MEMORIA JUSTIFICATIVA

EXPEDIENTE: CDP 1/2025

DENOMINACIÓN: CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO POBLADO CHARCO DE LOS HURONES

OBJETO: Concesión de dominio público para la puesta en marcha y gestión de las instalaciones existentes en El Poblado Charco de los Hurones del embalse de los Hurones (San José del Valle)

CALIFICACIÓN: Concesión de dominio público de uso privativo

1.INTRODUCCIÓN.

La Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente incluye en el ámbito de sus competencias el fomento del desarrollo socioeconómico sostenible en relación con el patrimonio natural y, especialmente, dentro de los espacios naturales protegidos, así como el uso público con ellos relacionado, así como de fomentar la efectiva participación social en todo lo referido al medio ambiente y garantizar la integración de los usos social, productivo y recreativo de los recursos naturales.

Mediante la Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, se constituye el Parque Natural Los Alcornocales.

En el preámbulo de la misma se indica que "*en general, la idea de conservación debe entenderse en sentido amplio, por lo que, inherente a la misma, tiene que ir aparejada el fomento de la riqueza económica, de forma que el aprovechamiento ordenado de los recursos naturales redunde en beneficio de los municipios en que se integren y, en definitiva, de nuestra Comunidad Autónoma*".

Para lograr la consecución de estos objetivos, la Consejería Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural así como la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente disponen de una red de equipamientos de uso público distribuidos por los espacios naturales de Andalucía.

Ambas Consejerías llevan desarrollando las tareas relacionadas con el uso público desde hace más de quince años, en los que se han logrado importantes avances. Las últimas reflexiones sobre las actuaciones para el uso público concluyen que en este periodo se ha desarrollado un importante esfuerzo de inversión en equipamientos; en cambio, la participación de otros agentes institucionales y/o sociales y la integración del uso público con el resto de programas que inciden en el medio natural y sus recursos han sido todavía escasos.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa nos encontramos ante un equipamiento ejecutado en el marco de la construcción del embalse de Los Hurones para el alojamiento del personal que participó en su construcción y que tras ser usado parcialmente para uso de educación ambiental ha ido perdiendo progresivamente su actividad. Entre los años 2006 y 2008 la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía se hizo cargo de este enclave y en junio de 2014 hizo pública su intención de ceder la explotación a la iniciativa privada para la puesta en marcha de un proyecto turístico; posteriormente, con la reestructuración de las Consejerías la competencia ha pasado a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural que ha continuado con dicho objetivo. Durante dicho tiempo se ha ejecutado un importante proyecto de dotación

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 1/76

del equipamiento y mejora de las infraestructuras del Poblado de los Hurones financiado por fondos FEDER para posibilitar una futura explotación.

En el análisis de los esfuerzos desarrollados hasta el momento se han identificado también ciertos principios relacionados con los comentarios anteriores que deben servir de base a las actuaciones futuras sobre uso público; algunos de los más significativos son: reforzar el carácter ambiental y social de determinados equipamientos de uso público, abrir paso a la participación de otras entidades, identificando las oportunidades y limitaciones para su participación en la gestión del uso público, y mejorar el funcionamiento de las instalaciones.

Así pues, en los últimos tiempos se han modificado tanto los criterios de inversión en equipamientos, como la tipología de oferta de servicios y, sobre todo, las fórmulas adoptadas para la gestión del uso público.

Uno de los avances más concretos en cuanto a la definición del campo de acción en uso público es la asignación de la gestión de equipamientos por distintos tipos de entidades no integradas en la administración. Mediante este mecanismo, se asume la responsabilidad de la gestión y el compromiso de garantizar la existencia y funcionamiento de aquellos equipamientos que sostienen las actividades más básicas del uso público, asegurando así el pretendido carácter ambiental y social de este nivel del uso público.

La zona del embalse de Los Hurones así como el Poblado de los Hurones no están en la actualidad ofertados al público; tras las inversiones llevadas a cabo mediante Fondos Europeos (ITI) que ha supuesto una mejora importante en las instalaciones e infraestructuras existentes en el Poblado de los Hurones, presentan aún más si cabe una clara vocación para el uso público, dada su ubicación además en el centro de la provincia de Cádiz.

Dentro de las competencias de gestión de las infraestructuras hidráulicas y responsabilidad sobre el patrimonio que asume la administración autonómica, resulta necesario y conveniente la puesta en valor de todo el conjunto del poblado de los Hurones a través de una concesión. Lo que va a incidir positivamente en el crecimiento económico y el aumento del empleo en la zona; así como, el fomento del turismo activo en el medio rural y el uso público del entorno.

Además de los beneficios que se estiman derivados de la concesión, debe ponerse de manifiesto la voluntad de las Consejerías de la Junta de Andalucía de:

- Maximizar la rentabilidad económica del Proyecto, así como la eficiencia económica y presupuestaria.

- Transferir de forma adecuada y en todo caso, mayoritariamente, los riesgos de adecuación y explotación a la iniciativa privada y la mayoría de los beneficios.

2. JUSTIFICACIÓN.

El Poblado de los Hurones se sitúa junto al embalse de Los Hurones, en el término municipal de San José del Valle y dentro del Parque Natural Los Alcornocales, cuya titularidad y gestión corresponde a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en virtud del Decreto del Presidente 13/2022, de 8 de agosto, por el que se modifica el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, que establece la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, del Decreto

Es copia auténtica de documento electrónico

157/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, que en su artículo 1.1. estipula que "*Corresponde a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de agricultura, ganadería, pesca y agroalimentación, de agua y de desarrollo rural*", y en su artículo 9.b encomienda a la Secretaría General Técnica la gestión patrimonial de los bienes adscritos a la Consejería.

Por otro lado, la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, en su exposición de motivos señala que la diversidad y magnitud de la riqueza ecológica de Andalucía y la evidencia de la huella humana sobre los espacios naturales, permite propiciar una política de conservación compatible con el desarrollo económico y que es necesario implicar en la conservación de la naturaleza a los sectores económicos, pues en otro caso, la política impulsada por la Administración quedaría vacía de contenido al faltar el apoyo de la población afectada.

Se hace por tanto necesario contar en el Parque Natural con una oferta de uso público coherente con los objetivos y estrategias de las Consejerías implicadas, así como con lo establecido en los distintos instrumentos de planificación del Parque Natural Los Alcornocales.

Para ello, entre las instalaciones existentes en el Parque Natural Los Alcornocales, susceptibles de su puesta en valor para actividades turísticas, se encuentra el Poblado de Los Hurones, con instalaciones compuestas de diversas edificaciones correspondientes a viviendas, albergue, antiguo bar-restaurante, antiguo hospital y pistas deportivas, la mayoría de ellas actualmente en desuso.

Dada su ubicación en el centro de la provincia de Cádiz junto al embalse de Los Hurones y muy cercano al embalse de Guadalcacín, se considera que las instalaciones deben jugar un importante papel en la consecución de algunos de los objetivos establecidos en el Decreto 87/2004, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, en consonancia con lo establecido en la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030, establece como objetivo principal el orientar y reforzar las políticas e iniciativas públicas y privadas con incidencia en la comunidad autónoma andaluza, hacia un modelo de desarrollo sostenible basado en la transición a una economía verde y en la integración de las consideraciones ambientales, económicas y sociales, y que este modelo sea percibido como motor de desarrollo socioeconómico y reconocida su potencialidad para crear empleo.

Las instalaciones objeto de la futura concesión administrativa se ubican en el cuadrante nororiental de los municipios de San José del Valle y Jerez de la Frontera. Es un punto estratégico dentro del Parque Natural Los Alcornocales por diversas razones:

- Ubicación en un lugar de gran tradición de uso público para los habitantes de Jerez de la Frontera y su comarca, junto a los montes propios de Jerez de la Frontera. Se ubica en un radio de una hora de la Bahía de Cádiz - Jerez y a menos de dos horas de Sevilla, así como los aeropuertos de Jerez y Sevilla.

Es copia auténtica de documento electrónico

- Se ubica dentro del Parque Natural Los Alcornocales, en su zona más septentrional, prácticamente a caballo entre este espacio natural y el vecino Parque Natural Sierra de Grazalema.

- Ubicación junto al embalse de Los Hurones y muy cercano al embalse de Guadalcacín, lo que otorga posibilidades para su aprovechamiento como punto de hospedaje previo a la realización de deportes náuticos.

- Se ubica junto a importantes cotos de caza mayor, actividad ésta que genera un importante movimiento económico dentro del Parque Natural, pero que cuenta con el hándicap de la falta de hospedaje destinado a sus clientes potenciales.

3. EQUIPAMIENTO OBJETO DE LA CONCESIÓN.



El complejo conocido como el “Poblado Charco de los Hurones”, está adscrito a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de Cádiz, en terrenos son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud del Real Decreto 1560/2005, de 23 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de recursos y aprovechamientos hidráulicos correspondientes a las cuencas andaluzas vertientes al litoral atlántico (Confederaciones Hidrográficas del Guadalquivir y del Guadiana) que entra en vigor el 1 de enero de 2006 (BOE núm. 307 del Sábado 24 diciembre 2005 página n.º 42095-42131).

En su día fueron adquiridos por el Estado por un procedimiento de expropiación forzosa por utilidad pública para las obras del pantano de los Hurones. Dichas obras de declaran de utilidad pública a los efectos de expropiación forzosa y establecimiento de servidumbres mediante la Ley de 31 de diciembre de 1945 sobre abastecimientos de aguas potables a la ciudad de Cádiz (BOE n.º 1 de 1 enero de 1946 página 74-76) junto con la Ley de 27 de diciembre de 1947 por el que se incorpora el pantano de los Hurones entre otros (BOE nº364 de 30 de diciembre de 1947 página 6919-6920). Por tanto, a partir de dicha declaración y con la posterior tramitación del expediente de expropiación de los terrenos que actualmente constituyen el

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

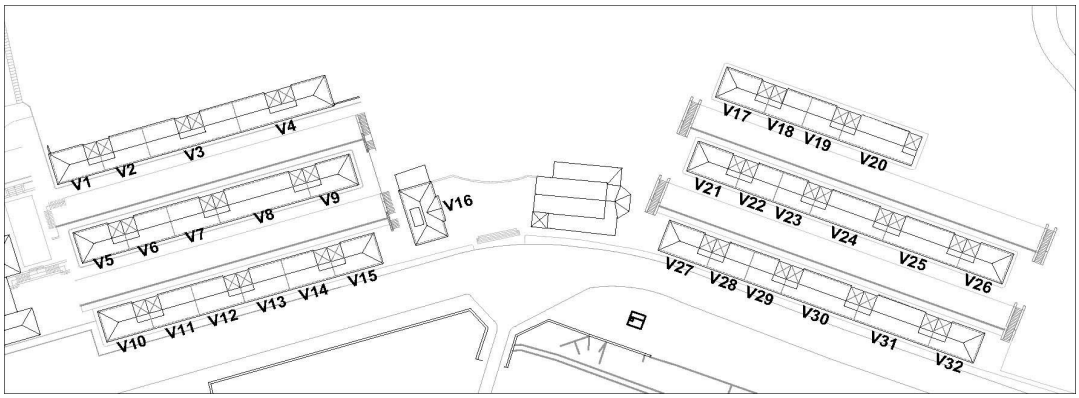
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 4/76

poblado, pasan a adquirir la condición de dominio público ya que el artículo 52 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía lo indica claramente cuando afirma que “En caso de expropiación forzosa, la afectación se entiende implícita en la declaración de utilidad pública o interés social.”

Información catastral

N.º de referencia: 0799901TF7509H0001TI, con localización: PL PLG DRT2 CHARCO HURONES 11580 SAN JOSE DEL VALLE (CÁDIZ), Clase: Urbano, Uso principal: Residencial, Superficie construida: 40.734 m², Año de construcción: 1967, Titularidad: Junta de Andalucía y Superficie gráfica 54.664 m².

Equipamiento del Poblado



El Complejo del Poblado Charco de los Hurones está constituido por diversas edificaciones, tanto de carácter residencial como dotacional, que fueron construida a lo largo de los años 1954 a 1958; a su vez, cuenta con instalaciones deportivas, urbanización así como infraestructuras.

A)Edificaciones, se relacionan a continuación las distintas edificaciones e instalaciones deportivas, ver ANEXO - “Fotos de las Edificaciones del Complejo”

	ELEMENTO	
1	1ªLínea de Viviendas Adosadas en Hilera A	Vvda. 27
		Vvda. 28
		Vvda. 29
		Vvda. 30 doble (a)
		Vvda. 30 doble (b)
		Vvda. 31 doble (a)
		Vvda. 31 doble (b)
		Vvda. 32
2	2ªLínea de Viviendas Adosadas en Hilera A	Vvda. 21
		Vvda. 22
		Vvda. 23
		Vvda. 24 doble (a)

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 5/76

		Vvda. 24 doble (b)
		Vvda. 25 doble (a)
		Vvda. 25 doble (b)
		Vvda. 26
3	3ªLínea de Viviendas Adosadas en Hilera A	Vvda. 17
		Vvda. 18
		Vvda. 19
		Vvda. 20 doble (a)
		Vvda. 20 doble (b)
4	Iglesia	
5	Vivienda (Oficina) vivienda 16	
6	1ªLínea de Viviendas Adosadas en Hilera B	Vvda. 10
		Vvda. 11
		Vvda. 12
		Vvda. 13
		Vvda. 14
		Vvda. 15
7	2ªLínea de Viviendas Adosadas en Hilera B	Vvda. 5
		Vvda. 6
		Vvda. 7
		Vvda. 8 doble (a)
		Vvda. 8 doble (b)
		Vvda. 9
8	3ªLínea de Viviendas Adosadas en Hilera B	Vvda. 1
		Vvda. 2
		Vvda. 3 doble (a)
		Vvda. 3 doble (b)
		Vvda. 4 doble (a)
		Vvda. 4 doble (b)
9	Albergue	
10	Cantina	
11	Escuela	
12	Vivienda aislada del guarda (Casa del encargado)	
13	Vivienda aislada del ingeniero	
14	Vivienda aislada del administrador	
15	Piscina	
	Almacén	
16	Pista deportivas	
17	Almacén	
18	Quiosco 1	
19	Subestación antigua	

B) Urbanización

Dentro del recinto se disponen áreas asfaltadas para el trafico rodado, muros de contención de bancadas de

Es copia auténtica de documento electrónico

terreno, zonas ajardinadas, alumbrado, equipamiento urbano como farolas, papeleras, y espacios de transición intersticiales (plazas, escalinatas…).

C) Infraestructuras

El complejo cuenta con un un nuevo sistema de depuración (EDAR) y de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) que se ha implementado tras ejecutar un proyecto de obras denominado *Dotación de equipamiento y mejora de las infraestructuras del poblado de los Hurones* financiado con fondos FEDER dentro del marco Europeo 2014-2020.

4. ACTUACIONES OBJETO DE LA CONCESIÓN.

Cómo mínimo, la gestión y explotación del complejo conocido como el "Poblado Charco de los Hurones" , incluirán las siguientes actividades y servicios:

1. Centro de interpretación del agua y del entorno del enclave.
2. Actividades recreativas en la naturaleza.
3. Servicio de alojamiento turístico, ajustándose a la tipología de Complejo Turístico Rural y Villa turística recogidos en el Decreto 20/2002, de 29 de Enero de turismo en el Medio Rural y Turismo Activo (BOJA N.º 14, de 2 de febrero de 2002).
4. Servicio de restauración, expedición de comidas y bebidas.
5. Servicio de recepción y atención al usuario, como las siguientes:
    - Información y orientación en relación a los diferentes servicios e instalaciones del Complejo.
    - Consejos básicos para bienestar y seguridad del usuario
    - Venta de artículos y productos
6. Servicio de gestión y administración.
7. Servicio de limpieza y mantenimiento.
8. Servicio de seguridad, siendo las siguientes:
    - Normas y pautas de seguridad.
    - Vigilancia continua de los equipamientos.
    - Protección mediante barreras físicas

5. ACTUACIONES PREVIAS A LA PUESTA EN EXPLOTACIÓN DEL EQUIPAMIENTO OBJETO DE LA CONCESIÓN

Las autorizaciones administrativas que sean necesarias para la puesta en marcha de la instalación deberán tramitarse por la parte concesionaria, así como los procedimientos que exija la normativa aplicable. Por citar alguno:

-En materia de turismo, tendrá que cumplirse el procedimiento previsto en el artículo 16.1 y 17 del Decreto 143/14, solicitud de Informe de Clasificación Administrativa e Inscripción en el Registro de los establecimientos de alojamiento turístico, respectivamente. Sin embargo, con carácter previo a la

Es copia auténtica de documento electrónico

fase indicada en el artículo 16 y en cualquier momento puede plantear directamente ante la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Cádiz la emisión de informe facultativo no vinculante sobre el proyecto, presentando la documentación citada (o un avance de la misma) en el Registro General Electrónico de la Junta de Andalucía:

https://ws050.juntadeandalucia.es/vea/faces/vi/procedimientoDetalle.xhtml

La parte concesionaria deberá asumir la conservación, rehabilitación y restauración de las edificaciones existentes de acuerdo a su propuesta. Asimismo, tendrá que dotar el equipamiento con los accesos necesarios para las personas con movilidad reducida (PMR) según la normativa aplicable y asumirá la mejora de las instalaciones de agua, luz y saneamientos, que no se encuentran en buen estado, que se consideren necesarias para la explotación del complejo.

6. ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN

6.1. MODALIDAD DE OTORGAMIENTO

Con carácter básico se regula en el artículo 93 LPAP que ***"****El otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia. No obstante, podrá acordarse el otorgamiento directo en los supuestos previstos en el artículo 137.4 de esta ley, cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, o en otros supuestos establecidos en las leyes".* En el mismo sentido se pronuncia el artículo 36 LPCAA que añade que *"Reglamentariamente se desarrollará el sistema de adjudicación, así como la posibilidad de convocar licitación entre proyectos"*; lo cual, viene regulado en el artículo 100 y ss del Reglamento LPCAA.

El artículo 100 del Reglamento LPCAA dispone que *"Las concesiones de dominio público se otorgarán previa licitación, salvo en los supuestos de otorgamiento directo a que se refiere el artículo 89 de este Reglamento.*

Será de aplicación supletoria lo dispuesto en el artículo 96 LPAP:

"*1. El procedimiento para el otorgamiento de las autorizaciones y concesiones en régimen de concurrencia podrá iniciarse de oficio o a solicitud de persona interesada.*

2. Para la iniciación de oficio de cualquier procedimiento de otorgamiento de una autorización o concesión, el órgano competente deberá justificar la necesidad o conveniencia de la misma para el cumplimiento de los fines públicos que le competen, que el bien ha de continuar siendo de dominio público, y la procedencia de la adjudicación directa, en su caso.

3. La iniciación de oficio se realizará mediante convocatoria aprobada por el órgano competente, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado", o en el de la comunidad autónoma, o provincia, según cual sea la Administración actuante, sin perjuicio de la posibilidad de usar otros medios adicionales de difusión. Los interesados dispondrán de un plazo de treinta días para presentar las correspondientes peticiones.

4. En los procedimientos iniciados de oficio a petición de particulares, la Administración podrá, por medio de anuncio público, invitar a otros posibles interesados a presentar solicitudes. Si no media este acto de invitación, se dará publicidad a las solicitudes que se presenten, a través de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado", de la comunidad autónoma o de la provincia, dependiendo del ámbito competencial de la Administración actuante, y sin perjuicio de la posible utilización de otros medios adicionales de difusión, y se abrirá un plazo de 30 días durante el cual podrán presentarse solicitudes alternativas por otros interesados.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 8/76

5. Para decidir sobre el otorgamiento de la concesión o autorización, se atenderá al mayor interés y utilidad pública de la utilización o aprovechamiento solicitado, que se valorarán en función de los criterios especificados en los pliegos de condiciones.

6. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses. Podrá considerarse desestimada la solicitud en caso de no notificarse resolución dentro de ese plazo."

Se aplicará el procedimiento Abierto regulado en la LCSP. El plazo de presentación de ofertas de 3 meses, debido a la dificultad de elaboración de los documentos que se deben presentar y la tramitación del expediente será la ordinaria.

Asimismo, se atenderá a lo estipulado en el art. 146.2. de la LCSP, al utilizar una pluralidad de criterios de adjudicación, en su determinación, dado que se dará preponderancia a aquellos que hagan referencia a características del objeto del contrato que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en los pliegos. Asimismo, será de aplicación su apartado *b) En los restantes supuestos, la valoración de los criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor, así como, en todo caso, la de los criterios evaluables mediante la utilización de fórmulas, se efectuará por la mesa de contratación, si interviene, o por los servicios dependientes del órgano de contratación en caso contrario, a cuyo efecto se podrán solicitar los informes técnicos que considere precisos de conformidad con lo previsto en el artículo 150.1 y 157.5 de la presente Ley.*

6.2. PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Cada persona licitadora no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por ella suscritas.

Las proposiciones de las personas interesadas deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por la persona licitadora del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este pliego, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización al órgano concesional para consultar los datos recogidos en el Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea.

Las personas licitadoras, presentarán, en su caso, una declaración a incluir en cada sobre, designando qué documentos administrativos y técnicos y datos presentados son, a su parecer, constitutivos de ser considerados confidenciales, tal como se indica en el artículo 133 de la LCSP. El carácter de confidencial afecta, entre otros, a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en este procedimiento de licitación o en otros posteriores. El deber de confidencialidad del órgano concedente así como de sus servicios dependientes no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta de la persona adjudicataria, ni a todo el contenido de los informes y documentación que, en su caso, genere directa o

Es copia auténtica de documento electrónico

indirectamente el órgano de contratación en el curso del procedimiento de licitación. Únicamente podrá extenderse a documentos que tengan una difusión restringida, y en ningún caso a documentos que sean públicamente accesibles.

7. RÉGIMEN DE GARANTÍAS

El plazo de garantía será de un año y comenzará a contarse a partir de la finalización de la concesión.
Antes de la terminación del plazo de garantía, la Administración concedente podrá requerir a la parte concesionaria la subsanación de los daños o perjuicios causados, por la explotación y gestión de la concesión, concediéndole un plazo para ello, y quedando en este caso, en suspenso el plazo de garantía hasta la comunicación por parte de la empresa que se ha efectuado tal subsanación y se compruebe que efectivamente se ha subsanado.
Dada la naturaleza de la concesión, si por la Administración concesionaria se comprobara, con anterioridad a la finalización del plazo antes señalado, la inexistencia de daños o perjuicios imputables a la parte concesionaria, procederá sin más demora a la devolución o cancelación de la garantía.

Se exigirá garantía definitiva, esta será del 3% del valor del dominio público ocupado: 101.035,97€.

Si la parte concesionaria fuese Sociedades Cooperativas Andaluzas, en aplicación del art. 116.6 Ley 14/2011 de 23 de diciembre, sólo tendrán que aportar el 25% de las garantías que hubieren de constituir. Por tanto, el importe final de la garantía sería: 25.258,99 €.

Se debe acreditación por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

No se exigirá garantía complementaria.

8. REQUISITOS DE SOLVENCIA

8.1.- SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA.

La solvencia económica y financiera se acreditará por los medios alternativos que se señalan a continuación:

- Volumen anual de negocios de la persona licitadora que referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades de la persona licitadora y de presentación de ofertas por importe mínimo de: 5.051.798,30 euros.
  El volumen anual de negocios de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la persona licitadora estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante las declaraciones del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas junto con los libros contables.

- El patrimonio neto según el balance correspondiente al último ejercicio económico de las cuentas anuales aprobadas deberá superar el 20 por 100 del valor del bien objeto de la concesión, establecido en la cláusula 2 del Anexo I en 3.367.865,57 euros. En consecuencia, el patrimonio neto deberá ser **superior a 673.573,11 euros**.

Es copia auténtica de documento electrónico

El patrimonio neto de la persona licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas correspondientes al último ejercicio para el que esté vencida la obligación de aprobar las cuentas anuales, y depositadas en el Registro Mercantil u oficial que corresponda; si no lo estuvieran, deben presentarlas acompañadas de la certificación de su aprobación por el órgano de administración competente. Las personas licitadoras individuales no inscritas en el Registro Mercantil las declaraciones del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas junto con los libros contables.

8.2.- SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL.

La solvencia técnica o profesional se acreditará por el siguiente medio:

Relación de las principales actividades realizadas de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe y la fecha de las mismas.

Se exige que el importe anual acumulado sin incluir impuestos en el año de mayor ejecución sea igual o superior a 2.357.505,89 euros, en actividades de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

A efectos de determinar qué se entiende por actividades de igual o similar naturaleza, se atenderá a aquellas encuadradas en epígrafes del Impuesto sobre Actividades Económicas cuyos dos primeros dígitos coincidan con la agrupación *67 "Servicio de alimentación"* o con la agrupación *68 "Servicio de Hospedaje"*.

La acreditación del importe y de la naturaleza de las actividades realizadas se efectuará mediante la siguiente documentación:

a) Certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) acreditativo del alta y situación censal en vigor durante el ejercicio alegado en alguno de los epígrafes del Impuesto sobre Actividades Económicas cuyos dos primeros dígitos coincidan con la agrupación *67 "Servicio de alimentación"* o con la agrupación *68 "Servicio de Hospedaje"*.

b) Declaración anual del IVA (modelo 390) correspondiente al año de mayor ejecución alegado (o, en su defecto, las cuatro declaraciones trimestrales del modelo 303), en la que conste un volumen total de operaciones igual o superior al importe exigido.

9. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN

La parte concesionaria no podrá ceder a un tercero, directa o indirectamente, total o parcialmente, la posición que se deriva del documento administrativo de formalización de la concesión, ni los derechos ni obligaciones derivados del mismo, sin la previa obtención del consentimiento de la administración concedente, que deberá otorgarlo expresamente y por escrito en el plazo de dos meses, a contar desde la fecha de la solicitud de cesión. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, se entenderá estimada.

Es copia auténtica de documento electrónico

Para que la Administración pueda dar el consentimiento a una cesión total debe haberse ejecutado como mínimo la quinta parte del plazo de duración de la concesión, que las cualidades técnicas o personales de la persona cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación de la concesión, que la cesión no resulte una restricción efectiva de la competencia en el mercado y que se formalice en escritura pública.

Se entiende que existe cesión indirecta de la posición contractual cuando se produce una transmisión a un tercero de la mayoría del capital social de la parte concesionaria o cuando, de cualquier otra forma o por cualquier otro medio, se transmite a un tercero la mayoría de sus derechos de voto o su capacidad de dirección y decisión. De conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior, la parte concesionaria no podrá ceder indirectamente su posición contractual ni los derechos ni obligaciones derivadas de la misma sin la previa obtención del consentimiento expreso y por escrito de la administración concedente.

En los supuestos en que la empresa concesionaria se fusione, transforme o escinda se estará a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La persona cesionaria quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones que correspondan a la persona cedente. A diferencia de lo que ocurre en la subcontratación, donde la parte concesionaria mantiene la responsabilidad de ejecutar la concesión, con la parte subcontratista mantiene una relación de naturaleza privada y por tanto, la parte subcontratista no tiene acción directa contra la administración concedente.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 112.3 y 233 del Reglamento LPCAA únicamente se admitirán subrogaciones o cesiones de la concesión cuando se hagan a favor de una persona que reúna las condiciones necesarias para contratar con la Administración. En el caso de que la administración concedente acepte la subrogación o cesión de la concesión, la garantía constituida por la parte concesionaria inicial se mantendrá hasta que la persona cesionaria sustituya dicha garantía.

10. PLAZO DE EJECUCIÓN.

Plazo de duración de la Concesión: 20 Años (240 meses)

Prórroga de la Concesión: SI, por periodos de 10 años hasta un máximo de 50 años

Plazo de preaviso de la prórroga: 6 meses antes de que finalice el plazo concedido

Plazo de inicio de la explotación del complejo: 3 meses desde el Informe de Clasificación Administrativa de alojamiento turístico por parte de la Delegación Territorial con competencia en materia de Turismo en Cádiz.

Plazo de ejecución de las obras necesarias: El plazo o plazos propuestos por la parte concesionaria en la fase de licitación. Las obras de conservación, rehabilitación y/o restauración de las edificaciones que sean necesarias para la puesta en marcha de la explotación deberán ser asumidas por la parte concesionaria y pueden ser planteadas de todo el complejo o por fases según considere más adecuado para la explotación del proyecto a desarrollar.

Es copia auténtica de documento electrónico

11. INSPECCIÓN DE LA CONCESIÓN

La Administración concedente designará una persona inspectora, que será personal funcionario público, con facultades de comprobación, coordinación, supervisión y vigilancia de la ejecución de la concesión y también con facultades para adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la misma.

En el caso de que fuesen necesarias inversiones o la obtención de determinadas licencias o permisos previos al inicio en la explotación de la concesión, que se describen en el Pliego de Prescripciones Técnicas, será el personal inspector quien determine el momento justo de inicio de la explotación, previa comprobación de la ejecución de las actuaciones previstas y de la existencia de las licencias o permisos necesarios.

El órgano concedente, llevará a cabo, en cualquier momento, cuantas actuaciones considere necesarias respecto del servicio que preste la parte concesionaria, realizando el seguimiento, control y evaluación del mismo, con el fin de comprobar y constatar el buen desarrollo y funcionamiento, así como el cumplimiento de las normas contenidas tanto en este Pliego de Condiciones Particulares como en el de Prescripciones Técnicas.

La parte concesionaria, sin coste adicional alguno, facilitará a la administración asistencia profesional en las reuniones explicativas o de información que ésta estime necesarias para el desarrollo de la concesión.

12. VALOR DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO OBJETO DE OCUPACIÓN Y CANON

Para la valoración de los bienes inmuebles e instalaciones correspondientes al recinto Poblado Charco de Los Hurones, se ha tenido en cuenta el Informe de 4 de julio de 2025 de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda que se anexa al final de este documento. Del mismo se extrae lo siguiente:

Valor del Bien(IVA excluido): 3.367.865,57€

Canon anual (IVA excluido): El valor económico de la proposición económica sobre la que recaiga la concesión, sin que pueda ser inferior a 168.393,28€ (ciento sesenta y ocho mil trescientos noventa y tres euros con veinte ocho céntimos); que representa el 5% del Valor del bien.

Revisable: Sí, anualmente con arreglo al IPC; a partir de que haya transcurrido 10 años desde la formalización de la concesión.

Compensable: Sí. La parte concesionaria podrá solicitar la reducción, total o parcial, del canon anual de la concesión mediante la realización de inversiones ejecutadas para la mejora de las instalaciones adjudicadas tres meses antes del siguiente pago del canon. Cuando la inversión ejecutada supere el siguiente pago del canon, se podrá compensar el exceso en años sucesivos.

La Administración concedente no asume ninguna obligación de pago respecto a la concesión; por tanto, la misma no está obligada a disponer de crédito presupuestario de ninguna clase para esta finalidad, ni en el presente ejercicio, ni en ejercicios futuros.

Es copia auténtica de documento electrónico

La falta de pago del canon es causa de extinción de la concesión según el artículo 100 f) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

13. FORMALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

La concesión se formalizará en documento administrativo, dentro del plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de adjudicación. Este documento será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad. Se entenderá celebrado en el lugar donde se encuentre la sede del órgano concesional. La formalización de la concesión se publicará en el perfil de contratante del órgano concesional.

La parte concesionaria podrá solicitar que el documento administrativo se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos. En ningún caso, se podrán incluir en el documento en que se formalice, condiciones que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el documento administrativo de concesión dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la incautación sobre la garantía definitiva constituida en concepto de penalidad. En este caso, la concesión se adjudicará a la siguiente persona licitadora por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, previa presentación de la documentación.

Simultáneamente con la firma de la concesión, deberá ser firmado por el adjudicatario el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y demás documentos contractuales.

No podrá procederse a la ejecución de la concesión con carácter previo a su formalización.

Una vez otorgada la concesión, esta será comunicada a la Dirección General de Patrimonio, de conformidad con el artículo 114 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Antes de la formalización de la concesión, la persona adjudicataria deberá acreditar por medios electrónicos:

1.-Haber abonado el importe total de los anuncios de licitación y/o el de la publicación en otros medios de difusión, que en su caso el órgano concesional hubiera considerado necesario publicar, dentro de los límites máximos de posible repercusión establecidos en el anexo I.

2.-El pago, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o su exención o no sujeción al considerarse una transmisión patrimonial según el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Siendo la persona concesionaria el sujeto pasivo y por tanto obligado tributario según artículo 8, atendiendo a los criterios del artículo 13 de la citada norma.

3.-Garantía definitiva.

Es copia auténtica de documento electrónico

14. VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EN RELACIÓN A LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE EL POBLADO DE LOS HURONES

14.1. INFORME PARQUE NATURAL LOS ALCORNOCALES

Con fecha 3 de julio de 2024 se solicita información sobre la compatibilidad y viabilidad de actuaciones y actividades en el Poblado y embalse de los Hurones para tramitar una Concesión Administrativa de Dominio Público del conocido como Poblado de los Hurones, que permita materializar un proyecto turístico ambiental compatible además con la explotación de las infraestructuras hidráulicas del embalse.

Con fecha 23 de octubre de 2025, se requiere al Director Conservador del Parque Natural Los Alcornocales se ratifique en dicho informe por lo que se informa lo siguiente en materia competencia de este Parque Natural:

La solicitud inicial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural -Delegación Territorial en Cádiz– de Asunto "información sobre compatibilidad y viabilidad de actuaciones y actividades en el Poblado y embalse de los Hurones" se indica lo siguiente:

Una vez que finalicen las obras de "Mejora de infraestructuras y equipamiento del Poblado del embalse de Los Hurones", financiadas por el proyecto de la Inversión Territorial Integrada (ITI), y en aras de impulsar y tramitar una Concesión Administrativa de Dominio Público del conocido como Poblado de los Hurones, que permita materializar un proyecto turístico ambiental compatible además con la explotación de las infraestructuras hidráulicas del embalse de los Hurones; se hace, al situarse el Poblado y el embalse dentro del Parque Natural de los Alcornocales, conocer los usos públicos permitidos y compatibles con la conservación de los recursos naturales con el objetivo de la puesta en marcha y gestión de las instalaciones existentes en el Poblado de los Hurones (San José del Valle). En definitiva, se necesita conocer qué tipo de actividades y actuaciones de carácter turístico-recreativo pueden ser admitidas y compatibles con el Régimen General de Planificación de los usos y actividades en los Parques Naturales (compatibilidad con el PORN y PRUG del Parque Natural de los Alcornocales y compatibilidad con el Programa de Uso Público del Parque Natural de los Alcornocales).

Además y en relación directa con los mencionados PORN y PRUG, se plantea si sería factible la utilización de las piscinas existentes (su reforma y/o acondicionamiento) y la viabilidad de construcción de nuevas piscinas en este enclave.

Asimismo sería necesario conocer la compatibilidad de las actividades y actuaciones con las vías pecuarias que discurren por la zona, así como las autorizaciones y licencias sectoriales específicas y de competencia de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente para hacer efectiva y viable la Concesión Administrativa.

Con respecto a dicha solicitud se informa lo siguiente en materia competencia de del Parque Natural de los Alcornocales:

Mediante la Ley 2/89, de 18 de julio por la que se aprueba el inventario de espacios naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, se constituye el Parque Natural Los Alcornocales.

En el preámbulo de la misma se indica que "en general, la idea de conservación debe entenderse en sentido amplio, por lo que, inherente a la misma, tiene que ir aparejada el fomento de la riqueza económica, de

Es copia auténtica de documento electrónico

forma que el aprovechamiento ordenado de los recursos naturales redunde en beneficio de los municipios en que se integren y, en definitiva, de nuestra Comunidad Autónoma".

Respecto a los objetivos:

A. De acuerdo a la citada ley, así como a lo establecido en el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales, entre los objetivos del espacio natural se encuentran:

- Facilitar las condiciones socioeconómicas que eviten el desarraigo de las comunidades rurales y favorezcan su progreso, promoviendo un uso económico y social del territorio compatible con la conservación de los recursos naturales.
- Poner en valor el patrimonio cultural existente desde una óptica integrada, como recurso potencial en las políticas de desarrollo sostenible, promoviendo su utilización racional como instrumento de desarrollo cultural y socioeconómico siempre que no suponga un menoscabo o deterioro de los valores naturales.
- Garantizar el papel del Parque Natural como zona de esparcimiento de la población y los visitantes a través de un uso público ordenado y compatible con la conservación de los recursos naturales, que permita el uso y disfrute de los ciudadanos así como el acercamiento a sus valores naturales y culturales.
- Garantizar el adecuado desarrollo de las edificaciones e infraestructuras que deban ubicarse en el espacio, asegurando su compatibilidad con la conservación de los recursos y su adaptación al entorno.

B. En el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, constituyen objetivos del Plan Rector de Uso y Gestión los siguientes:

- Desarrollar el conjunto de programas, servicios y equipamientos que apoyen el uso público.
- Poner en marcha las acciones necesarias para que el uso público se desarrolle de forma segura para los visitantes.
- Desarrollar programas de educación ambiental dirigidos a los habitantes del espacio natural, a la comunidad escolar y a los visitantes, utilizando el patrimonio natural y cultural como recurso educativo.

C. Respecto al desarrollo de las actividades de uso público y de educación ambiental se considera prioritario promover la rehabilitación para uso público del patrimonio edificado actualmente en desuso.

Para lograr la consecución de estos objetivos, esta Consejería dispone de una red de equipamientos de uso público distribuidos por los espacios naturales de Andalucía.

LOS HURONES:

En el caso que nos ocupa nos encontramos ante un equipamiento ejecutado en el marco de la construcción del embalse de Los Hurones para el alojamiento del personal que participó en su construcción y que, tras

Es copia auténtica de documento electrónico

ser utilizado parcialmente para uso de educación ambiental, ha ido perdiendo progresivamente su actividad.

Actualmente el poblado acoge únicamente las viviendas del personal que trabaja en la presa, un bar–restaurante y diversas instalaciones para la gestión del embalse de Los Hurones (almacenes y centro administrativo).

La zona del embalse de Los Hurones, en la que se incluyen las edificaciones no está en la actualidad ofertada al público, aunque presenta una clara vocación para el uso público, dada su ubicación en el centro de la provincia de Cádiz. Por ello, la propuesta del Programa de Uso Público del Parque Natural Los Alcornocales, aprobada por Junta Rectora de fecha 5 de noviembre de 2012, establece como zona de interés para el uso público el embalse de Los Hurones.

Además, la normativa vigente de este Parque Natural establece en la zona donde se ubica el poblado que:

1. Respecto a la actividad piscícola destaca el embalse de Los Hurones, lugar de encuentro de un gran número de aficionados a este deporte. Las principales especies que se pescan son carpas, barbos y blackbass, especies todas ellas de un indudable carácter deportivo.

2. Respecto al Uso Público el PORN recoge que, a pesar de poseer este Parque Natural unas privilegiadas características naturales y una estratégica situación geográfica, presenta una escasa relevancia como destino de las operadoras y agencias de viaje, lo que motiva la nula implantación del viaje organizado.

Además, se ha detectado un desequilibrio territorial en cuanto a los equipamientos de uso público. El ejemplo más claro es el municipio de Jerez de la Frontera, municipio que, a pesar de tener la mayor población del Parque Natural (185.091 habitantes según datos de 2001) y contar con montes públicos del Ayuntamiento y una superficie de 19.170 ha en el Parque Natural, sólo tiene un equipamiento, el Area Recreativa del Charco de los Hurones.

3. Así mismo se indica que, para las actividades, servicios y equipamientos, las áreas preferentes de uso público y turismo en el medio rural y turismo activo del Parque Natural se definen como aquellos enclaves situados dentro de este espacio natural protegido que poseen elementos naturales o culturales de especial interés para el desarrollo de estas actividades y hacia los que hay que canalizar el flujo de visitantes. Estas áreas se caracterizan además por albergar en la actualidad un conjunto atractivo de equipamientos de uso público (servicios e instalaciones) o bien por presentar buenas condiciones para su creación. Según esto, se consideran áreas preferentes de uso público y turismo en el medio rural y turismo activo, entre otras, el entorno del embalse del Charco de los Hurones.

Normativa para actuaciones de Interés Público:

a) En el caso de construcciones o edificaciones que tengan por objeto la creación de alojamientos turísticos en el medio rural, deberán incluir además un estudio de la capacidad de carga cuyo ámbito de actuación alcanzará una superficie mínima de 50 ha en torno a la actuación propuesta. Asimismo, deberán incluir un plan de servicios mínimos y complementarios de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

Es copia auténtica de documento electrónico

b) La rehabilitación y construcción de nuevas edificaciones destinadas a alojamientos en el medio rural deberá adaptarse a lo establecido en los apartados d) y e) de Construcción, Mejora, Mantenimiento y Rehabilitación de Edificaciones.

Respecto a las piscinas, la normativa actual no se pronuncia en este tipo de infraestructuras aunque se entienden, siempre que el uso del agua cumpla con la normativa vigente y se sitúen en zonas donde no haya afecciones a flora, fauna o impacto visual ni sobre el suelo, que las mismas son un equipamiento ligado a la explotación turística de las construcciones existentes y por tanto, podrían ser viables en virtud de la normativa actual de este Parque Natural.

Conclusiones:

1. La normativa de este Parque Natural recoge que el entorno del embalse de los Hurones es un área preferente para el uso público y el turismo en el medio rural y turismo activo.

2. Existe poca oferta al uso público en la zona a pesar de tratarse de un área preferente para ello.

3. También aparece como zona con interés para el deporte de la pesca, que podría vincularse al uso turístico de la zona.

4. Se considera viable el uso turístico de construcciones preexistentes en zonas que cumplan con la normativa urbanística (parcelas mínimas..) siendo dicho uso compatible con los objetivos de este Parque Natural en tanto se podría convertir en una zona de esparcimiento de la población y los visitantes a través de un uso público ordenado y compatible con la conservación de los recursos naturales, que permita el uso y disfrute de los ciudadanos así como el acercamiento a sus valores naturales y culturales.

5. Además se considera prioritario promover la rehabilitación para uso público del patrimonio edificado actualmente en desuso.

6. La normativa de este Parque Natural no se pronuncia respecto a las infraestructuras vinculadas al uso público del Poblado (caso de piscinas) por lo que se entiende que podrían ser viables siempre que las mismas no tengan afecciones medio ambientales y sean compatibles con el resto de normativa de aplicación.

Respecto a la compatibilidad de las actividades y actuaciones con las vías pecuarias que discurren por la zona, así como las autorizaciones y licencias sectoriales específicas y de competencia de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente para hacer efectiva y viable la Concesión Administrativa, quedan fuera de las competencias de este Parque.

14.2. COMPATIBILIDAD CON MONTES PÚBLICOS

ANTECEDENTES

El 3 de mayo de 2024 la Delegación Territorial de Agricultura,Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Cádiz solicita petición de información sobre compatibilidad y viabilidad de actuaciones y actividades en el Poblado y embalse de los Hurones con las vías pecuarias de la zona al objeto de tramitar una Concesión Administrativa de Dominio Público del conocido como Poblado de los Hurones, que permita materializar un proyecto turístico ambiental compatible además con la explotación de las infraestructuras hidráulicas del embalse.

Es copia auténtica de documento electrónico

Con fecha 03/07/2024 tiene entrada en este Departamento de Actuaciones en el Medio Natural solicitud de informe desde Secretaría General.

LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente informe se redacta de acuerdo a lo dispuesto en la siguiente normativa:

• Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

• Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

• Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006 y por la Ley 21/2015.

• Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes.

• Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres de Andalucía.

• Decreto 23/2012, de 14 de febrero por el que se regula la conservación y el usos sostenible de la flora y la fauna silvestre y sus hábitats.

• Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.

• Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres, que transpone la Directiva 92/43 del Congreso (Modificado por el RD 1421/2006).

• Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

• Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (Modificada por la Ley 33/2015).

• Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

• Decreto 347/2011, de 22 de noviembre, por el que se regula la estructura y el funcionamiento de la Red de Información Ambiental de Andalucía y el acceso a la información ambiental.

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Desarrollo de un proyecto turístico ambiental en el Poblado de los Hurones, compatible además con la explotación de las infraestructuras hidráulicas del embalse de los Hurones.

AFECCIÓN A MONTE PÚBLICO

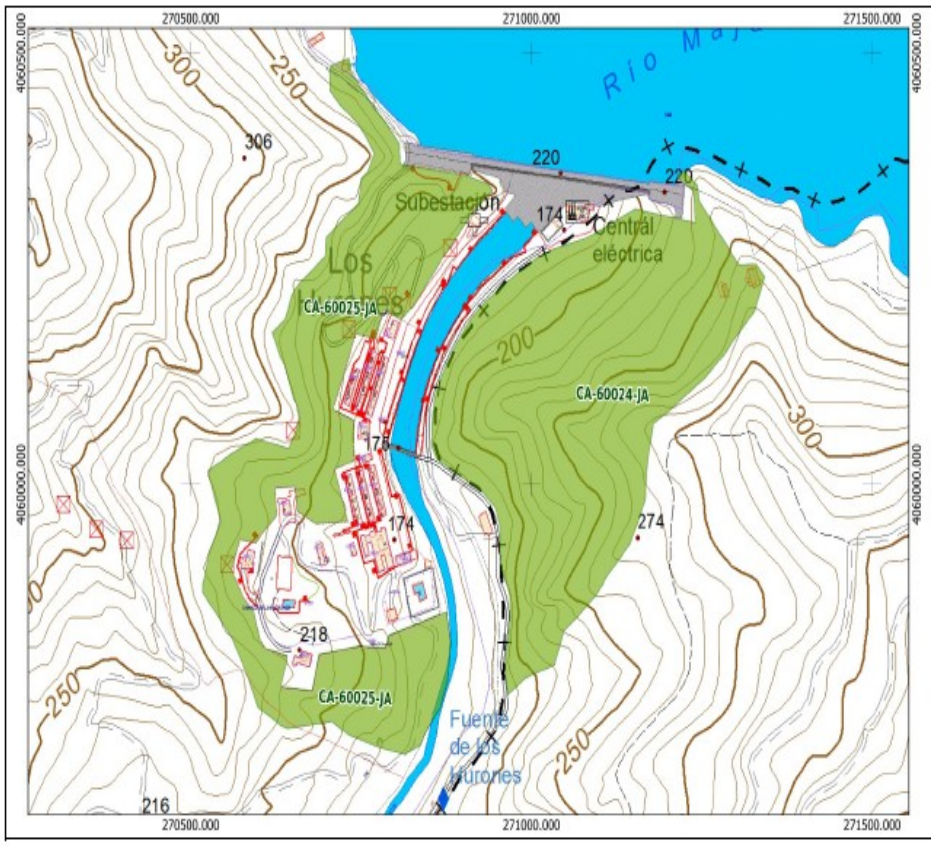
Según la cartografía y la Información Ambiental consultadas desde este Departamento el Poblado de los Hurones no ocupa monte público, no obstante se produce la colindancia del perímetro del Poblado con los monte públicos CA-60024-JA “ZONA DE PROTECCIÓN DEL EMBALSE DE HURONES – JEREZ” y CA- 60025-JA

Es copia auténtica de documento electrónico

“ZONA DE PROTECCIÓN DEL EMBALSE DE HURONES - SAN JOSÉ DEL VALLE” cuyo titular es en ambos casos la Comunidad Autónoma de Andalucía. Según la REDIAM, estos montes no se encuentran deslindados, ni amojonados, teniendo sus límites actuales la condición de provisionales a la espera de realización de los correspondientes deslindes, de forma que lo informado se entiende sin perjuicio de una posible variación en los límites definitivos de dichos montes públicos.

CONCLUSIÓN

Por todo ello, según los criterios antes considerados y en cuanto a las competencias propias del Departamento de Actuaciones en el Medio Natural de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medioambiente en Cádiz se informa la NO AFECCIÓN a monte público de la actuación proyectada en el Poblado de los Hurones.



Plano 1: Situación Poblado de los Hurones y montes públicos colindantes

Es copia auténtica de documento electrónico

No obstante cualquier actividad que se desarrolle en el interior de los montes públicos presentes en la zona deberán contar con sus correspondientes autorizaciones administrativas.

14.3. COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El técnico municipal informa en los siguientes términos:

SOLICITANTE:

NOMBRE ……..: Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz (A01035419)

DOMICILIO ……..: Plaza de Asdrúbal 6, 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía

MUNICIPIO .....…..: Cádiz C.P. 11.008

ACTUACIÓN PRETENDIDA:

TIPO ……..: SOLICITUD DE INFORME SOBRE COMPATIBILIDAD Y VIABILIDAD DE ACTUACIONES Y ACTIVIDADES EN EL POBLADO DE LOS HURONES.

DOMICILIO ……. : Polígono DRT2 Charco de los Hurones, 29.

Desvío Km 56 de la Carretera Jerez a Cortes de la Fra.

Nº EXPTE. AYTO…..: 660- 2.021

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

- Solicitud de informe sobre compatibilidad y viabilidad de actuaciones y actividades en el poblado de los Hurones. Registro de entrada 2024-E-RC-5293 de 2 de octubre de 2024.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. En adelante LISTA.

-Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

- PGOU de San José del Valle (Adaptado Parcialmente a la LOUA mediante acuerdo del Pleno de fecha 24/03/2010).

-Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955 (RSCL).

-Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

-Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

− Decreto 150/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del ámbito Los Alcornocales, se amplía el ámbito territorial del Parque Natural Los Alcornocales y de la Zona de Especial Protección para las Aves Los Alcornocales (ES0000049), y se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.

Es copia auténtica de documento electrónico

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Se solicita por parte de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz (A01035419), informe de compatibilidad y viabilidad de actuaciones y actividades en el Poblado de los Hurones (sin aclarar el tipo de actuaciones y actividades que se quieren desarrollar) en el T.M. de San José del Valle.

SEGUNDA.- Según se indica en el documento presentado, la actuación se ubica en el Poblado de los Hurones, dentro del Parque Natural de los Alcornocales.

De acuerdo con el planeamiento vigente y la documentación aportada, la parcela se ubica en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial, P.N. Alcornocales, zona de regulación común, con afección de la Cañada Real de la Higuera, Cañada de Rogitán, Charco de los Hurones y Ubrique y LICS de los Alcornocales (Red Natura 2000), con afectación sectorial del curso del río Majaceite.

El Poblado de los Hurones cuenta con catalogación según lo dispuesto en el Anexo II de las Normas Urbanísticas del PGOU de San José del Valle, admitiéndose en general “las obras de conservación, restauración y rehabilitación”.

Según las definiciones de las Normas Urbanísticas:

Se entiende por Conservación estricta aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios. Se distinguen obras de Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, y obras de Consolidación de las estructuras existentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

Se entiende por Restauración aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas.

Se entiende por Rehabilitación aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las condiciones exigibles de habitabilidad, pudiendo simultanearse con las obras propias de la restauración y la recuperación, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.

La normativa de aplicación de esta categoría de suelo rústico se establece en los arts. 8.4.14 y ss. de las Normas Urbanísticas, siendo compatibles, entre otros, los turísticos- recreativo y los usos dotacionales (art. 8.4.16 PGOU).

Las condiciones del uso turístico-recreativo se regulan en el art. 7.2.4, regulándose las condiciones de la edificación en el art. 8.3.4 del PGOU.

Es copia auténtica de documento electrónico

Se deberá especificar y justificar el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación en materia de turismo, que deberá presentarse al tiempo de solicitar las correspondientes licencias urbanísticas.

TERCERA.- A continuación se transcribe la Sección 5ª SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN "PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES" de las Normas Urbanísticas (PGOU) de San José del Valle.

Art. 8.4.14.- DEFINICIÓN

1.- Corresponde a los espacios relativamente extensos, de caracteres diversificados, con utilización y vocación principalmente forestal, comprendidos en la delimitación del Parque Natural de los Alcornocales, que cuenta con PORN aprobado (D.417/94, de 25 de octubre)

Art. 8.4.15.- ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN

1.- El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de los Alcornocales establece una zonificación con tres grados de protección, en base a los estados de los ecosistemas del Parque (Art. 152 y SS.)

- Grado A:

Aquellos espacios de excepcionales valores naturalísticos, científicos, culturales y paisajísticos del Parque Natural, que exigen el mantenimiento de sus características. Se integran en esta zona:

- Áreas de vegetación tipo canutos
- Zonas de arbolado autóctono
- Áreas de yacimientos arqueológicos
- Formaciones de alto interés geomorfológico

No existe dentro del término municipal de San José del Valle ninguna zona catalogada con este grado.

- Grado B:

Aquellas áreas de indudables valores ecológicos, científicos, culturales y paisajísticos, que presentan cierto grado de transformación antrópica, pues suelen tener algún tipo de aprovechamiento productivo primario compatible con la preservación de los valores que se pretenden proteger. Se subdivide en:

B1: zonas de protección

B2: zonas de conservación

B3: zonas de regeneración

Dentro del término municipal de San José del Valle no hay ninguna zona catalogada con grado B1.

- Grado C:

Aquellos espacios que carecen de un interés especial para ser incluidos en alguna de las categorías anteriores, en los que se manifiesta con mayor intensidad la intervención humana. Se subdivide en:

C1: Zonas de "producción agraria"

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 23/76

C2: Zonas de regulación de usos intensivos

2.- En el término municipal de San José del Valle, como se recoge en el Plano de Ordenación 1 “Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación y Calificación del suelo del término”, encontramos zonas catalogadas con los grados B2, B3, C1 Y C2.

3.- En cuanto a las normas y directrices relativas a la ordenación de los recursos naturales, se estará a lo dispuesto en el Título III del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de los Alcornocales y en el Título III del Plan Rector de Uso y Gestión del mismo.

Art. 8.4.16.- USOS Y CONSTRUCCIONES

1.- El uso característico de este suelo es el medioambiental, mantenimiento del medio natural (vegetación tipo canutos, arbolado autóctono, yacimientos arqueológicos, formaciones de alto interés geomorfológico, etc.), según se describe en el artículo 7.2.14 de las presentes Normas.

2.- Serán usos compatibles, según lo dispuesto en el punto 3 del presente artículo, los siguientes:

◦ Explotación de los recursos naturales y otras actividades directamente vinculadas (Art. 7.2.12) , con excepción de la agricultura.

◦ Infraestructuras (Art. 7.2.11) que ineludiblemente deban localizarse en esta categoría de suelo, con excepción de los vertederos de residuos sólidos urbanos, los parques eólicos y las infraestructuras de telecomunicación, tales como antenas para telefonía móvil.

◦ Turístico-recreativo (Art. 7.2.4)

◦ Dotacional (Art. 7.2.9)

3.- Los usos y edificaciones compatibles según zonificación son los que a continuación se señalan:

3.1. Explotación de los recursos naturales y otras actuaciones directamente vinculadas:

a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza. Se admiten en las zonas B y C con las condiciones fijadas en el artículo 8.3.2 de las presentes Normas.

b) Naves agrícolas: almacenes, establos y criaderos de animales. Se admiten en las zonas B y C con las condiciones fijadas en el artículo 8.3.2 de las presentes Normas, excepto el tamaño mínimo de parcela que será: 30 Ha en zonas B; 10 Ha en zona C.

c) Vivienda ligada a la explotación del sector primario.En general, serán de aplicación las condiciones fijadas en el artículo 8.3.2 con excepción del tamaño mínimo de parcela que será de 30 HA en las zonas B y de 10 Ha en las zonas C. Para las edificaciones con tipología de “cortijo” en zonas B, la superficie mínima de parcela será de 50 Ha.

d) Edificación ligada a la industria de primera transformación de los recursos forestales. Se estará a lo dispuesto para las naves agrícolas en parcelas con superficie superior a 50 Ha. Estas actuaciones sólo serán autorizables en el caso de que no existan otras alternativas de ubicación de la actividad fuera del ámbito del Parque Natural.

3.2. Infraestructuras:

Serán admisibles en zonas B y C. Se estará a lo contenido en el artículo 8.3.3 de las presentes Normas.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 24/76

3.3. Turístico-recreativo:

a) Campamentos de turismo. Serán admisibles en las subzonas C2. Se estará a las condiciones recogidas en el artículo 8.3.4, con una parcela mínima de 10 Ha y una ocupación máxima de la misma por área de acampada del 25%.

b) Hotel rural. Serán admisibles en zonas B y C. Se estará a las condiciones fijadas en el artículo 8.3.4 excepto para el tamaño mínimo de parcela, que se fija en 50 Ha en zonas B y en 20 Ha en zonas C.

c) Albergue. Serán admisibles en zonas B y C. Se estará a las condiciones recogidas en el artículo 8.3.4 excepto para el tamaño de parcela mínima que se fija en 30 Ha en zonas B y en 10 Ha en zonas C.

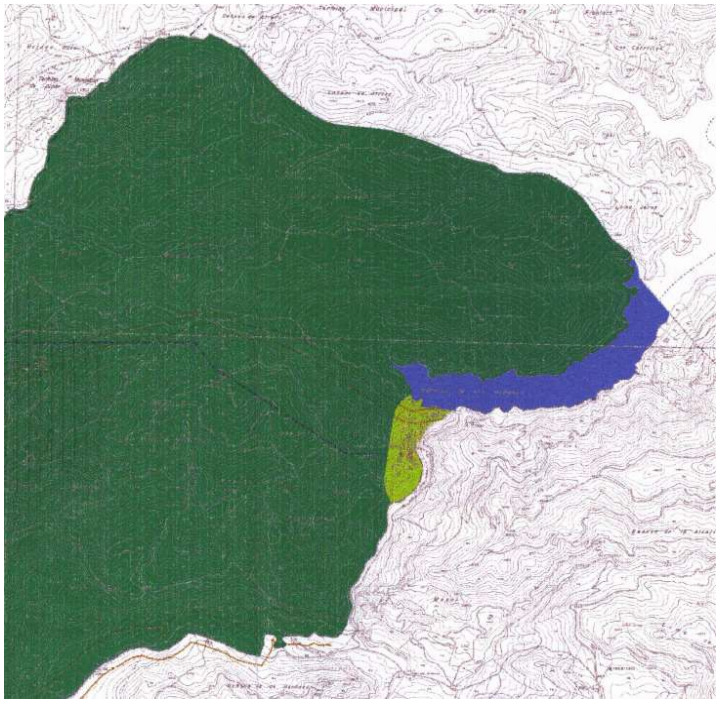
d) Ventas. Únicamente serán admisibles en zonas C. Se estará a lo dispuesto en el artículo 8.3.4 de las presentes Normas. Para su autorización deberá justificarse la relación de la actividad con las vías de comunicación.

3.4. Dotacional:

El uso dotacional solamente será admisible en las zonas C, siempre que esté ligado al Parque Natural y no existan alternativas viables para su ubicación fuera del mismo. Para las edificaciones se estará a lo regulado en el artículo 8.3.6, con excepción del tamaño mínimo de parcela que se fija en 20 Ha.

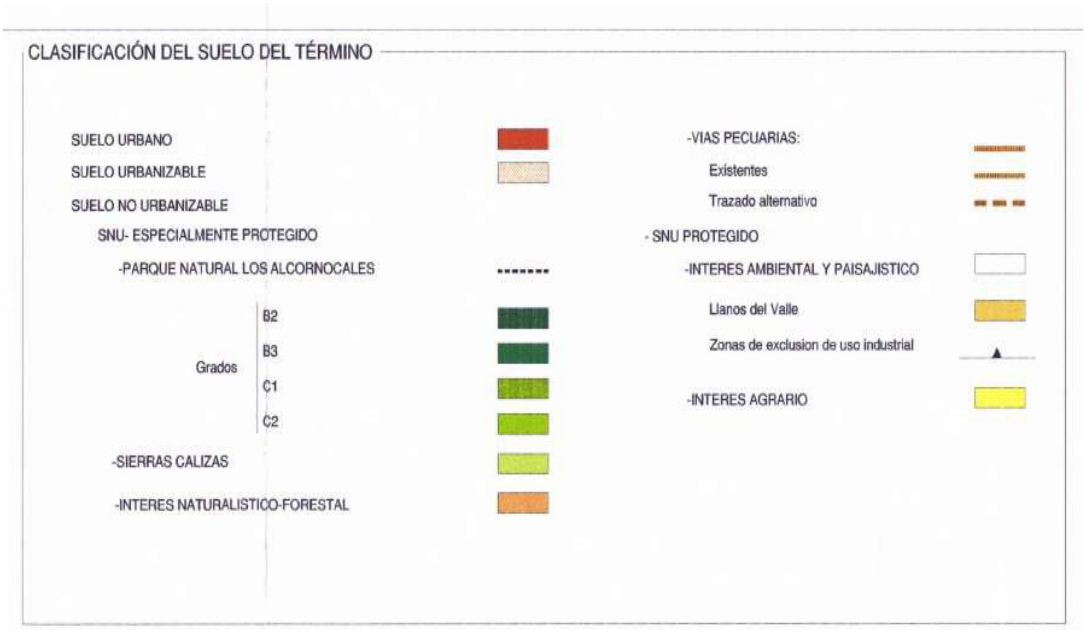
3.- Cualquier actuación dentro del Parque deberá contar con previa autorización de la Junta Rectora del mismo.

Imagen de la zona del Poblado de los Hurones según el Plano de Ordenación 1. Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación y Calificación del Suelo del Termino (PGOU).

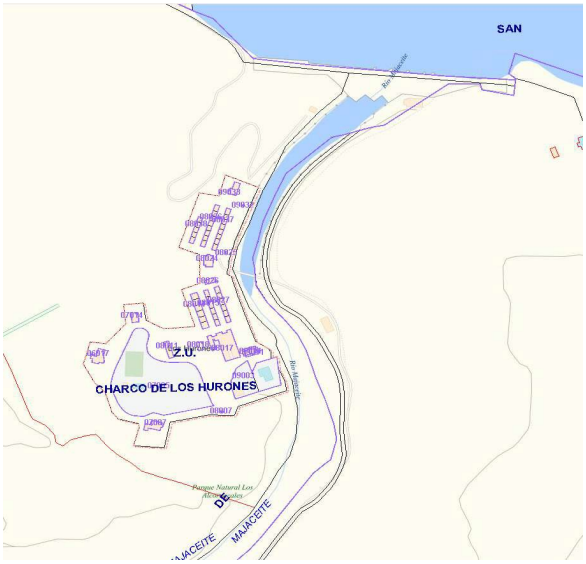


Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 25/76



- Cuadro de la Clasificación del suelo del Termino según el Plano de Ordenación 1. Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación y Calificación del Suelo del Término (PGOU)



- Detalle del Poblado de Los Hurones según Sede Electrónica del Catastro

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 26/76

Según el art. 4.2.3 del PGOU, la propuesta de Cédula Urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por el Ayuntamiento y expedida por el Secretario, y contendrá la indicación expresa de que la cédula caduca automáticamente a los seis meses de su expedición.

Según se establece en el art. 3.3 del Reglamento de la LISTA, "la cédula urbanística tendrá carácter informativo y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial, de la potestad de ordenación territorial y urbanística.

En cualquier caso, mantendrá su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de gestión conforme a las cuales haya sido elaborada, y como máximo hasta seis meses a contar desde la fecha de su expedición, con independencia de cuándo hubiera tenido lugar la notificación".

Por otro lado mayor, el 4 de noviembre de 2025 se emite por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Cádiz sobre la compatibilidad urbanística del Proyecto de Rehabilitación del Poblado de los Hurones En San José del Valle dispone lo siguiente:

"1.- OBJETO DEL INFORME
Con fecha 23 de octubre de 2025, tuvo entrada en el Registro General de esta Delegación escrito remitido por la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, mediante el cual se solicita la emisión de informe sobre la aplicación de la normativa urbanística municipal de San José del Valle. El objetivo de dicho informe es analizar la normativa urbanística en aquellos aspectos que pudieran resultar determinantes para la propuesta de concesión administrativa del Poblado de Los Hurones, con la finalidad de su rehabilitación para destinarlo a uso turístico.

2.- CONSIDERACIONES

El Plan General de Ordenación Urbanística de San José del Valle, en el Título VII de sus Normas Urbanísticas establece las CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. En el artículo 7.1.4 se hace una clasificación de usos, siendo uno de ellos el turístico-recreativo. Posteriormente pasa a establecer las condiciones específicas de cada uno de esos usos, siendo en el artículo 7.2.4 donde se exponen las condiciones del Uso Turístico-Recreativo:

10) Corresponden a este uso los edificios destinados a:

a) alojamiento temporal de personas, tales como hoteles, hostales, aparta-hoteles y pensiones.

b) campamentos de turismo e instalaciones de turismo rural. Se entienden por instalaciones de turismo rural las siguientes:

- *Hoteles rurales: instalaciones constituidas por una sola edificación o varias que constituyen una unidad de explotación, con capacidad de alojamiento no superior a 5 plazas/Ha y 50 plazas.*
- *Albergues: instalaciones que a la función turística-hotelera unen otra función didáctica o de apoyo a la educación ambiental. Dispondrán de habitaciones comunes para 4 plazas o más y contarán con instalaciones complementarias para el desarrollo de actividades deportivas y recreativas. La capacidad de alojamiento no será superior a 5 plazas/Ha y 100*

Es copia auténtica de documento electrónico

plazas.

c) actuaciones naturalísticas y recreativas tales como senderos, recorridos peatonales, casetas de información, maesas, bancos, parrillas, juegos infantiles, etc.

d) ventas.

Así mismo, el PGOU en el Título VIII de sus Normas Urbanísticas establece el RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. En el artículo 8.2.1 se definen los usos principales o característicos, usos compatibles y usos incompatibles o prohibidos. Siendo el uso Turístico-Recreativo compatible (sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las presentes normas según las distintas categorías en las que se divide el SNU), previa declaración y constatación de su utilidad pública o interés social por parte de los organismo municipales y autonómicos competentes, solo en las categorías b), c) y d) establecidas en el artículo 7.2.4.

En el artículo 8.3.4 de las referidas Normas Urbanísticas del PGOU se fijan las CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN LIGADA AL USO TURÍSTICO-RECREATIVO EN SUELO NO URBANIZABLE. Se establecen cuatro apartados: campamento de turismo, hotel rural, albergue y venta. En el caso de hotel rural, apartado b), que es la tipología que más se ajusta al objetivo del expediente en estudio, se establecen unas condiciones urbanísticas de parcela mínima, distancia a linderos, distancia a núcleos de población y edificabilidad máxima.

No obstante, en dicho apartado b), para el supuesto de rehabilitación de edificación existente, se estipula lo siguiente:
"En caso de tratarse de una actuación de rehabilitación de edificación existente, no serán de aplicación las condiciones referentes a parcela mínima, distancia a linderos, distancia a núcleo de población y edificabilidad máxima. En estos casos se permitirá una ampliación de hasta el 30% de la superficie construida del edificio."

Esta determinación, establecida específicamente para el régimen de los suelos clasificados como No Urbanizables, entendemos que deja sin efecto la aplicación de la limitación a la edificabilidad máxima para el uso "hotel rural" regulada en el Régimen general de usos, siendo de aplicación este límite exclusivamente para las actuaciones de obra nueva.

Hay que señalar que cualquier otra limitación establecida para el régimen general de usos, que pudiera limitar la edificabilidad máxima en el caso de actuaciones de Rehabilitación, podría implicar la imposibilidad de la puesta en valor en su totalidad de construcciones ya existentes.

Por otro lado, también en el artículo 8.3.4 del PGOU, se estipula que: "se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente". Por lo tanto, al encontrarse el ámbito de la actuación dentro de la delimitación del Parque Natural de Los Alcornocales, resulta de aplicación la normativa del PORN de dicho Parque. En lo relativo al cumplimiento del PORN nos remitimos al pronunciamiento recogido en el informe emitido al respecto por la Dirección del Parque Natural de los Alcornocales.

Es copia auténtica de documento electrónico

3.- ***CONCLUSIÓN***

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que la actuación de Rehabilitación para adecuación a uso turístico del Poblado de Los Hurones en San José del Valle, resulta compatible con la normativa del Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

Todo ello de conformidad con lo establecido por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en cuanto al respeto a la potestad municipal sobre la ordenación urbanística, supeditado al informe vinculante de la administración sectorial competente en materia de Parques Naturales, y sin perjuicio de otros informes y/o autorizaciones del resto de administraciones sectoriales."

14.4. INFORME TÉCNICO SOBRE AFECCIÓN POR VÍA PECUARIA A EL POBLADO DE LOS HURONES.

ANTECEDENTES Y HECHOS:

Con fecha de 01/10/24 tiene entrada un escrito procedente de la Secretaría General de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medioambiente en Cádiz solicitando informe sobre la posible afección por vía pecuaria en el ámbito de la tramitación de la Concesión Administrativa de Dominio Público del conocido como "Poblado de Los Hurones", en T.M. de San José del Valle.

Vistos los citados hechos se realizan las siguientes,

CONSIDERACIONES:

1. Analizada la documentación presentada, consultada la clasificación de vías pecuarias del término municipal de San José del Valle, una serie de ortofotos, así como la obrante en esta Delegación Territorial, se comprueba que por la zona discurren las siguientes vías pecuarias clasificadas por Orden Ministerial de 30/03/50 (B.O.E. de 11/04/50):

11902009.-CAÑADA DE ROJITAN, CHARCO DE LOS HURONES Y UBRIQUE , atribuyéndole una anchura legal y necesaria de 53,50 metros lineales. Se aprueba el procedimiento de deslinde por Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de 11 de febrero de 2000. Por Resolución de 12 de marzo de 2007 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, se aprueba la caducidad y archivo del procedimiento de deslinde. El tramo que afecta al Poblado de los Hurones no se encuentra deslindado ni fue afectado por la resolución de 11 de febrero de 2000.

La descripción recogida en la Clasificación para el tramo que nos ocupa, dice literalmente: "[…] en el sitio conocido por "Charco de los Hurones" dejar la carrera particular y cruzar el arroyo o Garganta del Artillero y seguidamente tomar el río Majaceite como linde de la Cañada por terrenos de monte llamado La Umbria de la citada Dh. Alcairia; siguiendo en estas condiciones próximamente kilómetro y medio para llegar al "Vado de las Carretas" y cruzar el río pasando a la otra orilla y Dh. Atalaya. Continúa junta al río Majaceite para pasar por la Piedra del Pescador y lugar donde se iba a hacer el Pantano y seguidamente por la izquierda se aparta la "Cañada de la Higuera". A continuación y siempre próximo al Río se pasa a terreno de la Dh. Rodadero […]", se comprueba que en ese tramo, el río Majaceite hace de linde de la vía pecuaria, al

Es copia auténtica de documento electrónico

principio como linde izquierda para atravesarlo -a unos 1.500 m del lugar conocido como Charco de los Hurones- y continuar junto a él tomándolo como linde derecha, pasando por el lugar “donde se iba a hacer el pantano”.

Hay que hacer constar que en el archivo constan expedientes de expropiación de referencia 77-CA, 78-CA y 79-CA, referentes a fincas colindantes con el entorno del Embalse de Los Hurones de los T.M. de Jerez de la Frontera, Ubrique y Arcos de la Frontera respectivamente; las expropiaciones a que hacen referencia se producen para realizar variantes de las vías pecuarias afectadas por la construcción del embalse. En el caso de la que nos ocupa se expropian terrenos de las fincas “La Alcaría” del T.M. de Jerez de la Frontera y “Cardela” y “Mulera” del T.M. de Ubrique. La necesidad de ocupación se declara mediante Edicto publicado en BOE de fecha 18/12/1962. Constan actas de pago y toma de posesión de los terrenos expropiados por parte de la Administración de fecha 16 de junio de 1964 para las fincas pertenecientes al T.M. de Ubrique y de fecha 23 de julio de 1964 para las pertenecientes al T.M. de Jerez de la Frontera.

De entre todos los expedientes solamente se interpone un recurso de alzada, elevado por D. José García y Barroso, en representación de Dª Ana M.ª Ruíz Tagle y Zulueta, propietaria de la finca “La Alcaría”, en fecha 18 de octubre de 1962 ante el Ministro de Obras Públicas, por el que solicita que se modifique el proyecto por el cual se establece el nuevo trazado de la vía pecuaria que nos ocupa. En el escrito de alegaciones se describe la modificación propuesta:

“existe el proyecto de desviar su antiguo trazado que a partir de la pasada de las Carretas discurría por la margen derecha del río (en el sentido de su desembocadura) a la margen izquierda, proyectándose que en el futuro se desvíe en las proximidades de la repetida “Pasada” siga sobre el estribo izquierdo de la Presa y continúe después hasta el término de Ubrique por la orilla del Embalse”

El recurso es resuelto de forma denegatoria en fecha 22 de agosto de 1963.

2. De lo expuesto se comprueba que, si bien en la clasificación la vía pecuaria 11902009.-CAÑADA DE ROJITÁN, CHARCO DE LOS HURONES Y UBRIQUE discurre desde el lugar conocido como “Vado de las Carretas” por la margen derecha del río Majaceite, a raíz de la construcción del embalse de Los Hurones se declaró la necesidad de ocupación de terrenos de varias fincas colindantes con objeto de realizar variantes de las vías pecuarias afectadas, teniendo constancia documental de la adquisición y pago de los mismos que pasaron a ser propiedad de la Administración. Así mismo, de lo manifestado en el recurso presentado por D. José García y Barroso se deduce el trazado que se propone para esta vía pecuaria, que a partir del “Vado de las Carretas” discurrirá por la margen izquierda del río, en lugar de por la derecha.

Por lo tanto, a partir de la información de que dispone eL Departamento de Vías Pecuarias se deduce que, presumiblemente, no existe afectación al dominio público pecuario por parte del “Poblado de los Hurones”.

14.5. INFORME DEL COP

En relación a la petición de informe solicitado por esta Delegación sobre los usos y/o actividades que se pueden desarrollar una vez comience la actividad recreativa-turística del complejo, decir lo siguiente:

Es copia auténtica de documento electrónico

Todo lo relacionado con los usos del fuego y actividades que puedan provocar incendios forestales quedan recogidos en la siguiente Normativa, así como las obligaciones de Titulares y /o responsables de urbanizaciones, instalaciones o actividades enclavadas en terreno forestal:

ESTATAL: Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Artículo 48.6 se recogen las prohibiciones y limitaciones en función del riesgo de incendios.

AUTONÓMICA:

- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales. CAPÍTULO III (Actuaciones Preventivas-Planes de Autoprotección) y CAPÍTULO IV (Regulación de Usos y Actividades)
- ORDEN de 21 de mayo de 2009, por la que se establecen limitaciones de usos y actividades en terreno Forestal y de Influencia forestal.

14.6. COMPATIBILIDAD CON EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El 2 de octubre de 2024 se solicita informe sobre la compatibilidad y viabilidad de las actuaciones y actividades que se pudieran llevar a cabo en la Concesión Administrativa de Dominio Público del conocido como “Poblado de Los Hurones”, compatible con la explotación de las infraestructuras hidráulicas del embalse:

El informe solo hace referencia a las posibles afecciones de las actuaciones al Dominio Público Hidráulico, sus Zonas de Servidumbre y de Policía y las Zonas Inundables, no pronunciándose sobre las posibles afecciones a la explotación de las infraestructuras hidráulicas del embalse.

- Con respecto a las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico, en la imagen inserta se ha marcado en color azul oscuro dicho espacio en el entorno de la zona en cuestión.

En dicho espacio, tal y como se especifica en el artículo 97 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Agua, que trata sobre actuaciones contaminantes prohibidas textualmente dice:

Queda prohibida, con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y, en particular:

a) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

b) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

c) El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección, fijados en los Planes Hidrológicos, cuando pudieran constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico.

Es copia auténtica de documento electrónico

- Con respecto a las zonas de servidumbre y de policía de cauces, es preciso tener presente lo estipulado en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, donde en el artículo 6 determina:

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

2. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.

b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

3. La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.(…).

En el Artículo 7.

1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá

Es copia auténtica de documento electrónico

garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

En el Artículo 9, que trata sobre la zona de policía establece:

1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico. (…).

4. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1, deberá contar con la correspondiente autorización administrativa previa o declaración responsable ante el organismo de cuenca, conforme al artículo 78 y siguientes, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este reglamento.

Tanto la autorización como la declaración responsable, en función del caso, serán independientes de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

Por último, el artículo 14 bis, que trata sobre limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, la cual es la mancha azul de la imagen inserta, establece:

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas actividades, edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural a 30 de diciembre de 2016 se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

IMAGEN INSERTA:

Es copia auténtica de documento electrónico



14.7. INFORME DEL SISTEMA DE EXPLOTACIÓN DEL GUADALETE SOBRE LA COMPATIBILIDAD Y VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES Y ACTIVIDADES PREVISTAS EN EL POBLADO DE LOS HURONES

Atendiendo a la solicitud de informe sobre la compatibilidad y viabilidad de las actuaciones y actividades en el Poblado que permitan materializar un proyecto turístico ambiental compatible con la explotación de las infraestructuras hidráulicas del embalse para la tramitación de la Concesión Administrativa de Dominio Público del conocido como “Poblado de Los Hurones” situado en la localidad de San José del Valle, se informa:

El concesionario deberá cumplir con las siguientes condiciones relativas a las instalaciones existentes:

ABASTECIMIENTO:

* El concesionario deberá instalar un caudalímetro a la salida del depósito existente en la Estación Tratamiento de Agua Potable (ETAP), con el fin de contabilizar el consumo de agua del poblado y de las casas aisladas.

* Se deberá establecer unas tarifas por volumen consumido, analizar el agua para consumo humano según la normativa vigente de la Consejería de Salud.

* Se procederá al mantenimiento y conservación de la ETAP y de los elementos que componen el abastecimiento de los cuales se adjuntará en el momento de la concesión un inventario de los mismos.

SANEAMIENTO:

* El concesionario deberá mantener el punto de vertido existente sin cambios salvo que se gestione nuevo punto de vertido, o cambien las condiciones del mismo. Se tendrá especial atención y se realizarán

Es copia auténtica de documento electrónico

los oportunas analíticas del efluente según la normativa vigente, para conocimiento de la calidad de los vertidos al río Majaceite.

* Se deberá proceder al mantenimiento de la Estación Depuradora de Aguas Residuales y a la conservación y mantenimiento de los elementos que componen el saneamiento (red de alcantarillado) de los cuales se adjuntará en el momento de la concesión un inventario de los mismos.

LÍNEAS ELÉCTRICAS:

* El concesionario deberá mantener el Centro de Trasformación existente (C.T. Barbería) en las instalaciones propias que no correspondan a la distribuidora. Tendrá que darse de alta como usuario de la línea que suministra corriente eléctrica a las viviendas y a la urbanización del poblado e instalar el correspondiente contador y demás condiciones que establezca la compañía distribuidora.

* Se deberá proceder al mantenimiento del grupo electrógeno existente de 100 KVA en el C.T. de Barbería que está automatizado para que cuando falle la corriente eléctrica, entre en funcionamiento y mantenga la corriente hasta la reparación de la línea.

* El concesionario deberá mantener el alumbrado público del poblado y casas aisladas (farolas y faroles).

VIALES:

* El concesionario deberá mantener en estado de tránsito sin riesgos de accidente los viales del poblado desde el puente de entrada hasta la vivienda más alejada.

COMUNICACIONES:

* El concesionario deberá disponer de cobertura de telefonía móvil en todas las unidades de alojamiento y en las zonas de uso común. Asimismo, deberá disponer de cobertura de datos, como mínimo, en las zonas de uso común del Poblado objeto de la concesión.

SUPEDITACIÓN A LA GESTIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA:

El concesionario deberá cumplir con las siguientes condiciones relativas al funcionamiento de la concesión compatible con la Explotación de la Infraestructura:

* El concesionario estará obligado a seguir las instrucciones que en cada caso reciba del personal encargado de la Infraestructura Hidráulica Presa de los Hurones y sus instalaciones complementarias, dando prioridad a las operaciones de Explotación de la Presa y de la Central Hidroeléctrica existentes, en cuanto a las necesidades que se puedan generar por las propias condiciones de explotación o meteorológicas.

Es copia auténtica de documento electrónico

* Una vez avisado el concesionario de que se va a proceder a desembalsar agua del pantano, y durante el tiempo que duren los desembalses que puedan producirse, será recomendable tener especial cuidado en acercarse a la balaustrada por el peligro de caída al cauce torrencial, por lo que será de exclusiva responsabilidad la vigilancia y control de las personas por parte del concesionario en el ámbito del poblado.

* No se podrá impedir el paso ni bloquear el acceso principal a las instalaciones de la presa con ningún tipo de impedimento físico que pueda bloquear la entrada.

* Deberá solicitar permiso expreso al personal de presa para acceder caminando o con vehículo a las instalaciones hidráulicas del Sistema.

* Mientras no se tenga autorización, queda totalmente prohibido acceder a coronación de presa a través de ninguno de los accesos existentes por ambas márgenes, aunque se encuentren eventualmente abiertos.

* Cualquier desperfecto que se produzca en las instalaciones de la infraestructura como consecuencia de las actividades de operarios o clientes de la concesión, serán reparadas de manera inmediata a cargo del concesionario. En caso de no hacerlo en un plazo prudencial, se reparará con medios propios de la administración y se pasará la factura para su abono. Sería recomendable que dispusiera de un seguro de responsabilidad civil de daños a terceros.

14.8. PENDIENTE.

Desde el Servicio de DPH y Calidad de Aguas (Departamento de Calidad de las Aguas) se viene tramitando la autorización de vertidos de la actividad y la concesión de abastecimiento, por lo que la concesión deberá estar supeditada al cumplimiento de lo establecido en las referidas autorizaciones y concesiones.

Cádiz, a la fecha de la firma electrónica
EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL

- Joaquín Martínez del Fresno -

Es copia auténtica de documento electrónico

Junta de Andalucía

ANEXO - Fotos de las Edificaciones del Complejo



Viviendas adosadas



Iglesia



Vivienda Oficina



Albergue

Es copia auténtica de documento electrónico



Cantina



Escuela



Almacén



Quiosco



Vivienda aislada del Guarda



Subestación Antigua

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 38/76



Vivienda aislada del ingeniero



Vivienda aislada del administrador

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 39/76

ANEXO - Informe de valoración de los bienes inmuebles e instalaciones correspondientes al recinto Poblado Charco de Los Hurones

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 40/76

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES E INSTALACIONES CORRESPONDIENTES AL RECINTO POBLADO DEL CHARCO DE LOS HURONES, EN EL T.M DE SAN JOSÉ DEL VALLE, (CÁDIZ).

ADMINISTRACIÓN.- CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL.

PETICIONARIO.- SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL. DT CONSEJERÍA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL. DE CÁDIZ.

Delegación Territorial en Cádiz
Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Plaza Asdrúbal s/n
11008 Cádiz
Teléfono: 956006300
delegacion.cadiz.cfatv@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 1/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 41/76

INDICE Página

1.-SOLICITANTE Y FINALIDAD..... 3
2.-IDENTIFICACIÓN DEL BIEN..... 3
3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN..... 4
PLANO DE COORDENADAS DE LA SUPERFICIE A VALORAR..... 5
ORTOFOTO GENERAL..... 6
DISTRIBUCIÓN DE EDIFICACIONES..... 7
VALORACIÓN DEL SUELO..... 8
VALORACIÓN EDIFICACIONES
USO DOTACIONAL
IGLESIA 13
CANTINA..... 14
ESCUELA..... 15
ALBERGUE..... 16
ALMACÉN..... 17
KIOSCO 18
USO RESIDENCIAL
VIVIENDAS EN HILERA..... 19
VIVIENDA AISLADA DE ADMINISTRADOR 23
VIVIENDA AISLADA DEL INGENIERO..... 24
VIVIENDA AISLADA DEL GUARDA..... 25
VIVIENDA (OFICINA)..... 26
INSTALACIONES DEPORTIVAS
PISCINA + ALMACÉN 27-28
PISTA DEPORTIVA 1..... 29
URBANIZACION
CAMINO ASFALTADO..... 30
CALLE PARALELA AL CANAL..... 31
SUBESTACIÓN ANTIGUA..... 32
ZONAS AJARDINADAS 1..... 33
ZONAS AJARDINADAS 2..... 34
TABLA RESUMEN 35
VALORACIÓN GLOBAL..... 36

ANEXOS

1.- TABLA DE CÁLCULOS PARA LA VALORACIÓN (FORMATO XLS)
2.- LOS COSTES MEDIOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS 2025 (COA de CÁDIZ) (Formato PDF)
3.- FICHA CATÁLOGO PGOU (Formato PDF)
4.- PGOU -SAN JOSÉ DEL VALLE -(CLASIFICACIÓN DEL SUELO) (Formato PDF)
5.- ENCUESTA DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS EN ANDALUCÍA Año 2022 (Formato PDF)
6.- INDICADORES FINANCIEROS (Formato PDF)
7.- FICHAS CATASTRALES (Formato PDF)

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 2/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 42/76

1.-SOLICITANTE Y FINALIDAD.

La valoración se realiza a petición de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural con objeto de de establecer la valoración económica de los bienes inmuebles incluidos en el recinto del Poblado de Los Hurones, en el término municipal de San Jose del Valle (Cádiz). Es considerado bien de dominio público, destinado en origen a la residencia permanente del personal encargado de la construcción y posterior mantenimiento de la presa.

2.-IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

El recinto de la parcela cuenta con 57.000m^2 (5,7ha). En la valoración se excluye la parte en la que se localiza la nueva oficina y el kiosco junto a la primera hilera de casas adosadas más cercanas a la presa donde nos comentan, se colocará un cerramiento o barrera dejando esta zona excluida al servicio de la infraestructura de la presa. Teniendo en cuenta ésto consideramos una superficie aproximada para la valoración de 5.500 ha.

El suelo se encuentra clasificado como suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (Parque Natural Los Alcornocales) de conformidad con lo establecido en la LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA), anteriormente, Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido en el vigente PGOU de San Jose del Valle.

RELACIÓN DE EDIFICACIONES , CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

CONJUNTO CATALOGADO POBLADO DE LOS HURONES, AÑO INICIO DE CONSTRUCCIÓN 1954 (AÑO CONSTRUCCIÓN 1958 A EFECTOS DE CÁLCULO), SEGÚN DOCUMENTACIÓN FACILITADA, (SEGÚN FICHAS CATASTRALES 1967).

1) EDIFICIOS DE USOS DOTACIONAL.
   - IGLESIA
   - CANTINA
   - ESCUELA
   - ALBERGUE
   - ALMACÉN
   - KIOSCO

2) EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL
   - VIVIENDAS ADOSADAS EN HILERA (3 HILERAS DE 6 VIV, 2HILERAS DE 8 VIV. Y UNA HILERA DE 5 VIV.)
   - VIVIENDA AISLADA DE ADMINISTRADOR
   - VIVIENDA AISLADA DEL INGENIERO
   - VIVIENDA AISLADA DEL GUARDA
   - VIVIENDA (OFICINA)

3) INSTALACIONES DEPORTIVAS
   - PISCINA
   - PISTAS DEPORTIVAS

4) URBANIZACIÓN

DENTRO DEL RECINTO SE DISPONEN ÁREAS ASFALTADAS PARA EL TRÁFICO RODADO, MUROS DE CONTENCIÓN DE BANCADAS DE TERRENO, ZONAS AJARDINADAS, ALUMBRADO,EQUIPAMIENTO URBANO COMO FAROLAS, PAPELERAS, Y ESPACIOS DE TRANSICIÓN INTERSTICIALES (PLAZAS, ESCALINATAS…).

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 3/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 43/76

3.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

RDL 7/2015 Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU)

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.(LISTA).

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.(RVAL).

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.(LPAP). Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.(LPA).
Según dispone el art 7 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en adelante RVAL, cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

Asimismo, cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

El art 15 del RVAL, establece que las explotaciones comerciales, industriales y de servicios implantados en suelo rural, se valorarán mediante la capitalización de las rentas de explotación al tipo de capitalización en suelo rural corregido, según el riesgo de cada actividad.

En el caso que nos ocupa, por sus características demaniales, carece de aprovechamiento actualmente lo que impide hacer una estimación de la renta anual real. Igualmente, la inexistencia de datos no nos permite tampoco valorar la potencial renta de explotación de un establecimiento turístico.

En consecuencia se opta por realizar la valoración diferenciando el suelo y las construcciones de las que consta de la siguiente manera:

A) Valoración del **suelo** mediante capitalización de la renta en caso de imposible explotación.

B) Valoración de las **edificaciones y construcciones** existentes en el poblado susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025	
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 4/36	

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 44/76

PLANO DE COORDENADAS DE LA SUPERFICIE A VALORAR



ID	X	Y
1	270782,593	4060302,813
2	270742,362	4060174,983
3	270709,151	4060086,894
4	270740,061	4060074,483
5	270739,300	4060027,323
6	270711,470	4060018,044
7	270730,489	4059957,363
8	270683,249	4059955,044
9	270656,969	4059968,954
10	270653,380	4059995,494
11	270623,720	4059996,015
12	270626,039	4059964,325
13	270595,119	4059932,625
14	270571,929	4059938,496
15	270560,529	4059963,536
16	270576,598	4059870,096
17	270592,026	4059853,775
18	270601,297	4059821,395
19	270610,577	4059808,705
20	270641,497	4059801,204
21	270641,567	4059795,694
22	270632,346	4059765,515
23	270678,366	4059761,264
24	270688,657	4059602,743
25	270747,417	4059612,793
26	270785,296	4059610,472
27	270791,477	4059625,162
28	270865,467	4059649,431
29	270863,037	4059664,511
30	270857,817	4059676,701
31	270855,737	4059681,542
32	270854,657	4059694,291
33	270852,238	4059704,941
34	270843,208	4059702,021
35	270841,948	4059713,731
36	270841,728	4059714,071
37	270846,218	4059717,901
38	270830,818	4059730,562
39	270786,840	4060037,762
40	270780,950	4060041,342
41	270780,950	4060045,722
42	270782,400	4060050,592
43	270784,350	4060064,232
44	270794,551	4060096,712
45	270831,992	4060181,332

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

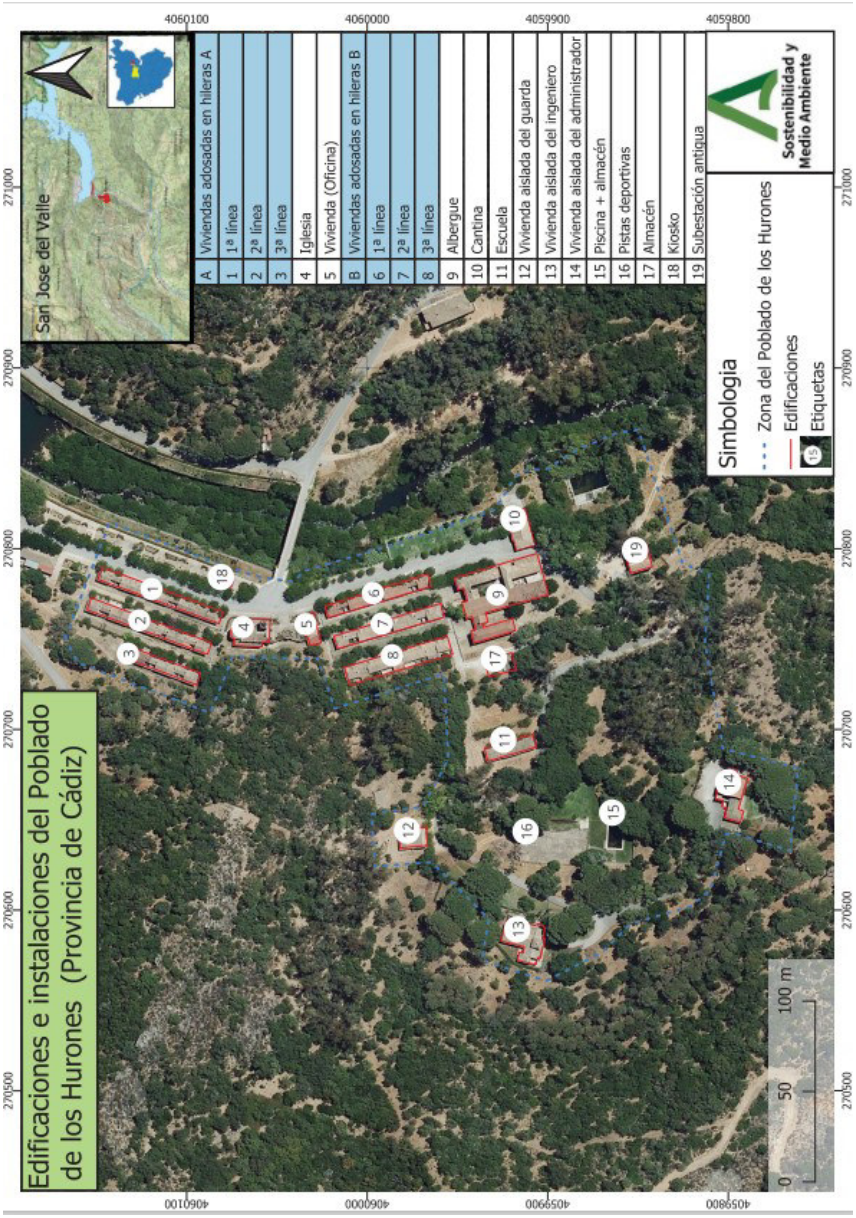
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 5/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 45/76

ORTOFOTO GENERAL DEL POBLADO



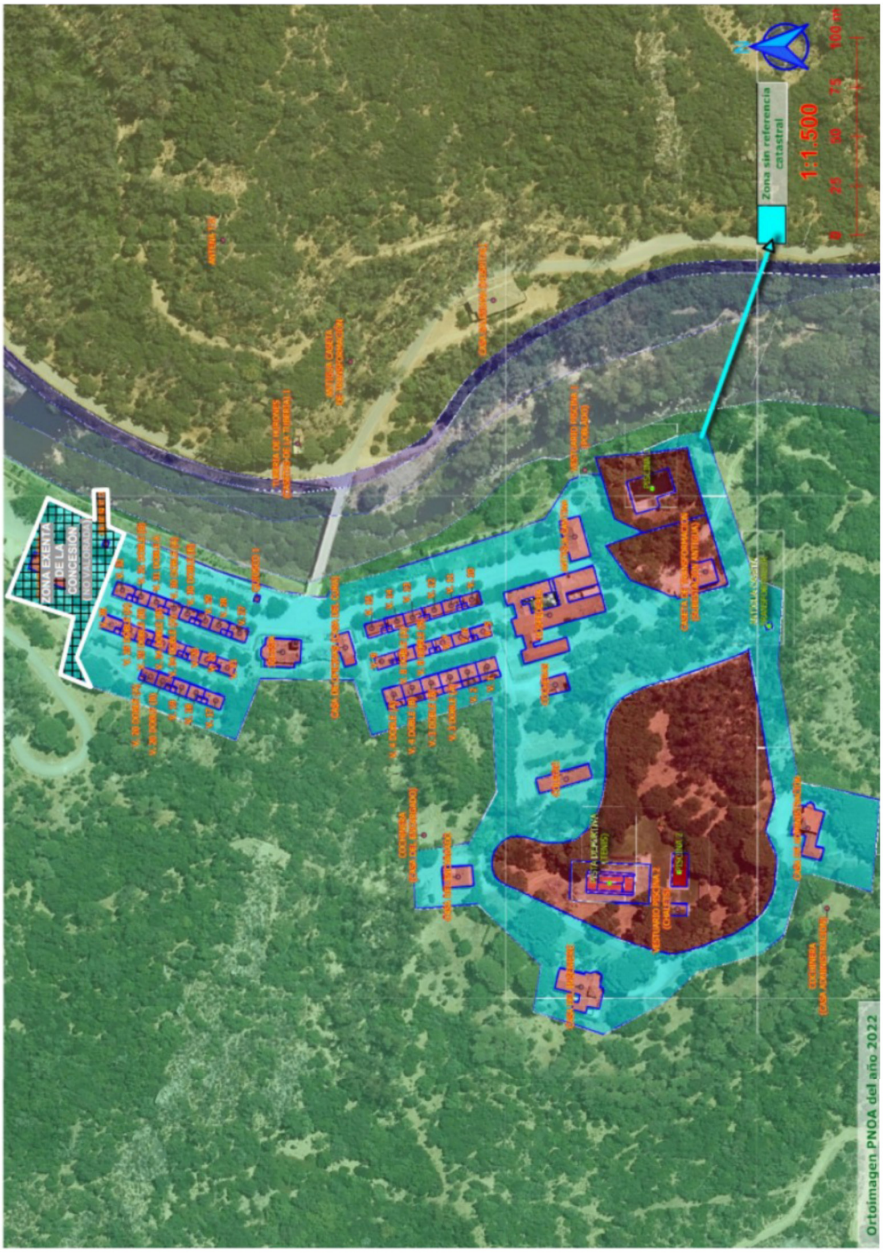
Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025	
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 6/36	

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 46/76	

DISTRIBUCIÓN DE EDIFICACIONES



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025	
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 7/36	

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 47/76	

A) VALORACIÓN DEL SUELO (ART 16 RVAL)

La valoración del suelo se realizará mediante capitalización de la renta de conformidad con lo dispuesto en el art 16 de RVAL.

El valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R0, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre (art 16 RVAL)

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R_0= Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.
r_1= Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.
$V=R_0/r_1$

R_0= renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida (estadísticas y estudios de organismos públicos).

Precio medio canon arrendamiento tierras 2022 = 233,36 €/ha, siendo este dato obtenido de la última publicación “Encuesta de Canon de Arrendamientos Rústicos 2022, CAP Junta de Andalucía” (dato definitivo) (ANEXO 5).

R_0= 233,36 €/ha / 3 = 77,78 €/ha

r_1= Coeficiente r1, obtenido conforme el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del TRLSRU. Valor promedio de los datos anuales rentabilidad de obligaciones del Estado a 30 años (3,79 para 2024)

V= 77,78 €/ha / 3,79 % = **2.052,24 € /ha**

La valoración final del suelo (Vf) deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble, y aplicar cuando corresponda, un factor global de corrección (Fl) al valor de capitalización (V) según la siguiente formula:

Vf= V total x Fl

El factor corrector de localización y entorno:

La valoración del suelo deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble, para lo cual será necesario establecer un factor global de corrección (Fl), en base a la accesibilidad a núcleos de población, centros de actividad económica y/o ubicación en entornos de singular valor ambiental (art.17 RV).

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025	
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 8/36	

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 48/76

Fl= u1 x u2 x u3 ≤ 2

Accesibilidad a núcleos de población (u1)

P1= número de hab de núcleos de población situados a < 4 km NINGUNO

P2= número de hab de núcleos de población situados a > 4 km y < 40 km. (D Tiempo máx < 50 minutos)

MUNICIPIO	Distancia (Km)	Tiempo (min)	N.º habitantes
ALGAR	16,40	23	1.433
ARCOS DE LA FRONTERA	37,10	44	30.953
EL BOSQUE	25,40	42	2.209
PATERNA	46,00	46	5.451
PRADO DEL REY	41,90	48	5.647
SAN JOSÉ DEL VALLE	29,00	32	4.453
TOTAL HABITANTES			**50.146**

u1 =1,016

Accesibilidad a centros de actividad económica (u2)

d= distancia en kilómetros desde el inmueble a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos, aeropuertos, estaciones de ferrocarril y áreas de intemporalidad, situadas a una distancia inferior a 60 km, en nuestro caso tendríamos en cuenta la A-4 con A-381(Km 0) a 60,00 Km

u2= 1,6 - 0,01 **.** d **= 1,000**

Valor ambiental o paisajístico (u3)

p = coeficiente de ponderación según calidad ambiental o paisajístico (0-2)

Se encuentra dentro de el Parque Natural de Los Alcornocales, espacio protegido, incluido en la Red Natura 2000. En proximidad con el Parque Natural Sierra de Grazalema. Se considera un coeficiente elevado de 1,7.

t= coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades (0-7) El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales zonifica el ámbito de la presa, embalse y poblado como zona de protección Grado C-2, permitiendo la implantación de usos intensivos, en edificación existente**.** En este caso, se contemplarían usos turísticos, y de utilidad pública e interés social, con una valoración de 5,5.

u3= 1,72

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025	
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 9/36	

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 49/76	

Factor de corrección por localización resultante. **FI = 1,75**

La valoración final del suelo se obtiene aplicando la formula Vf= V total x FI

Vf= 2.052,24 €/ha x 1,75 x 5,46 ha= **19.609,15 €.**

VALORACIÓN DEL SUELO : 19.609,15 €.

B) VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y URBANIZACIÓN EXISTENTES

Se incluyen las edificaciones y espacios urbanizados compatibles con el uso turístico previsto y que no considerados como constricción convencional (presa, conducciones, etc) según rd 1494/2007 de 2 de noviembre por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

Según el art 18 del RVAL:

Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiendo por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valor.

$$V = V_R - (V_R - V_F).\ \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R= Valor de reposición bruto, en euros.

V_F= Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en Euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.

b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

d) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025	
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 10/36	

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 50/76

El valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros, según Anexo III del RD 1492/2011 de 24 de Octubre:

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

B.1) VALOR DE REPOSICIÓN (VR).

El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II de dicho RVAL, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 11/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 51/76

Siendo:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{\left(a + a^2\right)}{2}\right] \cdot C$$

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

Fa = Fc + (Fr - Fc) . i

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Para el VR calculamos el coste que supondría construir de nuevo en la actualidad dicho inmueble teniendo en cuenta tanto materiales, como mano de obra, costes indirectos (proyecto, licencias necesarias, estudio geotécnico , etc). Es decir , calcularemos el valor que tendría reponer en el momento de la tasación el edificio (con los precios actuales) al que deduciremos el valor de la depreciación que ha sufrido el inmueble con el paso del tiempo.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025	
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 12/36	

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 52/76

EDIFICACIONES

1.1 **IGLESIA** **(Ref. Catastral: 0802401TF7600S0001KF)**

Es un edificio en una planta de unos 250 m2 construidos. Su estado de conservación es nomal.

DOTACIONAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
IGLESIA	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		250,00	863,47 €	PEM.	215.867,50 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	28.062,78 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	12.952,05 €
Total GG +BI					**41.014,83 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**256.882,33 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	6.001,12 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	2.892,62 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	2.892,62 €
TOTAL TRIBUTOS					**11.786,37 €**
PROYECTO Y DIRECCIÓN OBRAS				10 % PEM	21.586,75 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	669,19 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 % PEM	669,19 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**22.925,13 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**34.538,80 €**
				TOTAL	**326.132,62 €**

$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R= Valor de reposición bruto, en euros.

V_F= Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en Euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

La vida útil máxima de edificaciones según Anexo III del RD 1492/2011 para usos oficinas y administrativos es de 75 años y teniendo en cuenta un estado normal:

$V = VR - (VR - VF) \times \beta = 326.132,62 - (326.132,62 - 32.613,26) \times 0,6815 = 126.099,18$ €

VALORACIÓN EDIFICIO IGLESIA: 126.099,18 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 13/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 53/76

1.2 **CANTINA** **(Ref. Catastral: 0901101TF7600S0001HF)**

Se trata de una edificación en dos alturas con una superficie construida de unos 452 m2. Su estado de conservación es deficiente.

DOTACIONAL	N.º Udes.	SUP (m²)	CONST.EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
CANTINA	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		452,00	789,46 €	P.EM.	356.835,92 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	46.388,67 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	21.410,16 €
Total GG +BI					**67.798,82 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**424.634,74 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	9.920,04 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	4.781,60 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	4.781,60 €
TOTAL TRIBUTOS					**19.483,24 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	35.683,59 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	1.106,19 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 PEM	%1.106,19 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**37.895,97 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**57.093,75 €**
				TOTAL	**539.107,71 €**

La vida útil máxima de edificaciones según Anexo III del RD 1492/2011 para usos comerciales y de servicios es de 50 años. El estado de conservación del inmuebles de es deficiente. Consideramos de acuerdo a las características de la edificación, un Vf del 10,00% del valor de reposición bruto.

$V = VR - (VR - VF) \times \beta = 539.107,71 - (539.107,71 - 53.910,77) \times 1 = 53.910,77$ €

VALORACIÓN EDIFICIO CANTINA 53.910,77 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 14/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 54/76

1.3 **ESCUELA (Ref. Catastral: 0801101TF7600S0001QF)**

Edificio de una planta de unos 192 m² construidos. Su estado de conservación es deficiente.

DOTACIONAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
ESCUELA	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		192,00	838,80 €	P.EM.	161.049,60 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	20.936,45 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	9.662,98 €
Total GG +BI					**30.599,42 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**191.649,02 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	4.477,18 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	2.158,06 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	2.158,06 €
TOTAL TRIBUTOS					**8.793,31 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	16.104,96 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	499,25 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 PEM	%499,25 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**17.103,47 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**25.767,94 €**
				TOTAL	**243.313,74 €**

La vida útil máxima de edificaciones según Anexo III del RD 1492/2011 para usos comerciales y de servicios es de 50 años. La edificación se encuentra en un estado deficiente. Consideramos de acuerdo a las características de la edificación un Vf del 10,00% del valor de reposición bruto.

V = VR – (VR – VF) x β = 243.313,74 – (243.313,74 – 24.331,37) x 1 = 24.331,37 €

VALORACIÓN EDIFICIO ESCUELA: 24.331,37 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 15/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 55/76

1.4 **ALBERGUE (Ref. Catastral: 0801701TF7600S0001WF)**

Edificio de 2 plantas de alturas y 2.166 m² construidos. En este edifico se diferencian dos partes en función de su estado de conservación: gran salón, cocina en una de sus alas y parte trasera de habitaciones en estado normal, presentando un estado deficiente la zona delantera de las habitaciones que vuelcan a los patios intermedios de la edificación.

DOTACIONAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
ALBERGUE	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		2.166,00	888,14 €	PEM.	1.923.711,24 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	250.082,46 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	115.422,67 €
Total GG +BI					**365.505,14 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**2.289.216,38 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	53.479,17 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	25.777,73 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	25.777,73 €
TOTAL TRIBUTOS					**105.034,63 €**
PROYECTO Y DIRECCIÓN OBRAS				10 % PEM	192.371,12 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	5.963,50 €
COORD. SEG y SALUD 100% ESS				0,0031 PEM	%5.963,50 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**204.298,13 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**307.793,80 €**
				TOTAL	**2.906.342,94 €**

La vida útil máxima de edificaciones según Anexo III del RD 1492/2011 para usos comerciales y de servicios es de 50 años, considerando parte de la edificación en un estado normal y otra parte en un estado deficiente. Consideramos de acuerdo a las características de la edificación un Vf del 10,00% del valor de reposición bruto.

$V = VR - (VR - VF) \times \beta = 2.906.342,94 - (2.906.342,94 - 290.634,29) \times 1 = 290.634,29$ €

VALORACIÓN EDIFICIO ALBERGUE: 290.634,29 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 16/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 56/76

1.5 **ALMACÉN (Ref Catastral: 0801801TF7600S0001YF)**

Se trata de una edificación rectangular de una planta y unos 112 m² construidos.

DOTACIONAL	N.º Udes.	SUP (m²)	CONST. EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
ALMACÉN	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		112,00	345,39 €	P.EM.	38.683,68 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	5.028,88 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	2.321,02 €
Total GG +BI					**7.349,90 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**46.033,58 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	1.075,41 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	518,36 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	518,36 €
TOTAL TRIBUTOS					**2.112,13 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	3.868,37 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	119,92 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 PEM	%119,92 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**4.108,21 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**6.189,39 €**
				TOTAL	**58.443,30 €**

La vida útil máxima de edificaciones según Anexo III del RD 1492/2011 para usos industriales y almacenes es de 35 años, valorándose la edificación en estado de conservación normal.

V = VR – (VR – VF) x β = 58.443,30 – (58.443,30 – 5.844,33) x 1 = 5.844,33 €

VALORACIÓN EDIFICIO ALMACÉN : 5.844,33 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 17/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 57/76

1.6 **KIOSCO** **(Ref.Catastral : 0802501TF7600S0001XF)**

Se tratan de unas pequeñas construcciones de una sola planta de unos 7 m² construidos.

DOTACIONAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL UNIDAD
KIOSCO	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		7,00	394,73 €	P.EM.	2.763,11 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	359,20 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	165,79 €
Total GG +BI					**524,99 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**3.288,10 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	76,81 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	37,03 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	37,03 €
TOTAL TRIBUTOS					**150,87 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	276,31 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	8,57 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 PEM	%8,57 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**293,44 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**442,10 €**
				TOTAL	**4.174,51 €**

La vida útil máxima de edificaciones según Anexo III del RD 1492/2011 para usos comerciales y servicios es de 50 años y consideramos ambas edificaciones en estado normal de conservación

V = VR – (VR – VF) x β = 4.174,51 – (4.174,51 – 417,45) x 1 = **417,45 €**

VALORACIÓN KIOSKO : 417,45 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 18/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 58/76

2) **EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL**

2.1 VIVIENDAS ADOSADAS EN HILERA (3 HILERAS DE 6 VIV, 2 HILERAS DE 8 VIV. Y UNA HILERA DE 5 VIV).

Existen diferentes tipos de viviendas:

-Viviendas de 53 m² (tipo 1) construidos cada una,resultando un total de 1 hilera de 5 viviendas, resultando un total de 5 viviendas de 53 m².

-Viviendas de 63 m² (tipo 2) construidos cada una, resultando un total 2 hileras de 8 viviendas y 2 hileras de 6 viviendas, resultando 28 viviendas de 63 m².

-Viviendas de 70 m² (tipo 3) construidos cada una, resultando un total de 1 hilera de 6 viviendas, resultando un total de 6 viviendas de 70 m².

HILERA B	Viv. Nº	Viv. TIPO	Referencia Catastral
B	1	3	**0801406TF7600S0001SF**
B	2	3	**0801405TF7600S0001EF**
B	3A	3	**0801404TF7600S0001JF**
B	3B	3	**0801403TF7600S0001IF**
B	4A	3	**0801401TF7600S0001DF**
B	4B	3	**0801402TF7600S0001XF**
B	5	2	**0801506TF7600S0001HF**
B	6	2	**0801505TF7600S0001UF**
B	7	2	**0801504TF7600S0001ZF**
B	8A	2	**0801502TF7600S0001EF**
B	8B	2	**0801503TF7600S0001SF**
B	9	2	**0801501TF7600S0001JF**
B	10	2	**0802706TF7600S0001YF**
B	11	2	**0802705TF7600S0001BF**
B	12	2	**0802704TF7600S0001AF**
B	13	2	**0802703TF7600S0001WF**
B	14	2	**0802702TF7600S0001HF**
B	15	2	**0802701TF7600S0001UF**

HILERA A	Viv. Nº	Viv. TIPO	Referencia Catastral
A	17	2	**0803805TF7600S0001YF**
A	18	1	**0803804TF7600S0001BF**
A	19	1	**0803803TF7600S0001AF**
A	20A	1	**0803801TF7600S0001HF**
A	20B	1	**0803802TF7600S0001WF**
A	21	2	**0803608TF7600S0001WF**
A	22	1	**0803607TF7600S0001HF**
A	23	1	**0803606TF7600S0001UF**
A	24A	1	**0803605TF7600S0001ZF**
A	24B	1	**0803604TF7600S0001SF**
A	25A	1	**0803602TF7600S0001JF**
A	25B	1	**0803603TF7600S0001EF**
A	26	2	**0803601TF7600S0001IF**
A	27	2	**0803708TF7600S0001YF**
A	28	2	**0803707TF7600S0001BF**
A	29	1	**0803706TF7600S0001AF**
A	30A	1	**0803704TF7600S0001HF**
A	30B	1	**0803705TF7600S0001WF**
A	31A	1	**0803703TF7600S0001UF**
A	31B	1	**0803702TF7600S0001ZF**
A	32	2	**0803701TF7600S0001SF**

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 19/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 59/76

Para el Coste de Ejecución Material tomaremos los datos disponibles en el documento de Información y consumidores sobre Estadística de los Costes medios de Ejecución Material de los distintos topos de obras para el año 2025.

Para el calculo se considera la tipología de vivienda en hilera.

Para la obtención de los costes estimativos del presupuesto de ejecución material así como los honorarios profesionales se han adoptado el baremos de precios medios y honorarios de la construcción publicados por el Colegio de Arquitectos de Cádiz para el año 2025, coeficiente Ia=1,89 y en todos los casos un coeficiente de complejidad K de entre 0 y 1.

RESIDENCIAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL	TOTAL (16 Viv.)
VIVIENDAS TIPO 1 (53 m2)	16					
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		53,00	838,80 €	P.EM.	44.456,40 €	711.302,40 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	5.779,33 €	92.469,31 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	2.667,38 €	42.678,14 €
Total GG +BI					**8.446,72 €**	**135.147,46 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**52.903,12 €**	**846.449,86 €**
TRIBUTOS						
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	1.235,89 €	19.774,21 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	595,72 €	9.531,45 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	595,72 €	9.531,45 €
TOTAL TRIBUTOS					**2.427,32 €**	**38.837,11 €**
PROYECTO Y DIRECCIÓN OBRAS				10 % PEM	4.445,64 €	71.130,24 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	137,81 €	2.205,04 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 % PEM	137,81 €	2.205,04 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**4.721,27 €**	**75.540,31 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**7.113,02 €**	**113.808,38 €**
				TOTAL	**67.164,73 €**	**1.074.635,67 €**

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 20/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 60/76

RESIDENCIAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL	TOTAL (16 Viv.)
VIVIENDAS TIPO 2 (63 m2)	17					
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		63,00	838,80 €	P.EM.	52.844,40 €	898.354,80 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	6.869,77 €	116.786,12 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	3.170,66 €	53.901,29 €
Total GG +BI					**10.040,44 €**	170.687,41 €
						0,00 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**62.884,84 €**	**1.069.042,21 €**
TRIBUTOS						
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	1.469,07 €	24.974,26 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	708,11 €	12.037,95 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	708,11 €	12.037,95 €
TOTAL TRIBUTOS					**2.885,30 €**	**49.050,17 €**
PROYECTO Y DIRECCIÓN OBRAS				10 % PEM	5.284,44 €	89.835,48 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	163,82 €	2.784,90 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 % PEM	163,82 €	2.784,90 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**5.612,08 €**	**95.405,28 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**8.455,10 €**	**143.736,77 €**
				TOTAL	**79.837,32 €**	**1.357.234,43 €**

RESIDENCIAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m²		TOTAL	TOTAL (6 Viv.)
VIVIENDAS TIPO 3 (70 m2)	6					
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		70,00	838,80 €	P.EM.	58.716,00 €	352.296,00 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	7.633,08 €	45.798,48 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	3.522,96 €	21.137,76 €
Total GG +BI					**11.156,04 €**	**66.936,24 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**69.872,04 €**	**419.232,24 €**
TRIBUTOS						
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	1.632,30 €	9.793,83 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	786,79 €	4.720,77 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 21/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 61/76

Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %	1,34 % PEM	786,79 €	4.720,77 €
TOTAL TRIBUTOS		**3.205,89 €**	**19.235,36 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS	10 % PEM	5.871,60 €	35.229,60 €
ESTUDIO SEG y SALUD	0,0031% PEM	182,02 €	1.092,12 €
COORD. SEG y SALUD 100% ESS	0,0031 % PEM	182,02 €	1.092,12 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS		**6.235,64 €**	**37.413,84 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO	0,16 % PEM	**9.394,56 €**	**56.367,36 €**
	TOTAL	**88.708,13 €**	**532.248,80 €**

La vida útil máxima para edificaciones residenciales según Anexo III del RVAL es de 100 años para edificios de uso residencial.

El coeficiente β adoptado para las viviendas a fecha de tasación se establece en β =0,4582 (para una antigüedad de 58% y estado de conservación normal)

VR = 2.964.118,90 €

VR = 933,09 €/m²

V = VR – (VR – VF) x β = 2.964.118,90 – (2.964.118,90 – 296.411,89) x 0,4582 =

1.741.775,55 €

VALORACIÓN VIVIENDAS EN HILERA: 1.741.775,55 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 22/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 62/76

2.2 **VIVIENDA AISLADA DE ADMINISTRADOR**(**Ref. Catastral: 0700701TF7600S0001TF**)

Se trata de una vivienda de PB+2, con un total de 448 m² construidos según ficha de catastro. Vivienda que consta de salón, estar, cocina, 3 baños, 6 dormitorios, gran vestíbulo de entrada y una cubierta transitable desde la que se divisa todo el complejo en su conjunto.

RESIDENCIAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
VIVIENDA ADMINISTRADOR	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		448,00	962,15 €	P.EM.	431.043,20 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	56.035,62 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	25.862,59 €
Total GG +BI					**81.898,21 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**512.941,41 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	11.983,00 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	5.775,98 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	5.775,98 €
TOTAL TRIBUTOS					**23.534,96 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	43.104,32 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	1.336,23 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 % PEM	1.336,23 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**45.776,79 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**68.966,91 €**
				TOTAL	**651.220,07 €**

La vida útil máxima para edificaciones residenciales según Anexo III del RVAL es de 100 años .

Se adopta un valor de β =0,4582 para una antigüedad de 58% y un estado de conservación normal.

V = VR – (VR – VF) x β = 651.220,07 € – (651.220,07 – 65.122,01) x 0,4582 = 328.669,94 €

VALORACIÓN CASA DEL ADMINISTRADOR : 328.669,94 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 23/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 63/76

2.3 VIVIENDA AISLADA DEL INGENIERO (Ref Catastral: 0601701TF7600S0001KF)

Se trata de una vivienda aislada de PB + castillete y unos 352 m² construidos.

RESIDENCIAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
VIVIENDA INGENIERO	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		352,00	962,15 €	P.EM.	338.676,80 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	44.027,98 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	20.320,61 €
Total GG +BI					**64.348,59 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**403.025,39 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	9.415,22 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	4.538,27 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	4.538,27 €
TOTAL TRIBUTOS					**18.491,75 €**
PROYECTO Y DIRECCIÓN OBRAS				10 % PEM	33.867,68 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	1.049,90 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 % PEM	1.049,90 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**35.967,48 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**54.188,29 €**
				TOTAL	**511.672,91 €**

La vida útil máxima para edificaciones residenciales según Anexo III del RVAL es de 100 años .

Se adopta un valor de β =0,4582 para una antigüedad de 58% y un estado de conservación normal.

V = VR – (VR – VF) x β = 511.672,91 – (511.672,91 – 51.167,29 €) x 0,0,4582 = 300.669,24 €

VALORACIÓN CASA DEL INGENIERO : 300.669,24 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 24/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 64/76

2.4 VIVIENDA AISLADA DEL GUARDA. (Ref. Catastral: 0701401TF7600S0001ZF)

Se trata de una vivienda con forma rectangular en una sola planta con un porche de entrada y de unos 150,00 m2 construidos.

RESIDENCIAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
VIVIENDA AISLADA GUARDA	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		150,00	962,15 €	P.EM.	144.322,50 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	18.761,93 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	8.659,35 €
Total GG +BI					**27.421,28 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**171.743,78 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	4.012,17 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	1.933,92 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	1.933,92 €
TOTAL TRIBUTOS					**7.880,01 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	14.432,25 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	447,40 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 % PEM	447,40 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**15.327,05 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**23.091,60 €**
				TOTAL	**218.042,43 €**

La vida útil máxima para edificaciones residenciales según Anexo III del RVAL es de 100 años

Edificios de uso residencial: vida útil máx 100 años $V = V_R - (V_R - V_F).\beta$

Adoptamos un coeficiente β para las viviendas no rehabilitadas a fecha de tasación β =0,5359 (para una antigüedad de 58% y estado regular de conformidad con el Anexo II del RVAL).
V = VR – (VR – VF) x β = 218.042,43 – (218.042,43 – 21.804,24) x 0,5359 = 112.878,39 €

VALORACIÓN CASA DEL GUARDA : 112.878,39 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 25/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 65/76

2.5 .**VIVIENDA (OFICINA)** **(Ref. Catastral: 0802601TF7600S0001EF)**

La vida útil máxima para edificaciones residenciales según Anexo III del RVAL es de 100 años. La edificación se encuentra en un buen estado (antigüedad 58%).

RESIDENCIAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
VIVIENDA (OFICINA)	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		113,00	962,15 €	P.EM.	108.722,95 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	14.133,98 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	6.523,38 €
Total GG +BI					**20.657,36 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**129.380,31 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	3.022,50 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	1.456,89 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	1.456,89 €
TOTAL TRIBUTOS					**5.936,27 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	10.872,30 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	337,04 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 % PEM	337,04 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**11.546,38 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**17.395,67 €**
				TOTAL	**164.258,63 €**

Adoptamos un coeficiente β para las viviendas no rehabilitadas a fecha de tasación β =0,4582 (para una antigüedad de 58% y estado normal de conformidad con el Anexo II del RVAL).

V = VR – (VR – VF) x β = 164.258,63 – (164.258,63 – 16.425,86) x 0,4582 = 96.521,66 €

VALORACIÓN OFICINA : 96.521,66 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 26/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 66/76

3) **INSTALACIONES DEPORTIVAS**

3.1 **PISCINA + ALMACÉN (Ref. Catastral : 0700501TF7600S0001BF)**

Consideramos la piscina que se encuentra en la zona alta deportiva y casetilla - almacén anexa a dicha instalación deportiva. La piscina cuenta con 120 m2 y el almacén con unos 50 m2.

DOTACIONAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
PISCINA	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		120,00	444,07 €	P.EM.	53.288,40 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	6.927,49 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	3.197,30 €
Total GG +BI					**10.124,80 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**63.413,20 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	1.481,42 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	714,06 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	714,06 €
TOTAL TRIBUTOS					**2.909,55 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	5.328,84 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	165,19 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 % PEM	165,19 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**5.659,23 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**8.526,14 €**
				TOTAL	**80.508,11 €**

V = VR – (VR – VF) x β = 80.508,11 – (80.508,11 – 8.050,81) x 1 = 8.050,81 €

VALORACIÓN PISCINA : 8.050,81 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 27/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 67/76

DOTACIONAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)(ANEXO 2)	EUROS/ m²		TOTAL
ALMACÉN	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		50,00	345,39 €	P.EM.	17.269,50 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	2.245,04 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	1.036,17 €
Total GG +BI					**3.281,21 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**20.550,71 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	480,09 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	231,41 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	231,41 €
TOTAL TRIBUTOS					**942,91 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	1.726,95 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	53,54 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 % PEM	53,54 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**1.834,02 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**2.763,12 €**
				TOTAL	**26.090,76 €**

V = VR – (VR – VF) x β = 26.090,76 – (26.090,76 – 2.609,08) x 1 = 2.609,08 €

VALORACIÓN ALMACÉN : 2.609,08 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 28/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 68/76

3.2 PISTAS DEPORTIVAS

PISTA DEPORTIVA 1 (Ref. Catastral: 0700501TF7600S0001BF)

Se trata de una superficie deportiva de unos 800 m² de hormigón en estado deficiente.

INST. DEPORTIVAS	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
PISTA DEPORTIVA 1	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		800,00	98,68 €	P.EM.	78.944,00 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	10.262,72 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	4.736,64 €
Total GG +BI					**14.999,36 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**93.943,36 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	2.194,64 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	1.057,85 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	1.057,85 €
TOTAL TRIBUTOS					**4.310,34 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	7.894,40 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	244,73 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 % PEM	244,73 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**8.383,85 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**12.631,04 €**
				TOTAL	**119.268,60 €**

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025	
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 29/36	

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 69/76

URBANIZACIÓN
Se tienen en cuenta los caminos asfaltados para el trafico rodado que conectan los diferentes espacios y edificaciones, los viales o calles entre ellas, zonas ajardinadas con y sin elementos (bancos, pérgolas...etc), así como espacios intersticiales o residuales que restan de lo ya contabilizado y del total considerado.

Para la consideración de estas superficies se toman los m² facilitados en la documentación disponible en el momento de esta tasación (valoración anterior) y teniendo en cuenta que la propiedad se mantienen las superficies originales, no habiendo sido objeto de mejora o reforma.

El PEM incluye proyecto de urbanización correspondiente.

CAMINO ASFALTADO

URBANIZACIÓN	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
URBANIZACIÓN	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		7.147,00	49,34 €	P.EM.	352.632,98 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	45.842,29 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	21.157,98 €
Total GG +BI					**67.000,27 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**419.633,25 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	9.803,20 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	4.725,28 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	4.725,28 €
TOTAL TRIBUTOS					**19.253,76 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	35.263,30 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	1.093,16 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 PEM	%1.093,16 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**37.449,62 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**56.421,28 €**
				TOTAL	**532.757,91 €**

V = VR – (VR – VF) x β = 532.757,91 – (532.757,91 – 53.275,79) x 1 = 53.275,79 €

VALORACIÓN CAMINO ASFALTADO : 53.275,79 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 30/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 70/76

CALLE PARALELA AL CANAL

URBANIZACIÓN	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
CALLE	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		2.437,00	49,34 €	P.EM.	120.241,58 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	15.631,41 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	7.214,49 €
Total GG +BI					**22.845,90 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**143.087,48 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	3.342,72 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	1.611,24 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	1.611,24 €
TOTAL TRIBUTOS					**6.565,19 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	12.024,16 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	372,75 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 % PEM	372,75 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**12.769,66 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**19.238,65 €**
				TOTAL	**181.660,98 €**

V = VR – (VR – VF) x β = 181.660,98 – (181.660,98 – 18.166,10) x 1 = 18.166,10 €

VALORACIÓN CALLE PARALELA AL CANAL : 18.166,10 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025	
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 31/36	

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 71/76

SUBESTACIÓN ANTIGUA

DOTACIONAL	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
SUBESTACIÓN ANTIGUA	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		253,00	394,73 €	P.EM.	99.866,69 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	12.982,67 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	5.992,00 €
Total GG +BI					**18.974,67 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**118.841,36 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 % PEM	2.776,29 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 % PEM	1.338,21 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 % PEM	1.338,21 €
TOTAL TRIBUTOS					**5.452,72 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	9.986,67 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	309,59 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 PEM	%309,59 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**10.605,84 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 % PEM	**15.978,67 €**
				TOTAL	**150.878,60 €**

V = VR – (VR – VF) x β = 150.878,6 – (150.878,6 – 15.087,86) x 1 = 15.087,86 €

VALORACIÓN SUBESTACIÓN ANTIGUA :15.087,86 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 32/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 72/76

ZONAS AJARDINADAS

- ZONA AJARDINADA 1

URBANIZACIÓN	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
ZONA AJARDINADA 1	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		2.364,39	74,01 €	P.EM.	174.988,50 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	22.748,51 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	10.499,31 €
Total GG +BI					**33.247,82 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**208.236,32 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 PEM	%4.864,68 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 PEM	%2.344,85 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 PEM	%2.344,85 €
TOTAL TRIBUTOS					**9.554,37 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 % PEM	17.498,85 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	542,46 €
COORD. SEG y SALUD 100%ESS				0,0031 PEM	%542,46 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**18.583,78 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 PEM	%**27.998,16 €**
				TOTAL	**264.372,63 €**

V = VR – (VR – VF) x β = 264.372,63 – (264.372,63 – 26.437,26) x 1 = **26.437,26 €**

VALORACIÓN ZONA AJARDINADA 1: = 26.437,26 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 33/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 73/76

- ZONA AJARDINADA 2

URBANIZACIÓN	N.º Udes.	SUP CONST. (m²)	EUROS/ m² (ANEXO 2)		TOTAL
ZONA AJARDINADA 2	1				
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		6.881,99	74,01 €	P.EM.	509.336,08 €
GASTOS GENERALES 13 %				13% GG	66.213,69 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%				6% PEM	30.560,16 €
Total GG +BI					**96.773,86 €**
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA					**606.109,94 €**
TRIBUTOS					
Impuesto ICIO 2,78% PEM				2,78 PEM	%14.159,54 €
Tasa Licencia de Obra 1,34 %				1,34 PEM	%6.825,10 €
Tasa de licencia de primera ocupación 1,34 %				1,34 PEM	%6.825,10 €
TOTAL TRIBUTOS					**27.809,75 €**
PROYECTO Y DIRECCION OBRAS				10 PEM	%50.933,61 €
ESTUDIO SEG y SALUD				0,0031% PEM	1.578,94 €
COORD. SEG y SALUD 100% ESS				0,0031 PEM	%1.578,94 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS					**54.091,49 €**
ESTUDIO GEOTÉCNICO				0,16 PEM	%**81.493,77 €**
				TOTAL	**769.504,95 €**

V = VR – (VR – VF) x β = 769504,95 – (769504,95 – 76.950,50) x 1 = 76.950,50 €

VALORACIÓN ZONA AJARDINADA 2: = 76.950,50 €

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

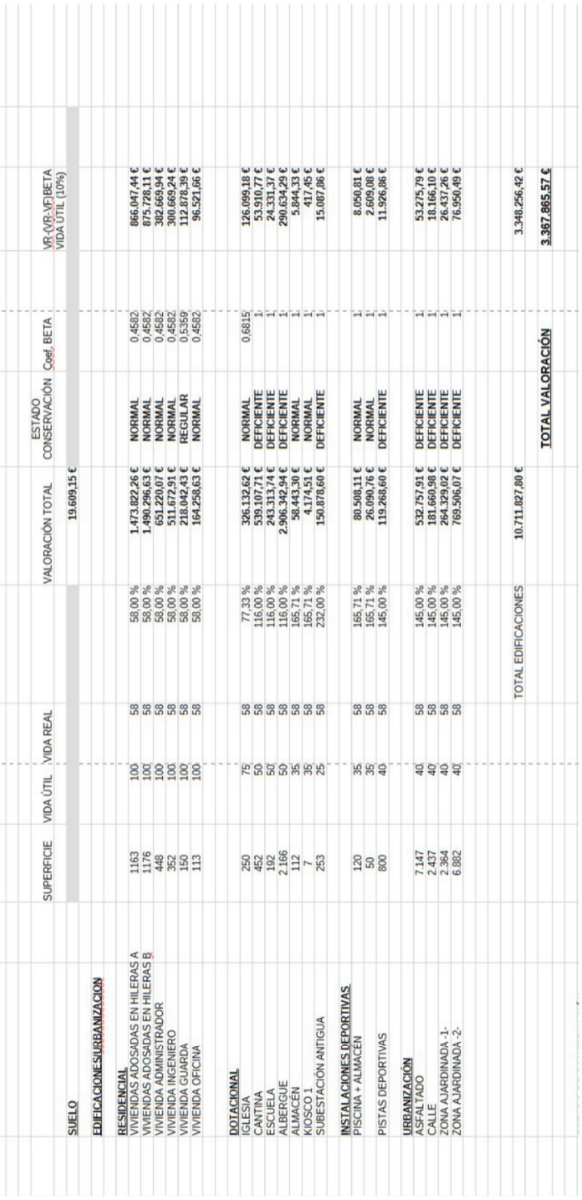
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 34/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 74/76

TABLA RESUMEN



	SUPERFICIE	VIDA ÚTIL	VIDA REAL		VALORACIÓN TOTAL	ESTADO CONSERVACIÓN	Coef. BETA	VR (VB.VF)BETA VIDA ÚTIL (10%)
SUELO					**19.609,15 €**			
EDIFICACIONES/URBANIZACIÓN								
RESIDENCIAL								
VIVIENDAS ADOSADAS EN HILERAS A	1163	100	58	58,00 %	**1.473.822,26 €**	NORMAL	0,4582	**866.047,44 €**
VIVIENDAS ADOSADAS EN HILERAS B	1176	100	58	58,00 %	**1.490.296,63 €**	NORMAL	0,4582	**875.728,11 €**
VIVIENDA ADMINISTRADOR	448	100	58	58,00 %	**651.220,07 €**	NORMAL	0,4582	**382.669,94 €**
VIVIENDA INGENIERO	352	100	58	58,00 %	**511.672,91 €**	NORMAL	0,4582	**300.669,24 €**
VIVIENDA GUARDA	150	100	58	58,00 %	**218.042,43 €**	REGULAR	0,5359	**112.878,39 €**
VIVIENDA OFICINA	113	100	58	58,00 %	**164.258,63 €**	NORMAL	0,4582	**96.521,66 €**
DOTACIONAL								
IGLESIA	250	75	58	77,33 %	**326.132,62 €**	NORMAL	0,6815	**126.099,18 €**
CANTINA	452	50	58	116,00 %	**539.107,71 €**	DEFICIENTE	1	**53.910,77 €**
ESCUELA	192	50	58	116,00 %	**243.313,74 €**	DEFICIENTE	1	**24.331,37 €**
ALBERGUE	2.166	50	58	116,00 %	**2.906.342,94 €**	DEFICIENTE	1	**290.634,29 €**
ALMACEN	112	35	58	165,71 %	**58.443,30 €**	NORMAL	1	**5.844,33 €**
KIOSCO 1	7	35	58	165,71 %	**4.174,51 €**	NORMAL	1	**417,45 €**
SUBESTACIÓN ANTIGUA	253	25	58	232,00 %	**150.878,69 €**	DEFICIENTE	1	**15.087,86 €**
INSTALACIONES DEPORTIVAS								
PISCINA + ALMACEN	120	35	58	165,71 %	**80.508,11 €**	NORMAL	1	**8.050,81 €**
PISTAS DEPORTIVAS	50 800	35 40	58 58	165,71 % 145,00 %	**26.090,76 €** **119.268,60 €**	NORMAL DEFICIENTE	1 1	**2.609,08 €** **11.926,86 €**
URBANIZACIÓN								
ASFALTADO	7.147	40	58	145,00 %	**532.757,91 €**	DEFICIENTE	1	**53.275,79 €**
CALLE	2.437	40	58	145,00 %	**181.665,66 €**	DEFICIENTE	1	**18.166,57 €**
ZONA AJARDINADA -1-	2.364	40	58	145,00 %	**264.329,07 €**	DEFICIENTE	1	**26.432,91 €**
ZONA AJARDINADA -2-	6.882	40	58	145,00 %	**769.506,07 €**	DEFICIENTE	1	**76.950,49 €**
				TOTAL EDIFICACIONES	**10.711.827,80 €**			**3.348.256,42 €**
						TOTAL VALORACIÓN		**3.367.865,57 €**

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 35/36

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 75/76

VALORACIÓN

A) VALOR DEL SUELO : **19.609,15 €.**

B) VALOR DE EDIFICIOS Y URBANIZACIÓN : **3.348.256,42 €**

VALOR TOTAL DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALORACIÓN: 3.367.865,57 €

Cádiz, a la fecha de la firma digital.

EL ARQUITECTO
Gabino San Emeterio Pérez

EL ARQUITECTO TÉCNICO
Fernando José Cruz Alonso

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GABINO SAN EMETERIO PEREZ	04/07/2025	
	FERNANDO JOSE CRUZ ALONSO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmEZT8CPE9UKSRTZ5WR6MT4KKYC	PÁG. 36/36	

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	JOAQUIN MARTINEZ DEL FRESNO	25/09/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKSBUDV8WWCP5GHRJERDCQ6FXH	PÁG. 76/76