

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA
DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

UNDÉCIMO.- ANEXO VI- PROPUESTA MONETARIZACION APROVECHAMIENTO
MUNICIPAL

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
DEL ARI-16 DEL PGOU DE CABRA.

Código seguro de verificación (CSV):
0375 76C3 D738 D140 C446



(037)576C3D738D140C446

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse
en www.cabra.eu

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026
Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA
DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S. L,

1.- PROPUESTA MONETARIZACION APROVECHAMIENTO MUNICIPAL

1.1. ANTECEDENTES

Como referencia de mercado, se toma una operación real en la misma vía, la Avda. Fuente del Río del municipio, correspondiente al establecimiento comercial del Supermercado Mercadona, situado en Avda. Fuente del Río número 22, donde se ha materializado un valor de repercusión del suelo para uso terciario.

No obstante, el ámbito **ARI-16**, ubicado en la Avda. Fuente del Río, número 48 (B), 14940 Cabra (Córdoba), presenta **condiciones menos favorables**, lo que lo justifica la adopción de un valor inferior:

☐ Factores de minoración del valor respecto al entorno de Supermercado Mercadona

- Discontinuidad urbana

- Entre el emplazamiento del Supermercado Mercadona y el ámbito ARI-16 (aprox. 700 m.) existe un vacío urbano significativo.
- Este tramo carece de continuidad en edificación en altura, generando una ruptura en la trama urbana.

1.1.2 Menor intensidad edificatoria

- Predominan viviendas unifamiliares aisladas de baja densidad, frente a la tipología de bloques de vivienda plurifamiliar de alta densidad existentes en zonas más consolidadas.
- Esto reduce la capacidad de generación de valor del suelo en términos de aprovechamiento urbanístico.

1.1.3. Menor consolidación de usos complementarios

- Aunque existen equipamientos relevantes: Pabellón de Deportes César Velasco, Supermercado Lidl, Instituto de Educación Secundaria Felipe Solís Villechenous, centro educativo público y bilingüe, sitos en la Avda. Fuente del Río números 13, 20 y 15, respectivamente. El entorno inmediato del ARI-16, no presenta el mismo grado de **consolidación funcional y comercial** que el entorno del Supermercado Mercadona.

1.1.4. Efecto de borde urbano

- El ámbito ARI-16 se sitúa en una zona de transición hacia tejidos menos densos, lo que implica una menor presión de demanda inmobiliaria.

1.1.5. Descenso del desarrollo comercial en el ámbito municipal

☐ Adecuación a la realidad socioeconómica local

MONETARIZACION ESTUDIO DE ORDENACIÓN (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA
AVDA. FUENTE DEL RÍO, 48 (B) CABRA

1 de 10

Código seguro de verificación (CSV):

0375 76C3 D738 D140 C446



(037)576C3D738D140C446

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.eu

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

Firmado por Secretaría Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA
DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S. L,

- El valor de repercusión no solo se fundamenta en parámetros urbanísticos, sino también en la situación real del mercado inmobiliario local, en coherencia con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015.

En este sentido, debe destacarse que en el municipio de Cabra se observa en los últimos años:

- Un descenso significativo de la actividad comercial.
- Un proceso de desocupación de locales en zonas tradicionalmente consolidadas.

Especialmente relevante es el caso de la Calle Barahona de Soto, históricamente considerada como eje comercial principal del municipio, donde actualmente: Existe un alto porcentaje de locales cerrados, y se evidencia una pérdida de dinamismo económico.

1.2. INCIDENCIA EN LA VALORACION DEL SUELO

Esta situación tiene una repercusión directa en el valor del suelo:

- Disminuye la demanda de uso terciario y residencial vinculado
- Reduce las expectativas de rentabilidad inmobiliaria
- Limita la capacidad de absorción del mercado

En consecuencia, los valores de repercusión deben ajustarse a esta realidad evitando: Sobrevaloraciones y proyecciones irreales de mercado.

1.3. INEXISTENCIA DE PRESIÓN ALCISTA DE MERCADO

- No existen indicadores objetivos de crecimiento inmobiliario
- No se detecta tensión de demanda
- No hay nuevos desarrollos comerciales relevantes recientes

1.4. COMPARACIÓN DE TESTIGOS

1.4.1. Comparación con testigos homogéneos

- La comparación debe realizarse exclusivamente con testigos homogéneos, siendo improcedente trasladar valores de ámbitos con diferente grado de consolidación urbanística.
- La ausencia de testigos directos no legitima la aplicación de valores superiores, sino que obliga a una corrección técnica motivada.
- Referencia de mercado: Se toma como único testigo disponible una operación real correspondiente al Supermercado Mercadona, ubicado en la Avda. Fuente del Río, número 22 de Cabra. Este testigo constituye una referencia válida al tratarse de una implantación reciente en la misma Avenida, en que se ubica el ámbito ARI-16, en el número 48, pues, no existen testigos homogéneos en el entorno, ni transacciones comparables de suelo con características urbanísticas homogéneas.

1.4.2. Sobre el mercado local

- La valoración ha de incorporar necesariamente la coyuntura económica local, en tanto condiciona la viabilidad real del aprovechamiento urbanístico.

MONETARIZACION ESTUDIO DE ORDENACIÓN (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA
AVDA. FUENTE DEL RÍO, 48 (B) CABRA

2 de 10

Código seguro de verificación (CSV):

0375 76C3 D738 D140 C446



(037)576C3D738D140C446

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.eu

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

Firmado por Secretaría Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA
DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S. L,

- La pérdida de dinamismo económico constituye un factor objetivo de minoración del valor del suelo.
- Las valoraciones se realizan conforme a la situación básica del suelo sin tener en cuenta la idea de “nunca expectativas futuras”, se tiene en cuenta su situación real en el momento de su valoración. No existe un artículo que diga literalmente “principio de no expectativas”. Es un principio interpretativo construido a partir del artículo 34 y concordantes del Real del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.- OBJETO

Es importante reseñar que el municipio de Cabra cuenta con muy pocas parcelas destinadas a uso terciario. Además, tienen poca superficie lo que dificulta seriamente su implantación. De ahí, que la mayoría de las parcelas destinadas a estos usos se encuentran vacantes.

Por ello, se redacta el presente Texto Refundido Estudio de Ordenación para aumentar la superficie de uso terciario, de ahí, el motivo de la Propuesta de Monetización al Ayuntamiento del 10% del Aprovechamiento Medio (u.a.), igualmente se procedería con los excesos de aprovechamiento (u.a.), establecidos en la Ficha de Determinaciones del ARI-16.

La finalidad es que la totalidad del ámbito del ARI-16 sea dedicado íntegramente a suelo terciario para cubrir las necesidades exigidas para este tipo de establecimiento de hostelería “Burger King”, en su consecuencia, el propietario para cumplir con la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento, en Andalucía está regulada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Anteriormente se ha dicho, que existen excesos de aprovechamiento, concretamente 113 (u.a.), por lo que, el propietario deberá compensar económicamente al Ayuntamiento de Cabra por esas unidades de exceso, ya que superan su derecho subjetivo.

El objeto del presente documento es determinar el valor de la monetización de la cesión del 10 % del aprovechamiento medio que le corresponde al Ayuntamiento y que asciende a 394 (u.a.), más el exceso de aprovechamiento de las 113 (u.a.), obligaciones establecidas en la Ficha de Determinaciones del ARI-16 del PGOU de Cabra.

Es conveniente para mejor comprensión de la presente valoración de la parcela urbana en cuestión, el exponer el significado de los siguientes términos:

Inmueble

Se entiende como la unidad de suelo y edificación que constituye una entidad en sí indisoluble, pues cada edificio, con sus características propias, se asienta sobre una parcela de terreno, que disfruta de un determinado nivel de urbanización.

Valor de cambio

Entendido como la cantidad de dinero que por el bien se está dispuesto a pagar. Es un valor económico que responde a la Ley de la oferta y la demanda. Por ello al valor de cambio, se le denomina Valor de Mercado, único valor real en la Teoría Económica.



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA
DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S. L,

El profesor Fernández Pirla (arquitecto) define sutilmente el Valor de Mercado de la siguiente manera: “El valor de un bien no es otra cosa que la expresión cuantitativa de sus cualidades funcionales, aunque en la mayor parte de los casos es el resultado de una situación dada de mercado”.

El valor de mercado más probable de un bien inmueble “es el precio que un comprador potencial, perfecto conocedor del bien inmueble, de la oferta y la demanda, estaría dispuesto a pagar libremente, en un momento determinado, en un mercado fluido y transparente”.

El valor de Mercado se obtiene en base al principio de “máxima utilidad”, (mejor y mayor uso), que según las normas IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración) es “el uso más probable, financieramente factible y adecuadamente justificado que se hace de un bien dentro de las posibilidades físicas y legales y que da como resultado el mayor valor del bien valorado”

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (en adelante, PGOU de Cabra) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada en fecha 29 de julio de 2009 y entra en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 94, de 17 de mayo de 2010, contiene la Ficha Urbanística del Área de Reforma Interior (ARI-16), que clasifica el ámbito, de suelo urbano no consolidado y pertenece a un único propietario.

3.- FINALIDAD VALORACIÓN

La finalidad que tiene la presente valoración es determinar el Valor de Mercado del bien inmueble en cuestión. Lo que significa: El precio que puede alcanzar un bien, en un lugar y fecha determinada.

En definitiva, se trata de determinar el Valor de Repercusión de Suelo para determinar la correspondiente monetarización que deberá pagar el propietario único de la totalidad del ámbito del Área Reforma Interior 16 (ARI-16) del PGOU de Cabra, al Ayuntamiento, por los conceptos siguientes:

- Cesión por el 10% Aprovechamiento Medio (u.a.): 394 u.a.
- Exceso Aprovechamiento (u.a.): 113 u.a.

4.- DESCRIPCIÓN PARCELA, LINDEROS Y SUPERFICIE

Parcela sita en la Avenida Fuente del Río, 48 (B) con referencia catastral 3977637UG7437N0001kJ de la localidad de Cabra (Córdoba). En su conjunto, cuentan con los siguientes linderos:

- Al Norte: Avenida Fuente del Río.
- Al Sur: Diseminados Polígono 24, Parcela 173, Huertas Del Caz.
- Al Este: Inmueble sito en Avenida Fuente del Río, 48.
- Al Oeste: Inmueble sito en Avenida Fuente del Río, 46.

Según Catastro, el suelo se encuentra vacante.

5.-MÉTODO DE VALORACIÓN

El valor de repercusión del suelo se determinará por el Método Residual Estático según la siguiente expresión:

MONETARIZACION ESTUDIO DE ORDENACIÓN (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA
AVDA. FUENTE DEL RÍO, 48 (B) CABRA

4 de 10

Código seguro de verificación (CSV):

0375 76C3 D738 D140 C446



(037)576C3D738D140C446

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.eu

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA
DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S. L,

siendo:

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

VRS= Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (T1)

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

K= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

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

Método Residual Estático: La característica fundamental de este método, es que tanto el valor en venta del producto inmobiliario como los costes, gastos y beneficios a detraer para obtener el valor del suelo, son considerados con valores actuales.

6.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA

De acuerdo con el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, para valorar el suelo urbanizado se tendrá en cuenta el uso y la edificabilidad de referencia atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

El PGOU de Cabra, contiene la Ficha Urbanística particular de nombre: "Avda. Fuente del Río", correspondiente al ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16), en la cual se establecen las:

- **Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural**
- **Determinaciones de Ordenación de Carácter Pormenorizado**
- Situación: Avenida Fuente del Río, 48, (B) de Cabra (Córdoba).
- Superficie de parcela: 3.430 metros cuadrados.

7.- VALOR DE VENTA Vv

Para determinar el valor de venta se constatan las ventas efectivas de edificios análogos de obra nueva, actualmente el precio medio en el mercado de este tipo de inmuebles de nueva construcción y de calidad media, ubicadas en emplazamientos equivalentes al del ARI-16, se sitúa en unos 1.866,246666 euros por metro cuadrado construido.

Valor de Venta del inmueble.

MONETARIZACION ESTUDIO DE ORDENACIÓN (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA
AVDA. FUENTE DEL RÍO, 48 (B) CABRA

5 de 10

Código seguro de verificación (CSV):

0375 76C3 D738 D140 C446



(037)576C3D738D140C446

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.eu

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA
DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S. L,

Considerando el precio de venta de 1.866,246666 euros por metro cuadrado construido de local, el valor de venta de los locales sería de:

- 2.700 m²techo x 1.866,246666 € = 5.038.866,00 €
- **Definición de Parámetros**
- **Edificabilidad (E):** 2.700 m²t.
- **Superficie Bruta (S):** 3.430 m²
- **Valor de Venta del Producto Acabado (Vv):** Se estima un valor de mercado para terciario (locales comerciales) en Cabra de 1.866,246666 €/m²t.

Ejecución Material, Gastos Generales y Beneficio Industrial). Esto es, porque se trata de un tipo de construcción estándar repetitivo enfocado en la producción masiva de productos idénticos o muy similares de forma continua. Se caracteriza por el uso de líneas de montaje, alta estandarización y maquinaria especializada para maximizar la eficiencia y reducir costos unitarios. En concreto se trata de los edificios de "Burger King", pues, todos son iguales.

- **Costes de Urbanización (Cu):** Al ser suelo urbano no consolidado, habría que estimar un coste de urbanización, pero en realidad la urbanización está ejecutada, de ahí que no haya que estimar coste alguno.

8.- COEFICIENTE K

De acuerdo con el artículo 22 del RD 1492/2011 de 24 de octubre el coeficiente de ponderación K, de manera general, adquiere un valor de 1,40, si bien puede aumentar o reducirse variando los márgenes entre 1,2 y 1,5 de acuerdo con los criterios del artículo 22 del citado RD. Teniendo en cuenta la situación actual de crisis severa en el mercado inmobiliario, y que los beneficios del promotor se han ajustado al mínimo, se estima adecuado considerar un valor de K= 1,40.

9.- VALOR DE CONSTRUCCIÓN Vc

Para determinar el valor de la construcción se incrementará el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) en los porcentajes: Del 13% y del 6% en concepto de Gastos Generales y del Beneficio Industrial del contratista, respectivamente, ello de acuerdo con el artículo 131. 1 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Dichos porcentajes están incluidos en el precio estimado de 1.333,00 €/m²t.

El Presupuesto de Ejecución Material, se obtiene de acuerdo con los Costes de Referencia de 2026, emitidos conjuntamente por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba y el Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Córdoba, que estiman un precio para restaurantes de calidad media de 1.333 €/m². Dada la falta de una especificación determinada en la descripción detallada de las características, materiales, diseño del edificio, y metodología de su construcción, ante ello, consideramos que se trata de un tipo de construcción estándar repetitivo, fabricado en producción masiva de productos idénticos o muy similares de forma continua, caracterizado por el uso de líneas de montaje, alta estandarización y maquinaria especializada para

MONETARIZACION ESTUDIO DE ORDENACIÓN (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA
AVDA. FUENTE DEL RÍO, 48 (B) CABRA

6 de 10

Código seguro de verificación (CSV):

0375 76C3 D738 D140 C446



(037)576C3D738D140C446

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.eu

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

Firmado por Secretaría Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA
DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

maximizar la eficiencia y reducir costos unitarios. En concreto se trata del tipo de los edificios de “Burger King”, pues todos son iguales, su tipología, por analogía podría asimilarse a edificio diáfano tipo restaurante estandarizado (prefabricado), que abarata costes de:

- Producción en serie (economías de escala)
- Estructura prefabricada (acero/hormigón)
- Cerramiento tipo panel sándwich
- Reducción de mano de obra en ejecución obra (montaje elementos prefabricados con grúa)
- Menor plazo, lo que implica menos costes indirectos

Hay que considerar: Que un restaurante tipo Burger King, necesita:

- Instalaciones adecuadas (climatización, extracción de humos, cocina industrial)
- Acabados interiores de uso público
- Normativa más exigente (CTE. Accesibilidad, incendios en pública concurrencia)

Por lo expuesto, el coste de construcción experimenta una minoración, y queda establecido según se indica, **Coste de Construcción: 1.333,00 €/m²t.**

Valor de Construcción del inmueble.

Considerando el precio de construcción de 1.333,00 euros por metro cuadrado construido de local, el valor de construcción de los locales sería de:

- 2.700 m²techo x 1.333,00 € = 3.599.100,00 €

Los coeficientes establecidos en el Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, para el uso Ocio y Hostelería, clase: 7.2.1 Restaurantes. Modalidad: Edificación aislada. Categoría: 9 (1.05). Se trata de implantación de establecimiento de hostelería “Burger King.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
EDIFICIOS	CATEGORÍA										
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1. RESTAURANTES	2,6	2,35	2	1,75	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95

Según el Decreto reseñado se puede considerar el coeficiente 1,00 para uso ocio y hostelería.:

- Uso: Ocio y Hostelería (7)
- Clase: Sin Residencia (7.2)
- Modalidad: Restaurantes, edificación aislada (7.2.1)
- Categoría: 9



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA
DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S. L,

10.-VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO VRS

El valor de repercusión del suelo se calcula reemplazando los valores anteriormente obtenidos en la siguiente fórmula:

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

- Vv: (Valor obtenido de la venta) = 5.038.866,00 €

- K: (Coeficiente de ponderación) = 1,40

- Vc: (Valor de la construcción) = 3.599.100,00 €

Sustituyendo estos valores en la fórmula obtenemos el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso terciario (T1), que resulta ser de: 90,00 €/m².

Determinación de las Unidades (u.a.) a pagar al Ayuntamiento por los siguientes conceptos:

- 10% Aprovechamiento Medio (u.a.). 394 u.a. = $\frac{394}{1.5} = 262 \text{ m}^2\text{t}$
- Exceso de Aprovechamiento. 113 u.a. = $\frac{113337\text{m}}{1.5} = 75 \text{ m}^2\text{t}$
- PAGO AYUNTAMIENTO: 10% Aprvehamieto Medio. 262 m²t x 90,00 €/ m² = 23.580,00 Euros.
- PAGO AYUNTAMIENTO: Exceso Aprovechamiento. 75 m²t x 90,00 €/m² = 6.750,00 Euros.
- **TOTAL PAGO AYUNTAMIENTO. 30.330,00 Euros**

11.- CONCLUSIÓN

El valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado terciario (T1) es de: Noventa euros (90,00 €/m²).

12.- JUSTIFICACIÓN DE LA MONETARIZACIÓN

Se justifica la monetarización por los siguientes argumentos:

- Inadecuación dimensional del aprovechamiento municipal.
Los 337 m²t correspondientes al Ayuntamiento:
 - No permiten configurar una unidad terciaria autónoma (oficina, local comercial, etc.).
 - Generan superficies fragmentadas o sin condiciones adecuadas de:
 - Acceso independiente.
 - Fachada útil.
 - Visibilidad comercial.

MONETARIZACION ESTUDIO DE ORDENACIÓN (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA
AVDA. FUENTE DEL RÍO, 48 (B) CABRA

8 de 10

Código seguro de verificación (CSV):

0375 76C3 D738 D140 C446



(037)576C3D738D140C446

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.eu

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

Firmado por Secretaría Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA
DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

- Resultando espacios sin viabilidad real de uso.

• **Necesidad de continuidad espacial en el terciario**

El uso terciario requiere:

- Plantas diáfanas y continuas
- Flexibilidad de implantación
- Eficiencia en instalaciones

La segregación del aprovechamiento:

- Rompe esa continuidad
- Reduce drásticamente la calidad y funcionalidad del edificio.

• **Pérdida de valor económico y funcional**

La creación de un local o espacio terciario de pequeña dimensión:

- Carece de interés en el mercado
- Tiene difícil comercialización o explotación
- Puede quedar vacante de forma estructural

Esto perjudica tanto al promotor como al propio Ayuntamiento.

• **Dificultad de implantación de accesos e instalaciones independientes**

Para materializar el aprovechamiento municipal sería necesario:

- Crear accesos diferenciados
- Duplicar núcleos de comunicación o instalaciones

Lo que implica:

- Mayor coste
- Pérdida de superficie útil
- Ineficacia general del edificio

• **Incompatibilidad con una ordenación coherente del edificio**

La incorporación forzada de esa superficie:

Puede afectar a:

- La modulación estructural
- La distribución óptima
- La imagen arquitectónica

• **Mayor eficiencia del interés público mediante monetarización**

En uso terciario, es especialmente claro que:

El Ayuntamiento obtiene **mayor valor real** mediante compensación económica que mediante la titularidad de espacios:

- Difíciles de gestionar
- De baja rentabilidad
- Con escasa utilidad pública directa



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA
DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

Especialmente considerando la limitada entidad del aprovechamiento (337 m²t) en relación con los estándares de implantación del uso terciario, resulta para el Ayuntamiento más eficiente y para el interés público su sustitución por equivalente económico.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos donde proceda, expido y firmo la presente Monetización en Cabra (Córdoba) a veintiuno de abril de dos mil veintiséis.



Fdo. Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

Firmado por ROQUETA ACOSTA
ENRIQUE LUIS - ***1811** el día
14/09/2026 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

MONETARIZACION ESTUDIO DE ORDENACIÓN (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA
AVDA. FUENTE DEL RÍO, 48 (B) CABRA

10 de 10

Código seguro de verificación (CSV):

0375 76C3 D738 D140 C446



(037)576C3D738D140C446

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.eu

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026