiza entre la Autovía A-92, la Autovía de Córdoba a Málaga A-45 y la carretera MA-5408, siendo terrenos adyacentes a los incluidos en la 1ª Fase, contando con una superficie total de 1.452.055,42 m<sup>2</sup> y una calificación conforme al PGOU de SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PRODUCTIVO.

Los actuales propietarios de las parcelas comprendidas dentro del Plan Parcial de Ordenación son:

1. CENTRO LOGISTICO DE ANTEQUERA S.L. (B-92250281) con un porcentaje de participación dentro del sector del 51,21%.
2. AGALAM CAPITAL S.L.U. (B-88312731) con un porcentaje de participación dentro del sector del 48,79%.

La estructura urbanística del Sector que se propone en la ordenación nos determina una serie de zonas de uso y características distintas y que son las que a continuación se detallan:

Estructura urbanística	Superficie sector m <sup>2</sup>
Zonas naves, talleres, campas m <sup>2</sup>	936.618,18
Zonas equipamiento público m <sup>2</sup>	58.082,22
Espacios libres de uso m <sup>2</sup>	293.846,60
Viaros	159.102,17
Infraestructuras	4.406,25
<b>Total</b>	<b>1.452.055,42</b>

El desarrollo se realizará mediante dos Unidades de Ejecución, contando cada Unidad con la dotación de todos los servicios y pavimentación de las calles de la Ordenación y los demás servicios del resto de la Urbanización, conforme a las siguientes tablas<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> Información extraída del Plan Parcial del Sector SURS ICLA, 2ª FASE DEL Centro Logístico de Antequera en dos unidades de ejecución.



Total parcelas con aprovechamiento	Unidad de ejecución 1	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje
Parcelas Aprovechamiento Privado	389.757,23	51,21%
Parcela Exceso Aprovechamiento	43.477,68	47,81%
Parcela Aprovechamiento de Cesión	30.236,63	35,75%
<b>Total</b>	<b>463.471,54</b>	<b>49,48%</b>
Parcela edificable	463.471,54	49,48%
Equipamiento	58.082,22	100,00%
Zonas verdes	46.413,00	15,79%
Infraestructuras	0,00	0,00%
Viales	68.017,42	42,75%
<b>Total</b>	<b>635.984,18</b>	<b>43,80%</b>

Total parcelas con aprovechamiento	Unidad de ejecución 2	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje
Parcelas Aprovechamiento. Privado	371.338,70	48,79%
Parcela Exceso Aprovechamiento	47.467,95	52,19%
Parcela Aprovechamiento de Cesión	54.339,99	64,25%
<b>Total</b>	<b>473.146,64</b>	<b>50,52%</b>
Parcela edificable	473.146,64	50,52%
Equipamiento	0,00	0,00%
Zonas verdes	247.433,60	84,21%
Infraestructuras	4.406,25	100,00%
Viales	91.084,75	57,25%
<b>Total</b>	<b>816.071,24</b>	<b>56,20%</b>

Por tanto, el conjunto total del sector resultante será conforme a la siguiente tabla:

Total parcelas con aprovechamiento	Total sector	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje
Parcelas Aprovechamiento Privado	761.095,93	100%
Parcela Exceso Aprovechamiento	90.945,63	100%
Parcela Aprovechamiento de Cesión	84.576,62	100%
<b>Total</b>	<b>936.618,18</b>	<b>100%</b>
Parcela edificable	936.618,18	100%
Equipamiento	58.082,22	100%
Zonas verdes	293.846,60	100%
Infraestructuras	4.406,25	100%
Viales	159.102,17	100%
<b>Total</b>	<b>1.452.055,42</b>	<b>100%</b>



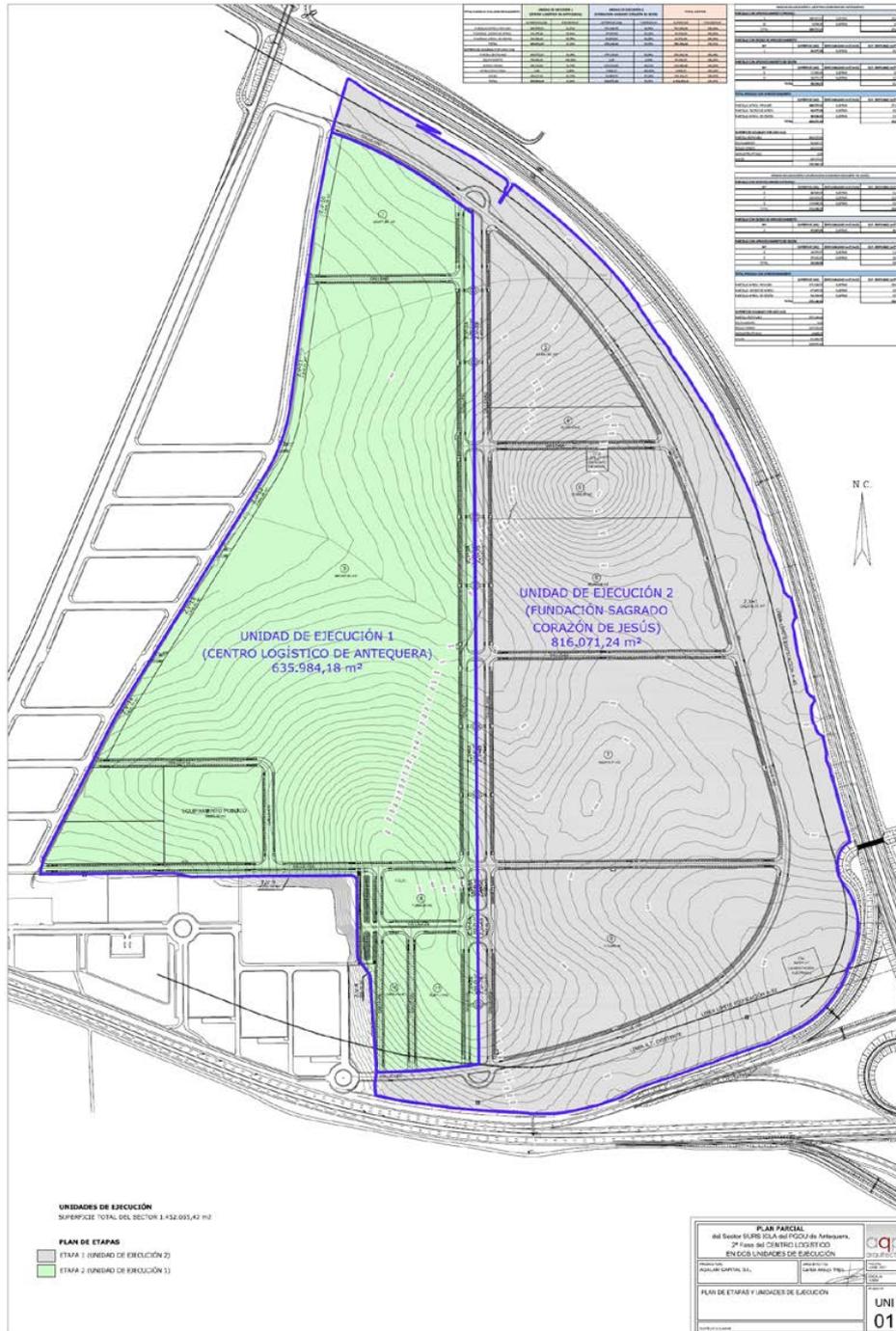


Imagen Sector SURS-ICLA que muestra las dos Unidades de Ejecución

Las parcelas resultantes que se muestra en el plano superior tienen una edificabilidad 0,697643 (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), por lo que la superficie edificable resultante es la indicada en la siguiente tabla:



Parcelas Resultantes	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Superficie edificable m <sup>2</sup> t
1	43.477,68	0,697643	30.331,90
2	47.467,95	0,697643	33.115,68
3	380.097,93	0,697643	265.172,66
4	16.707,97	0,697643	11.656,20
5	37.632,02	0,697643	26.253,72
6	88.460,34	0,697643	61.713,74
7	162.910,01	0,697643	113.653,03
8	11.665,46	0,697643	8.138,33
9	119.968,35	0,697643	83.695,08
10	9.659,30	0,697643	6.738,74
11	18.571,17	0,697643	12.956,05
<b>Total</b>	<b>936.618,18</b>		<b>653.425,12</b>

El tiempo total de ejecución de cada Unidad es de 12 meses, siendo el modo de ejecución por gestión privada y dentro del sistema de compensación siendo el coste de las mismas asumido en su totalidad por la propiedad.

### 3.1. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN

Para determinar el impacto que la urbanización prevista provocará en la Hacienda Pública, se identificará lo siguiente:

- Cuantificación de la inversión Pública Municipal durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.
- Evaluación del aumento Patrimonial
- Determinación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal repercutibles al incremento de la población o a otros parámetros de la nueva ordenación
- Determinación del incremento, tanto en gastos como en ingresos del Presupuesto Municipal debido al nuevo desarrollo.

#### 3.1.1 Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo:

Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las necesarias para la implantación y mantenimiento de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la Administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública.

Las obras que deban realizarse en el **SUELO URBANIZABLE**, correrán a cargo de los propietarios, dentro del sistema de compensación siendo el 100% el coste de las mismas



asumido por parte de la propiedad, tal y como se recoge en el Plan Parcial del Sector SURS ICLA:

*“Las obras a realizar se harán siempre de acuerdo con lo indicado en el presente Plan por gestión privada y dentro del sistema de compensación siendo el coste de las mismas por parte de la propiedad el 100%”.*

### 3.1.2 Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo:

No hay obras de infraestructuras o espacios libres vinculados a este Sector, que el Ayuntamiento deba ejecutar y/o financiar.

## 3.2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

### a) Obtención del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Al Ayuntamiento le corresponde por cesión el 10% del aprovechamiento total generado, quedando incorporado al Patrimonio Municipal de Suelo.

Partimos de la superficie total del Plan Parcial, es decir, 1.452.055,42 m<sup>2</sup>.

El sector tiene un aprovechamiento medio igual al 0.3474, lo que, aplicado a la superficie total, resulta un aprovechamiento medio del Área de Reparto de 504.44,05 U.A

Por tanto, el 10% de aprovechamiento resultante es 50.444,40 U.A. equivalente a 54.234,27 m<sup>2</sup><sup>2</sup>.

### b) Obtención de los suelos de cesión, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal

Los propietarios están obligados a realizar la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de:

1. Las superficie de terreno de reserva para espacios libres de uso público, uso social y deportivo,
2. Los terrenos necesarios para viales,

<sup>2</sup> La cesión al Ayuntamiento conforme al Estudio Económico Financiero recogido en el Plan Parcial, asciende a 50.926,14 U.A, lo que equivale a 59.562,74 m<sup>2</sup> aplicando un coeficiente de 0.855, que es el resultado de multiplicar un Cu= 0.90, un Coeficiente específico de 0.95 y una calificación igual a 1.



3. Los terrenos necesarios para la ubicación de servicios urbanísticos, como depósitos, centros de transformación, plantas depuradoras etc...

Estructura urbanística	Superficie sector m <sup>2</sup>
Zonas equipamiento público m <sup>2</sup>	58.082,22
Espacios libres de uso m <sup>2</sup>	293.846,60
Varios	159.102,17
Infraestructuras	4.406,25
<b>Total</b>	<b>515.437,24</b>



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5 en la web del Ayto. Antequera

## FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46

APROBACIÓN DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021

DOCUMENTO: 20221877068  
 Fecha: 02/03/2022  
 Hora: 08:56



## SECCIÓN 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### 4.1. COMENTARIOS DE MERCADO

#### TENDENCIAS DEL MERCADO INDUSTRIAL

En el informe “Las claves de 2019 para la industria” publicado por KPMG se analiza el sector industrial desde un punto de vista de actividad, sus principales conclusiones son:

Tras la crisis económica, en las sociedades occidentales ya no se cuestiona la necesidad de impulsar y fortalecer el sector industrial en la medida que mantiene y crea empleo de alta cualificación, más estable, y con mayor productividad. Es el sector económico con mayor inversión en I+D+i, el principal demandante de innovación y desarrollo tecnológico y el que presenta una mayor propensión a exportar. Todo ello sin olvidar que supone un importante sostén de la actividad durante las fases adversas del ciclo económico.

Sin embargo, el sector manufacturero e industrial se encuentra ante un punto de inflexión, un punto crítico del que puede salir reforzado ante un mercado global altamente competitivo, pero en el que si no se establece la estrategia adecuada y el posicionamiento ante el nuevo reto tecnológico puede quedarse atrás. La irrupción de nuevas tecnologías implica afrontar un profundo cambio, pero también ofrece la oportunidad de volver a situar a la industria como uno de los pilares de la economía.

Para alcanzar esta meta, el sector se enfrenta a un contexto complejo pero que presenta una oportunidad para la mejora de la competitividad de la industria española en un mundo cada vez más global.

Entre los retos, el incremento del tamaño medio de estas compañías, la alianza con start-ups innovadoras y aumentar la agilidad, indispensable para sobrevivir en el contexto actual. Ante este entorno, este año la agenda de los directivos debe tener en cuenta las siguientes claves:

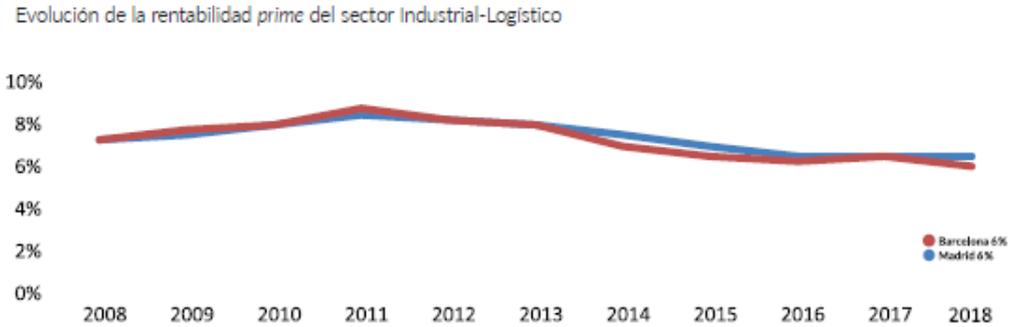
- La Cuarta Revolución Industrial, la Industria 4.0.
- Los costes energéticos.
- Sostenibilidad, medioambiente y economía circular.

En el “Informe de Mercado de Inversión Nacional” del 2 semestre de 2018 editado por Forcadell se indica que:

El sector logístico se mantiene en auge gracias al impulso del e-commerce y ha registrado en el 2018 una inversión de casi 1.500 M€ (cifra similar a la registrada en el 2017) y una contratación récord tanto en Barcelona como en Madrid. El sector industrial, en cambio, no



consigue despertar el mismo interés inversor, con la excepción del proyecto de Acciona en la ciudad de Barcelona.



El activo logístico se ha convertido en los últimos años en uno de los más demandados por los fondos de inversión internacionales, alentados por el ritmo de absorción de los proyectos de nueva construcción y el crecimiento continuado de las rentas.

**TENDENCIAS DEL MERCADO LOGÍSTICO (FUENTE: CBRE)**

**CONTRATACIÓN:**

El sector logístico español es uno de los más activos en los últimos años, tanto por parte del mercado de ocupantes, como por el mercado de inversión. La rápida evolución del comercio electrónico ha sido uno de los principales factores que ha tenido una repercusión en el positivo comportamiento del sector. Como consecuencia, la necesidad de recortar los plazos de entrega al cliente final está dando lugar a un creciente interés por las plataformas cercanas a las ciudades. También las plataformas logísticas XXI, de ámbito nacional, están siendo muy demandadas en todos los mercados logísticos. Sin embargo, la escasez de este tipo de naves hace que la contratación dependa en parte de los proyectos llave en mano o pre-alquileres, sobre todo en los mercados de la zona centro y Cataluña.

En 2018 se ha registrado una contratación logística en torno a 1,9 millones de metros cuadrados, incluyendo ciudades como Valencia, Zaragoza, Sevilla y Málaga, además de Cataluña y la Zona Centro, lo que supone un 41% más que en 2017. Como es habitual, la Zona Centro fue la que registró la mayor actividad con 931.000 m<sup>2</sup> de contratación, por encima de la alcanzada en 2017, y marcó otro nuevo récord. Por su parte, Cataluña se anotó 656.000 m<sup>2</sup>, lo que supone un 41% más que en 2017, siendo la segunda mejor cifra alcanzada desde 2008. En 2019 se espera una actividad elevada en ambas plazas,



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46	
APROBACIÓN DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021	

DOCUMENTO: 20221877068  
 Fecha: 02/03/2022  
 Hora: 08:56

CSV: 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5



pudiendo registrarse en torno a 750.000 – 800.000 m<sup>2</sup> en la Zona Centro y 450.000 – 500.000 m<sup>2</sup> en Cataluña. Los retailers a través de operadores 3PL son los que estarán más activos en 2019, demandando grandes superficies de calidad cuya escasez se verá contrarrestada por la incorporación de grandes proyectos.

Las capitales de provincia que más destacaron fueron Valencia, Sevilla y Zaragoza. Las dos primeras registraron ligeros incrementos de la contratación respecto a 2017 con 233.600 m<sup>2</sup> y 63.850 m<sup>2</sup> respectivamente. Zaragoza, sin embargo, alcanzó una contratación muy superior, con 81.190 m<sup>2</sup> respecto a los 25.300 m<sup>2</sup> del año anterior. La falta de oferta en PLAZA está dirigiendo la demanda hacia zonas como Malpica y Villanueva, donde se registraron las operaciones de mayor superficie. Málaga, sin embargo, continúa con bajos niveles de actividad registrando tan sólo 5.800 m<sup>2</sup>. La escasez de oferta es uno de los principales motivos que impide satisfacer la demanda que existe por parte de los operadores. En 2019, se espera que continúe el buen ritmo de la contratación en Valencia, Zaragoza y Sevilla.

SUELO LOGÍSTICO:

El descenso de superficie disponible, junto con la obsolescencia del mercado logístico español, está dando lugar a un boom de proyectos logísticos en determinadas zonas. A partir de 2014, con el comienzo de la recuperación económica, empezó a reactivarse la compraventa de grandes pastillas de suelo destinadas al desarrollo de nuevos proyectos logísticos, sobre todo en la Zona Centro, y esta tendencia se ha mantenido en los últimos años. Aquí actualmente nos encontramos con nada menos que 720.000 m<sup>2</sup> de superficie logística bajo construcción con previsión de incorporarse al mercado en 2019, de los que el 60% son desarrollos a riesgo. Del total, alrededor del 50% se localizan en el eje A-2, repartiéndose el resto entre los ejes A-4 y A-42. Algo llamativo esto último, puesto que en años anteriores la promoción se centraba principalmente en el Corredor del Henares. Sin embargo, los promotores han visto las posibilidades de desarrollo en estos dos últimos ejes y ahora están apostando fuerte por zonas como Illescas, Ontígola, Seseña y Getafe.

En Cataluña, la elevada demanda ha dado lugar a que la superficie vacante actual sea de tan sólo un 2,5% sobre el stock total. En el segundo arco tan sólo hay 38.000 m<sup>2</sup> disponibles mientras que en el primer arco la situación es realmente preocupante, puesto que no hay ninguna nave logística vacía.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46	
APROBACION DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021	

DOCUMENTO: 20221877068  
 Fecha: 02/03/2022  
 Hora: 08:56



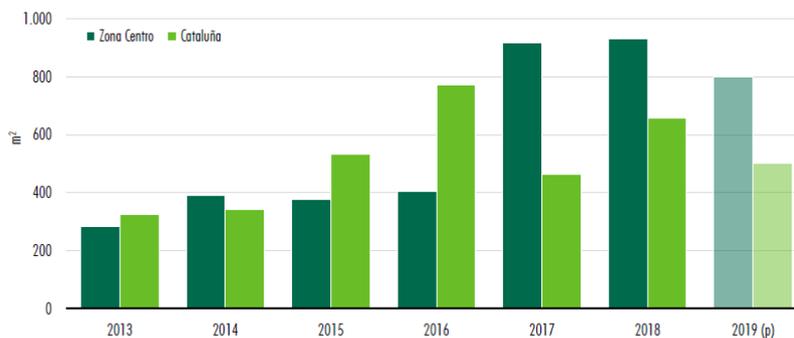
La escasez de suelo en esta zona está limitando mucho la puesta en marcha de nuevos desarrollos. En los últimos años se ha promovido suelo logístico y se han realizado algunas adquisiciones de parcelas destinadas a la promoción de nuevas plataformas, principalmente en el segundo arco. En la actualidad hay alrededor de 318.000 m<sup>2</sup> en construcción con entrega prevista en 2019, la mayor parte localizados en el segundo arco, de los que el 41% son proyectos a riesgo.

En Sevilla se observa interés en el desarrollo de suelo logístico, lo que está permitiendo la puesta en marcha de algunos proyectos que se incorporarán al mercado de 2020 en adelante, con algún llave en mano previsto para 2019.

Zaragoza también está muy demandada por los operadores logísticos, sobre todo PLAZA y Villanueva, aunque hay baja disponibilidad de producto de calidad. Por ello está creciendo el interés en desarrollo de grandes pastillas de suelo, con el objetivo de poner en marcha nuevos activos. Se espera un repunte de la contratación en 2019 con la entrega de nuevos proyectos.

En ciudades como Málaga y Valencia, donde la superficie disponible es muy limitada, se están promoviendo grandes superficies de suelo logístico, destinadas al desarrollo de nuevas plataformas, tal es el caso del Megahub de Andalucía previsto para finales de 2019 y, en el caso de Valencia, los suelos adquiridos por ejemplo en Cheste, Sagunto y Picasent.

EVOLUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN Y PREVISIONES



Fuente: CBRE Research

RENTAS:

Durante 2018 en la Zona Centro no se produjeron aumentos perceptibles en las rentas salvo en algunas localizaciones. La paulatina incorporación de nuevos proyectos está dando lugar a la estabilización de las rentas, tendencia que muy probablemente continuará a lo largo de 2019. En Cataluña, sin embargo, la entrega de nueva superficie de momento no está siendo suficiente para satisfacer la elevada demanda, por lo que la oferta disponible continúa disminuyendo hasta volverse



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46	
APROBACIÓN DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021	

DOCUMENTO: 20221877068  
 Fecha: 02/03/2022  
 Hora: 08:56

CSV: 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5



crítica en el primero y segundo arco. Como consecuencia las rentas en estas zonas han subido en 2018 y se prevé continúen haciéndolo en 2019.

Respecto a la renta "prime", se cumplieron las expectativas al alza previstas para 2018 en Cataluña, registrando una subida del 8% respecto al año anterior hasta alcanzar los 7 €/m<sup>2</sup>/mes. En la Zona Centro la renta "prime" aumentó un 5% hasta los 5,50 €/m<sup>2</sup>/mes. Para 2019 se espera un incremento de aproximadamente un 4% en Cataluña hasta alcanzar los 7,25 €/m<sup>2</sup>/mes, pero no así en la zona Centro donde la renta "prime" permanecerá estable en los 5,50 €/m<sup>2</sup>/mes.

En el resto de ciudades la falta de oferta de inmuebles de calidad, junto con la elevada demanda, incrementaron las rentas en torno a un 10%. De no salir nueva superficie logística en mercados como Sevilla, Valencia o Zaragoza, será difícil que se produzca un giro de tendencia en las rentas durante el próximo ejercicio.

#### INVERSIÓN:

Los 1.500 millones de euros alcanzados en volumen de inversión en 2018 demuestran que el sector industrial y logístico continúa estando en el punto de mira de la inversión en España. En esta cifra ha tenido un peso importante la compra de activos de los portfolios de Axiare, Neinver y Lar que ha supuesto cerca del 50% de la inversión total realizada durante 2018. Los inversores internacionales han estado muy activos, principalmente los provenientes de EE.UU y Reino Unido. Además, algunos fondos que anteriormente invertían en otros sectores ahora están mostrando un alto interés en el mercado logístico.

Por otra parte, en 2018 ha continuado el interés en la inversión de proyectos a riesgo. La escasez de oferta de calidad ha sido un obstáculo para los inversores en años anteriores, sin embargo ahora los fondos de inversión, socimis e inversores privados ven como una oportunidad los nuevos desarrollos que están en marcha, muchos de ellos con certificaciones medioambientales LEED o BREEAM.

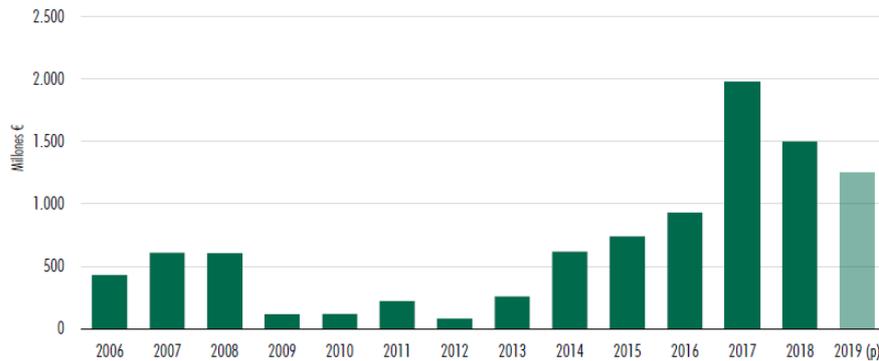
La alta actividad compradora durante 2018 ha dado lugar a que las rentabilidades "prime" continúen comprimiéndose hasta el 5,25% en Madrid y Barcelona, frente al 5,85% de 2017 y el 6,25% de 2016. Esperamos una ligera compresión de las "yields" en los primeros meses de 2019 que se estabilizará con el incremento de producto disponible en el mercado el resto del año.



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20221877068
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46		Fecha: 02/03/2022 Hora: 08:56
<small>APROBACIÓN DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021</small>		



VOLUMEN DE INVERSIÓN LOGÍSTICA EN ESPAÑA Y PREVISIÓN



Fuente: CBRE Research

Para el año 2019 se espera un volumen de inversión similar al de 2018. La compresión de "yields", unida a cierta expectativa de cambio de ciclo, posiblemente traerá consigo un incremento de producto en el mercado, tanto de portfolios que cumplen su período de inversión, como "single assets" que buscarán retornos antes de maduración, aprovechando el creciente interés en el producto logístico.

Al igual que sucedió en 2018, continuará el interés por invertir en toda España. Ciudades como Valencia, Málaga, Sevilla y Bilbao atraerán a los inversores, además de la Zona Centro y Cataluña.

El mercado de 2019 estará liderado principalmente por estrategias "core" y "core plus". Por otra parte, los fondos "value add" también tendrán presencia en el mercado con operaciones de rehabilitación y promoción inmobiliaria. El capital procederá principalmente de China, Singapur, Corea del Sur, EE.UU. y Europa (Francia, Reino Unido y Alemania) mientras que las socimis seguirán teniendo un papel importante en el sector logístico.

4.2. TESTIGOS DE MERCADO

A continuación se adjunta un estudio de mercado de naves industriales y logísticas en Antequera y su comarca, con especial incidencia en naves nuevas o seminuevas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46	
APROBACIÓN DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021	

DOCUMENTO: 20221877068  
 Fecha: 02/03/2022  
 Hora: 08:56



## NAVES INDUSTRIALES Y LOGÍSTICAS (FUENTE: APIS Y PARTICULARES)

Dirección	Antigüedad	Superficie construida m <sup>2</sup>	Valor Venta €	Valor Unitario €/m <sup>2</sup>
Parque Empresarial Este I (Antequera)	2019	604	314.000	520
Parque Empresarial Este I (Antequera)	2019	1.463	702.100	480
San Cristóbal, 20 (Antequera)	2000	202	114.000	564
Asturias, 19 (Antequera)	2000	352	159.000	537
Centro Logístico Antequera (Antequera)	2010	175	81.700	467
Canarias, 30 (Antequera)	2000	400	250.000	625
Rio Guadalhorce, 25 (Antequera)	2005	1.000	600.000	600
Galicia (Fuente de Piedra)	2018	200	150.000	750
Astronauta Pedro Duque, 3 (Campillos)	2010	800	370.000	462
<b>VALOR MEDIO</b>				<b>542</b>

\*Todos los datos se han obtenido del portal inmobiliario [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

## CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO

La demanda e inversión en el mercado de polígonos industriales se centra en el sector logístico, debido, sobre todo, al considerable aumento del "e-commerce" en los últimos años. Fuera de las áreas tradicionales (Madrid, Barcelona, Zaragoza) la oferta de naves de calidad es bastante reducida.

En el área de Antequera, los inmuebles industriales en venta de cierta calidad y escasa antigüedad se ofrecen en un intervalo entre los 400 y los 650 €/m<sup>2</sup>.

## 4.3. VALORACIÓN

## 4.3.1 Consideraciones previas:

La finalidad del presente documento es la determinación de la viabilidad económica del desarrollo del Plan Parcial del Sector SURS ICLA (Centro Logístico de Antequera) del PGOU de Antequera.

Para ello, primeramente, se determinará el valor de los aprovechamientos lucrativos del sector. Con posterioridad, se estudiarán los costes de urbanización y gestión necesarios para su desarrollo, así como el coste de adquisición de los terrenos. Si el saldo es positivo, se podrá determinar que el desarrollo es económicamente viable.

Para la determinación del valor de los aprovechamientos se han aplicado las siguientes legislaciones:



- Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre)
- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1492/2011, de 24 de octubre)
- Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (aplicación subsidiaria).

#### 4.3.2. Metodología y criterios valorativos:

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

##### Artículo 22 Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

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

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

$VS$  = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

$E_i$  = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$VRS_i$  = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

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



Siendo:

*VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

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

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

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

*b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

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

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



En este caso se trata de determinar el valor económico de los aprovechamientos lucrativos del sector, por lo que se procederá, previamente, al cálculo individualizado de los valores de repercusión de los distintos usos presentes en el Sector.

Asimismo, dado que se trata de un sector de uso industrial, adoptaremos un coeficiente  $K = 1,20$ .

En cuanto al Valor de la Construcción, lo calcularemos en función de lo dispuesto en el RD 1020/1993:

Dicho método parte, para el cálculo del valor de las construcciones, de un Módulo de Valor MBC (Módulo Básico de Construcción), que se calcula a partir del valor M (definido para 1993 en 72.000 pta/m<sup>2</sup>) en función de la dinámica local del mercado inmobiliario. Así, se define una gradación desde el MBC1 (de mayor valor) y el MBC7 (de menor valor), que se asigna a cada población mediante la correspondiente ponencia de valores.

A partir de dicho MBC se calcula el valor de las construcciones conforme a lo dispuesto en las Normas 11 y 12 (valoración a nuevo).

Es necesario aclarar que en este apartado no se va a determinar el valor catastral de los terrenos, sino que utilizaremos únicamente la normativa catastral para el cálculo de los valores de construcción. Por lo tanto, el valor de los aprovechamientos no se determinará en función de las ponencias de valores vigentes para el municipio.

#### **Norma 11. Valor de las construcciones. Definiciones.**

**1. La asignación de un área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto lleva inherente la asignación de un módulo básico de construcción (MBC), definido en pesetas/metro cuadrado, al que se le aplicará el coeficiente del cuadro que se menciona en la norma 20 que corresponda, resultando un valor en pesetas/metro cuadrado para cada tipo de construcción.**

**2. El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del cuadro y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definidos en la norma 13 siguiente que le fueran de aplicación.**

**3. Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.**



Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

**Norma 12. Valoración de las construcciones.**

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

2. Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el cuadro al que se refiere la norma 20 de este Real Decreto.

3. Cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada, utilizando el método valorativo que prevea la ponencia de valores. En este caso no serán de aplicación los coeficientes del cuadro al que se refiere la norma 20.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46	
APROBACIÓN DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021	

DOCUMENTO: 20221877068  
 Fecha: 02/03/2022  
 Hora: 08:56



TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA									
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55	
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20	
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35	
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
	INDUSTRIAL	2.1 NAVES de FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACION EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
			2.1.2 FABRICACION EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
2.1.3 ALMACENAMIENTO			0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20	
2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05	
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
		3.1.2 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35	
		3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	
COMERCIAL	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
		4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	
		4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	
		4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
	4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	
		5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50	
DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	
		5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05	
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25	
		5.3 AUXILIARES	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
	5.4 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
		5.4.2 HIPODROMOS, CANODROMOS, VELOCODROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ESPECTACULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 SALAS de FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO a OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
OCIO Y HOSTELERIA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
		7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.2 BARES Y CAFETERIAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	7.3 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
		8.1.1 SANATORIOS Y CLINICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1.2 HOSPITALES	8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	8.2.2 BALNEARIOS, CASAS de BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
9.1 CULTURALES con RESIDENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES con RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2 CULTURALES sin RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS		2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05	

Debido a que la definición que se hace en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones del Valor de Construcción es equivalente a la que figura en la Norma 12 del RD 1020/1993, al coste obtenido no se le sumarán otras cantidades en concepto de gastos.



## 4.3.3. Cuadro de aprovechamientos lucrativos del sector:

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 (CENTRO LOGÍSTICO DE ANTEQUERA)			
TOTAL PARCELAS CON APROVECHAMIENTO			
	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (m2T/m2S)	SUP. EDIFICABLE (m2T)
PARCELAS APROV. PRIVADO	389.757,23	0,697643	271.911,33
PARCELAS EXCESO DE APROV.	43.477,68	0,697643	30.331,89
PARCELAS APROV. DE CESIÓN	30.236,63	0,697643	21.094,37
<b>TOTAL</b>	<b>463.471,54</b>		<b>323.337,58</b>
SUPERFICIES GOLBALES POR USOS (m2)			
PARCELA EDIFICABLE	463.471,54		
EQUPIAMIENTO	58.082,22		
ZONAS VERDES	46.413,00		
INFRAESTRUCTURAS	0,00		
VIALES	68.017,42		
	<b>635.984,18</b>		

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 (FUNDACIÓN SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS)			
TOTAL PARCELAS CON APROVECHAMIENTO			
	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (m2T/m2S)	SUP. EDIFICABLE (m2T)
PARCELAS APROV. PRIVADO	371.338,70	0,697643	259.061,78
PARCELAS EXCESO DE APROV,	47.467,95	0,697643	33.115,67
PARCELAS APROV. DE CESIÓN	54.339,99	0,697643	37.909,90
<b>TOTAL</b>	<b>473.146,64</b>		<b>330.087,35</b>
SUPERFICIES GOLBALES POR USOS (m2)			
PARCELA EDIFICABLE	473.146,64		
EQUPIAMIENTO	0,00		
ZONAS VERDES	247.433,60		
INFRAESTRUCTURAS	4.406,25		
VIALES	91.084,75		
	<b>816.071,24</b>		

TOTAL EDIFICABILIDAD LUCRATIVA SECTOR:

Se descuenta del total de la edificación la de cesión al Ayuntamiento (10%).

**TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN: 594.420,83 m<sup>2</sup>**



**4.3.4. Valor de repercusión del uso industrial:****DETERMINACIÓN DEL VALOR DE VENTA:**

En función del estudio de mercado efectuado se determina como valor medio de venta la media ponderada de la muestra obtenida:

**VALOR EN VENTA:** **542 €/m<sup>2</sup>**

**DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:**

La ponencia de valores de Antequera aplica para el municipio el módulo MBC2, definido por el RD 1464/2007 (Disposición Adicional 1ª) en 650 €/m<sup>2</sup>.

MBC: 650 €/m<sup>2</sup>

Dicho módulo se multiplica por el coeficiente correspondiente de la tabla anterior para la tipología particular, en este caso, la nave de almacenamiento de calidad media.

TIPOLOGÍA: 2.1.3.4.

COEFICIENTE: 0,50

VALOR DE CONSTRUCCIÓN: 650 €/m<sup>2</sup> x 0,50 = 325 €/m<sup>2</sup>

**VALOR DE CONSTRUCCIÓN:** **325,00 €/m<sup>2</sup>**

**DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN:**

VRS = (Vv/1,20) - Vc) = (542 €/m<sup>2</sup> / 1,20) - 325 €/m<sup>2</sup> = 127 €/m<sup>2</sup>

**VALOR DE REPERCUSIÓN USO INDUSTRIAL:** **127 €/m<sup>2</sup>**



**4.3.5. Valor de los aprovechamientos lucrativos del sector:**

A continuación, calculamos en un cuadro los aprovechamientos totales del sector, multiplicando la edificabilidad de cada uno de los usos lucrativos por su valor de repercusión unitario:

USO	APROVECHAMIENTO M <sup>2</sup>	VALOR REPERCUSIÓN €/M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL €
INDUSTRIAL	594.420,83	127	75.491.445
<b>TOTAL</b>	<b>594.420,83</b>	<b>127</b>	<b>75.491.445</b>

**TOTAL APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DEL SECTOR: 75.491.445 €**

**4.3.6. Estimación de costes de desarrollo:**

Los costes de desarrollo serán la suma de los siguientes conceptos:

- Costes de gestión (constitución junta de compensación, plan parcial, proyecto de compensación, proyecto de urbanización).
- Costes de urbanización.
- Indemnizaciones a propietarios (vuelos, traslados...)

**Costes de gestión:****JUNTA DE COMPENSACIÓN:**

Dado que se prevé una gestión en dos unidades de ejecución que se resolverían por propietario único, no se computan gastos relativos a este concepto.

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**

Al estar liberalizados los honorarios de los colegios profesionales, los honorarios correspondientes a los honorarios de proyectos de compensación y ejecución se determinarán a partir de los costes medios reales actuales para ese tipo de actuaciones:

**HONORARIOS PLAN PARCIAL: 150.000 €**



HONORARIOS PROYECTO DE REPARCELACIÓN:	25.000 €
HONORARIOS PROYECTO DE URBANIZACIÓN:	55.000 €
HONORARIOS OTROS ESTUDIOS (IMPACTO AMBIENTAL, SOSTENIBILIDAD, ETC):	50.000 €
TOTAL COSTES DE GESTIÓN:	280.000 €

**Costes de urbanización:**

El Plan Parcial recoge un coste total de 22.794.619,48 €. Estimando un 10% de sobrecostes o imprevistos, estimamos un coste máximo de urbanización de:

COSTE URBANIZACIÓN: 22.794.619,48 € x 1,10 = 25.074.081,43 €

Este coste supone una repercusión por m<sup>2</sup> de suelo bruto de 17,10 €/m<sup>2</sup>. Considerando que se trata de un sector industrial colindante a otro ya desarrollado, y con una distribución de parcelas en gran superficie, estimamos que dicha cantidad es acorde con los costes actuales medios de ejecución para obras similares en la Comunidad de Andalucía.

**COSTES DE URBANIZACIÓN: 25.074.081 €**

**Indemnizaciones:**

Dado que sobre las parcelas no existen edificaciones ni instalaciones, no se consideran indemnizaciones por este concepto.

**Costes totales de desarrollo:**

COSTES DE GESTIÓN:	280.000 €
COSTES DE URBANIZACIÓN:	25.074.081 €
IMPREVISTOS (5% DEL TOTAL):	1.267.704 €
<b>TOTAL COSTES DE DESARROLLO:</b>	<b>26.341.785 €</b>



**4.3.7. Costes de adquisición del suelo:**

Para determinar los costes de adquisición del suelo, acudimos a los costes definidos en la Orden 25 de mayo de 2015 por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes rústicos radicados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, a efectos de la gestión, recaudación e inspección de los hechos imponible de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y sobre sucesiones y donaciones, se establecen las reglas para la publicación de los mismos y se publica la metodología para su obtención.

De acuerdo con lo dispuesto en el aplicativo informático de la citada Orden, los valores para los cultivos existentes en el sector son los siguientes:

Olivar seco IP1:	2,16 €/m <sup>2</sup>
Olivar seco IP2:	1,95 €/m <sup>2</sup>
Olivar seco IP4:	1,17 €/m <sup>2</sup>
Labor seco IP2:	1,13 €/m <sup>2</sup>

Aplicando, por prudencia, el precio unitario máximo a toda la superficie del sector, el coste teórico de adquisición de los terrenos sería:

COSTE ADQUISICIÓN: 2,16 €/m <sup>2</sup> x 1.452.055,42 m <sup>2</sup> =	3.136.439,71 €
<b>TOTAL COSTE ESTIMADO ADQUISICIÓN TERRENOS:</b>	<b>3.136.440 €</b>

**4.3.8. Saldo del desarrollo:**

INGRESOS ESTIMADOS:	75.491.445 €
COSTES ESTIMADOS:	27.850.526 €
ADQUISICIÓN TERRENOS:	3.136.440 €
<b>SALDO POSITIVO:</b>	<b>44.504.479 €</b>

**Se concluye que el desarrollo del Sector SURS ICLA de Antequera resulta ECONÓMICAMENTE VIABLE.**



## SECCIÓN 5 – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

### 5.1. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

Se analizan los gastos que van a suponer para la Administración la ejecución, el mantenimiento de las actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público...

#### 1. MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

##### a) Conservación de las infraestructuras en general

El mantenimiento de los viales, las redes de servicios (telefonía, agua, energía, alumbrado y saneamiento) y las instalaciones generales (depósitos de agua, grupos motobombas y centros de transformación) serán a cargo de los propietarios de los terrenos edificables resultantes de la parcelación en proporción a la cuota de participación, para ello los propietarios deberán de constituir una Entidad Urbanística de Conservación, en los términos previstos en la Ley. Por tanto el coste para la Administración será cero.

##### b) Zonas verdes públicas

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se estima un coste anual de mantenimiento de **0,20 €/m<sup>2</sup>** ya que es un zona que requiere solo tareas anuales de desbroce y mantenimiento de plantaciones y arbolado preexistente.

Por tanto si aplicamos el coste anual de mantenimiento estimado a la superficie de zonas verdes contemplada en el Plan Parcial el coste total asciende a **58.769,32€/año**.



Coste mantenimiento zonas verdes	
Coste mantenimiento jardín €/m2	0,20 €/m2
Superficie zona verde unidad ejecución 1	46.413,00
Superficie zona verde unidad ejecución 2	293.846,60
Coste mantenimiento Unidad de ejecución 1	9.282,60
Coste mantenimiento Unidad de ejecución 2	49.486,72
<b>Total coste mantenimiento zonas verdes</b>	<b>58.769,32</b>

**c) Infraestructura de mantenimiento de agua**

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por tanto no supone carga para el Ayuntamiento

**d) Infraestructura de saneamiento**

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratamiento de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio de (mantenimiento) y consumo de usos de la depuradora, por esta razón no le supone carga al Ayuntamiento.

**e) Infraestructura suministro eléctrico**

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

**f) Total coste de mantenimiento**

Por tanto el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios libres comprendidos dentro del Plan Parcial asciende a 58.769,32€.

**2. PRESTACIÓN DE SERVICIOS.**

**a) Recogida de residuos sólidos urbanos**

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

**3. INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA**

A continuación se identifican los ingresos que obtiene la Administración y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la prestación de nuevos servicios.



Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos

- El impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
- Licencia de obras

#### a) Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)<sup>3</sup>

El desarrollo de los suelos urbanizables producirá la inclusión de los nuevos solares en el capítulo de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en el de bienes de naturaleza rústica. Como consecuencia de ello su producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Dicho impuesto grava la titularidad de unos determinados derechos entre los que se encuentra, los derechos reales de superficie y derecho real de propiedad.

Las parcelas actualmente tienen un valor total catastral<sup>4</sup> de 2.799.679,87 €, que se verá incrementado tras la reparcelación hasta alcanzar el valor de 78.999.096,64€, conforme a la superficie edificable y el coste de suelo<sup>5</sup> aplicado, que resulta de 120 €/m<sup>2</sup> (Informe de viabilidad económica).

Parcelas Resultantes	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie edificable m <sup>2</sup> t	Valor suelo	IBI (0,65%) reparcelación
1	43.477,68	30.331,90	3.667.126,60 €	23.836 €
2	47.467,95	33.115,68	4.003.686,08 €	26.024 €
3	380.097,93	265.172,66	32.059.374,62 €	208.386 €
4	16.707,97	11.656,20	1.409.234,38 €	9.160 €
5	37.632,02	26.253,72	3.174.074,18 €	20.631 €
6	88.460,34	61.713,74	7.461.190,80 €	48.498 €
7	162.910,01	113.653,03	13.740.651,10 €	89.314 €
8	11.665,46	8.138,33	983.923,68 €	6.396 €
9	119.968,35	83.695,08	10.118.735,12 €	65.772 €
10	9.659,30	6.738,74	814.714,03 €	5.296 €
11	18.571,17	12.956,05	1.566.386,05 €	10.182 €
<b>Total</b>	<b>936.618,18</b>	<b>653.425,12</b>	<b>78.999.096,64 €</b>	<b>513.494,13 €</b>

Esta fase, llegada su finalización una vez transcurridos 12e meses de desarrollo de cada unidad de ejecución, tendrá un efecto neto respecto del incremento de los ingresos del Ayuntamiento en concepto de I.B.I de 491.236,67 €/ año.

<sup>3</sup> Para el estudio de este apartado aplicamos la Ordenanza Fiscal Número 1 reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Antequera.

<sup>4</sup> El valor catastral relativo a la finca propiedad de Centro Logístico ha sido estimado en base al valor catastral de la finca propiedad de AGALAM CAPITAL SLU.

<sup>5</sup> Valor de suelo se calcula por analogía, aplicando el valor recogido en la ponencia de Antequera para la Zona U38 suelo industrial colindante, que ascienda a 130 y se le aplica el coeficiente corrector que aplica el Ayuntamiento de Antequera para la actualización de valores del 0,93, resultando un coste de 120,90 €/m<sup>2</sup>.



El desarrollo del Plan Parcial tiene previsto el desarrollo de nuevas edificaciones lo que supondrá también un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana.

Para determinar el coste de construcción se ha realizado un estudio previo de la edificabilidad de la nave, destinando parte de la superficie a uso de nave, oficinas y plataforma, resultando un valor unitario de 243,75 €/m<sup>2</sup>. Dicho valor ha sido actualizado aplicando un coeficiente corrector de 0,93 (coeficiente aplicado por el Ayuntamiento de Antequera) y resultando por ello un valor final de 226,69 €/m<sup>2</sup>.

El tipo impositivo aplicable al valor estimado de la base imponible es del 0,65%.

Parcelas Resultantes	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie edificable m <sup>2</sup>	Valor suelo	Valor construcción	IBI construcción
1	43.477,68	30.331,90	3.667.126,60 €	6.875.862,38 €	44.693,11 €
2	47.467,95	33.115,68	4.003.686,08 €	7.506.911,40 €	48.794,92 €
3	380.097,93	265.172,66	32.059.374,62 €	60.111.327,40 €	390.723,63 €
4	16.707,97	11.656,20	1.409.234,38 €	2.642.314,46 €	17.175,04 €
5	37.632,02	26.253,72	3.174.074,18 €	5.951.389,09 €	38.684,03 €
6	88.460,34	61.713,74	7.461.190,80 €	13.989.732,75 €	90.933,26 €
7	162.910,01	113.653,03	13.740.651,10 €	25.763.720,81 €	167.464,19 €
8	11.665,46	8.138,33	983.923,68 €	1.844.856,89 €	11.991,57 €
9	119.968,35	83.695,08	10.118.735,12 €	18.972.628,36 €	123.322,08 €
10	9.659,30	6.738,74	814.714,03 €	1.527.588,81 €	9.929,33 €
11	18.571,17	12.956,05	1.566.386,05 €	2.936.973,85 €	19.090,33 €
<b>Total</b>	<b>936.618,18</b>	<b>653.425,12</b>	<b>78.999.096,64 €</b>	<b>148.123.306,20 €</b>	<b>962.801,49 €</b>

#### b) Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO

Impuesto indirecto que grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras y urbanística. El hecho imponible se produce por la mera realización de las construcciones, instalaciones u obras mencionadas, y afecta a todas aquellas que se realicen en este término municipal.

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto municipal sobre Construcción, Instalaciones y Obras (ICIO), así como se estima una tasa municipal por la tramitación de licencias urbanísticas.

De este modo el tipo de gravamen sobre la base imponible será de un 3% en concepto de ICIO y 1,20% como tasa de licencia urbanística, es decir 4,20%.

Se estima un Presupuesto de ejecución material de obra partiendo del valor unitario de construcción estimado en el capítulo de IBI de 226,69 €/m<sup>2</sup> que aplicamos sobre la superficie edificable.



Parcelas Resultantes	Superficie edificable m <sup>2</sup>	Valor construcción	ICIO (4,20%)
1	30.331,90	6.875.862,38 €	288.786,22 €
2	33.115,68	7.506.911,40 €	315.290,28 €
3	265.172,66	60.111.327,40 €	2.524.675,75 €
4	11.656,20	2.642.314,46 €	110.977,21 €
5	26.253,72	5.951.389,09 €	249.958,34 €
6	61.713,74	13.989.732,75 €	587.568,78 €
7	113.653,03	25.763.720,81 €	1.082.076,27 €
8	8.138,33	1.844.856,89 €	77.483,99 €
9	83.695,08	18.972.628,36 €	796.850,39 €
10	6.738,74	1.527.588,81 €	64.158,73 €
11	12.956,05	2.936.973,85 €	123.352,90 €
<b>Total</b>	<b>653.425,12</b>	<b>148.123.306,20 €</b>	<b>6.221.178,86 €</b>

En el caso de que se construyese la totalidad de la edificabilidad prevista en el Plan Parcial, el impuesto ascendería a la cantidad de 6.280.590,16€, que se generarán una vez que se haya desarrollado el Plan Parcial.

## 5.2. DISTRIBUCIÓN TEMPORAL DE GASTOS E INGRESOS

Consideramos el inicio de la proyección temporal de gastos e ingresos, en el momento en que se inicia la ejecución de las obras de urbanización, proyectándose en los años posteriores al final de las obras hasta el momento en que ya no se cuente con ingresos extraordinarios por tasas y licencias de obras.

El Ayuntamiento comienza a incurrir en gastos por mantenimiento de zonas verdes, después de recibir las obras, que para cada unidad de ejecución será una vez transcurrido los dos años.

Respecto de los ingresos, el Ayuntamiento comenzará a reflejar el incremento de los mismos a partir del momento de la reparcelación, a través de los ingresos de IBI, y una vez finalizada la urbanización y dé comienzo la construcción de las naves, momento en el que los ingresos se generarán como consecuencia del ICIO y las licencias de obras.

Una vez se finalice la construcción nuevamente el Ayuntamiento verá incrementado sus ingresos vía IBI, por el efecto de la edificaciones.

## 5.3. BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las actuaciones urbanizadoras consideradas en el Plan Parcial, obtenemos el impacto sobre la Hacienda Local, calculando el saldo resultante de los incrementos de gastos e ingresos.



**GASTOS**

1. Mantenimiento Zonas Verdes	58.769,32€
-------------------------------	------------

**INGRESOS**

1. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) reparcelación neta	491.236,67 €
2. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) construcción neto	962.801,49 €
3. Impuesto de construcción, instalaciones y obras (ICIO)	6.221.178,86 €

Como puede apreciarse, existe el balance positivo 7.616.447,70€ para la Hacienda del Ayuntamiento de Antequera.

Si partimos de la hipótesis recogida en el Plan Parcial, que cada Unidad de Ejecución se desarrolla en 12 meses, y suponemos que ambas actuaciones se desarrollan de forma simultánea.

Una vez finalizado los trabajos de reparcelación comienzan a desarrollarse las construcciones, estimando un tiempo de ejecución de otros 12 meses.

Por tanto el balance de las cuentas del Ayuntamiento, desde un punto de vista incremental, resultaría conforme a la siguiente tabla:

Año	1	2	3	4	5	6
<b>Ingresos</b>						
IBI ACTUAL	22.257,45 €	22.257,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IBI REPARCELACIÓN	0,00 €	0,00 €	513.494,13 €	513.494,13 €	0,00 €	0,00 €
IBI CONSTRUCCION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	962.801,49 €	962.801,49 €
ICIO Y LIC OBRAS	0,00 €	0,00 €	3.110.589,43 €	3.110.589,43 €	0,00 €	0,00 €
<b>Gastos</b>						
Mantenimiento zonas ve	0,00 €	0,00 €	-58.769,32 €	-58.769,32 €	-58.769,32 €	-58.769,32 €
<b>Saldo neto</b>	<b>22.257,45 €</b>	<b>22.257,45 €</b>	<b>3.565.314,24 €</b>	<b>3.565.314,24 €</b>	<b>904.032,17 €</b>	<b>904.032,17 €</b>

**5.4. CONCLUSIÓN**

El análisis sobre la sostenibilidad económica del Plan Parcial para el desarrollo del sector SURS ICLA del PGOU de Antequera 2ª Fase del Centro Logístico en dos unidades de ejecución es favorable, ya que el balance económico es positivo al ser los ingresos superiores a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos. El Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación.

Por lo tanto, se puede considerar que el presente Plan Parcial, es económicamente sostenible en base a las hipótesis consideradas en esta memoria.



### 5.5. FECHA DE EMISIÓN

La valoración se realiza considerando la información, los supuestos y limitaciones del mercado a fecha 30 de noviembre de 2019, siendo esta la fecha de valoración a todos los efectos. La fecha de valor coincide con la de emisión. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20221877068
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46		Fecha: 02/03/2022 Hora: 08:56
<small>APROBACIÓN DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021</small>		



## SECCIÓN 6 – CONFIDENCIALIDAD, LIMITACIONES Y RESPONSABILIDADES

### 6.1. CONFIDENCIALIDAD

El presente informe está destinado exclusivamente al solicitante del mismo y para el uso descrito en la Sección 1, por lo que copiar, reproducir o distribuir a terceros, total o parcialmente el informe y su resultado, necesitará el consentimiento previo y por escrito de VALTECSA

Por su parte VALTECSA y el personal a su cargo está obligada a mantener secreto profesional sobre los trabajos que realice de acuerdo con el artículo 11 del Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo que establece que no podrán revelar a terceros distintos de sus clientes:

- Las informaciones que les hayan sido confiadas con motivo de la solicitud de la valoración.
- Las informaciones que se refieren a las circunstancias personales o económicas sobre el uso o explotación a que esté dedicado el objeto de la valoración.
- El resultado de la valoración.

### 6.2. PROTECCIÓN DE DATOS

Las partes manifiestan que conocen, cumplen y se someten de forma expresa a la legislación española y europea en materia de protección de datos de carácter personal, comprometiéndose a dar un uso debido a los datos de tal naturaleza que obtengan como consecuencia del desarrollo del presente contrato.

Asimismo y de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y en su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1720/2007 de 21 de diciembre, VALTECSA informa que los datos personales que nos han facilitado en virtud de esta relación contractual, se entienden prestados con su consentimiento y forman parte de los Ficheros de VALTECSA para su tratamiento a los efectos de realizar la gestión jurídica, económica, administrativa y contable del contrato, correspondencia comercial y acciones promocionales y cuyo responsable es VALTECSA

Tiene derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición a los datos personales, que se ejercerán ante la propia empresa en la dirección al inicio indicada, de la forma prevista en la normativa vigente. De igual manera VALTECSA le informa de que estos datos no serán cedidos a terceros y que tiene implantadas las medidas de seguridad de índole técnica y organizativas necesarias para la seguridad de sus datos de carácter personal y evitan su



alteración, pérdida, tratamiento y/o acceso no autorizado, habida cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos almacenados y los riesgos a que están expuestos.

**6.3. RESPONSABILIDADES**

VALTECSA asume la responsabilidad en cuanto a la correcta aplicación de los métodos y bases de valoración empleados si bien no asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad o realidad de la documentación aportada.

La responsabilidad de VALTECSA por el presente informe queda limitada a la finalidad y cliente para el que se ha realizado, excluyendo expresamente la responsabilidad frente a terceros y otras finalidades.

VALTECSA tiene una póliza de Responsabilidad Civil contratada.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46	
APROBACIÓN DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021	

DOCUMENTO: 20221877068
Fecha: 02/03/2022
Hora: 08:56



ANEXO I- FICHAS CATASTRALES

A) FICHA CATASTRAL FINCA PROPIEDAD DE CENTRO LOGISTICO ANTEQUERA SL



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
29015A046000210000LO

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
Polígono 46 Parcela 21  
ALMAZAN. ANTEQUERA [MÁLAGA]

USO PRINCIPAL:  AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:  SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²):

**PARCELA CATASTRAL**

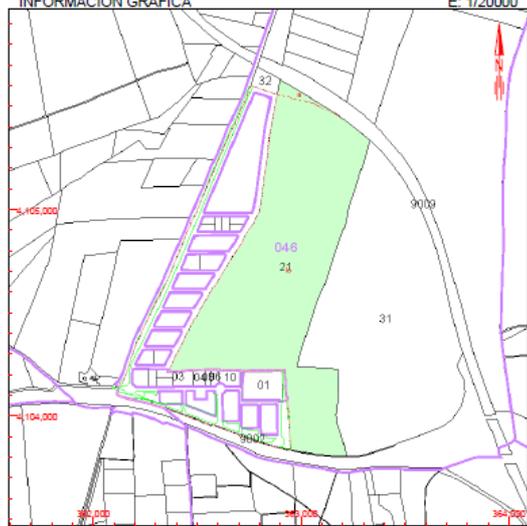
SITUACIÓN:  
Polígono 46 Parcela 21  
ALMAZAN. ANTEQUERA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²):  SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²):  TIPO DE FINCA:

**CULTIVO**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	O-	Olivos secano	01	3.350
b	O-	Olivos secano	01	731.136

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/20000



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, 25 de Octubre de 2019

364.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5 en la web del Ayto. Antequera

**FIRMANTE - FECHA**

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46

APROBACIÓN DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021

DOCUMENTO: 20221877068  
 Fecha: 02/03/2022  
 Hora: 08:56

CSV: 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5



B) FICHA CATASTRAL FINCA PROPIEDAD AGALAM CAPITAL SLU



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**29015A046000310000LK**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**LOCALIZACIÓN**  
Suelo Polígono 46 Parcela 31 SURS-ICLA  
AGUIRRE, ANTEQUERA [MÁLAGA]

**USO PRINCIPAL**  
Agrario

**COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN**  
100,000000

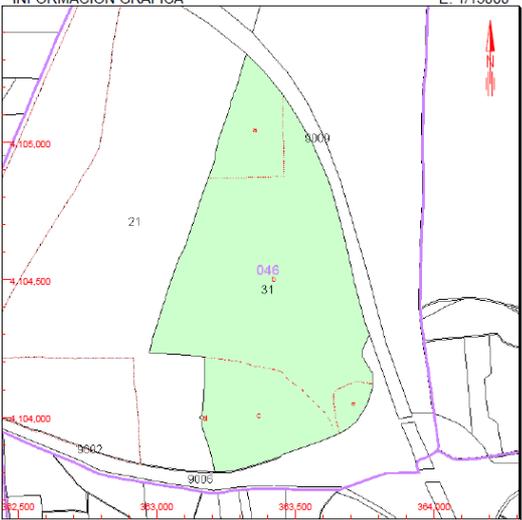
**PARCELA CATASTRAL**

**SITUACIÓN**  
Polígono 46 Parcela 31  
AGUIRRE, ANTEQUERA [MÁLAGA]

**CULTIVO**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m <sup>2</sup>
a	O-	Olivos secano	02	83.123
b	C-	Labor o Labradío secano	02	485.436
c	O-	Olivos secano	04	137.682
d	I-	Improductivo	00	118
e	C-	Labor o Labradío secano	02	17.173

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/15000



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.

Lunes, 4 de Noviembre de 2019

364,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Marcana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y accesos
- Límite zona verde
- Hidrografía



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E6001CA44C00D9A3R6W6W5F5 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA	
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 02/03/2022 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/03/2022 08:56:46	
APROBACIÓN DEFINITIVA POR ACUERDO DE PLENO EN SESION DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021	

DOCUMENTO: 20221877068  
Fecha: 02/03/2022  
Hora: 08:56

