AYUNTAMIENTO DE ARCHENA

DESTINO: SRA. ALCALDESA
SR. SECRETARIO.
SR. INTERVENTOR.

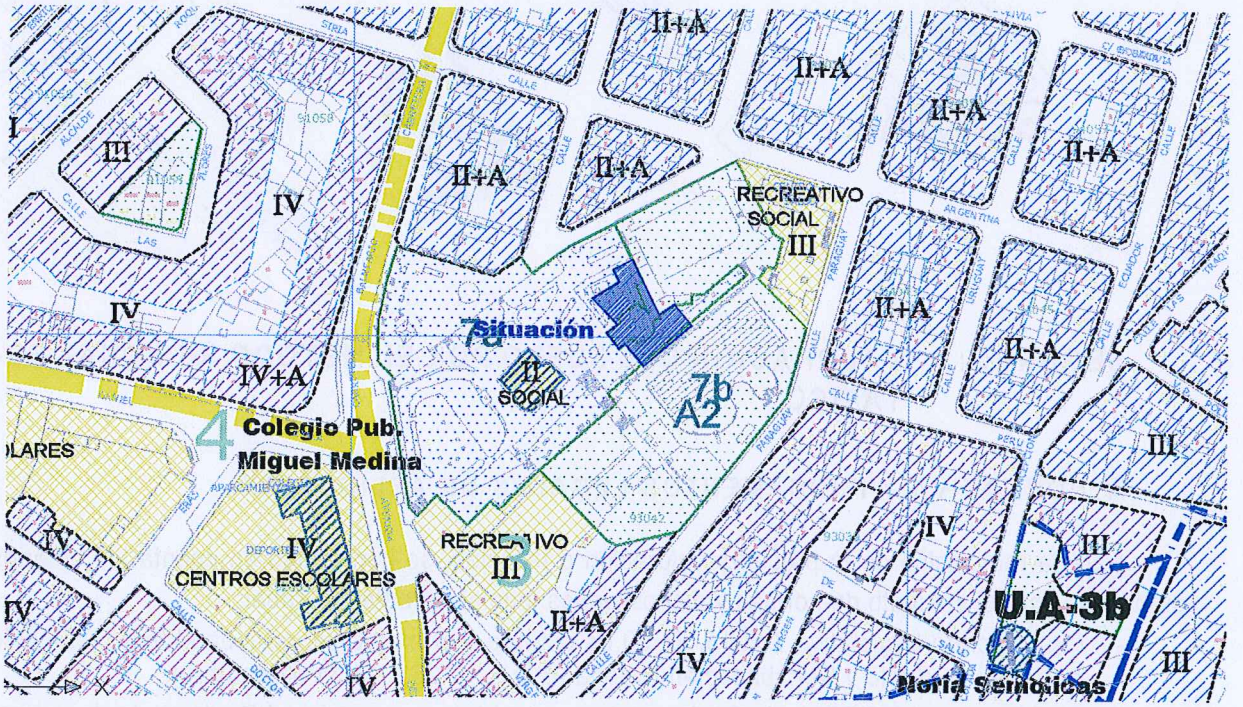
AYUNTAMIENTO DE ARCHENA OFICINA TECNICA

VALORACIÓN DE LOS TERRENOS EN LOS QUE SE UBICA EL BAR DEL ENTORNO DEL JARDÍN INFANTIL "DAVID TORRECILLAS".

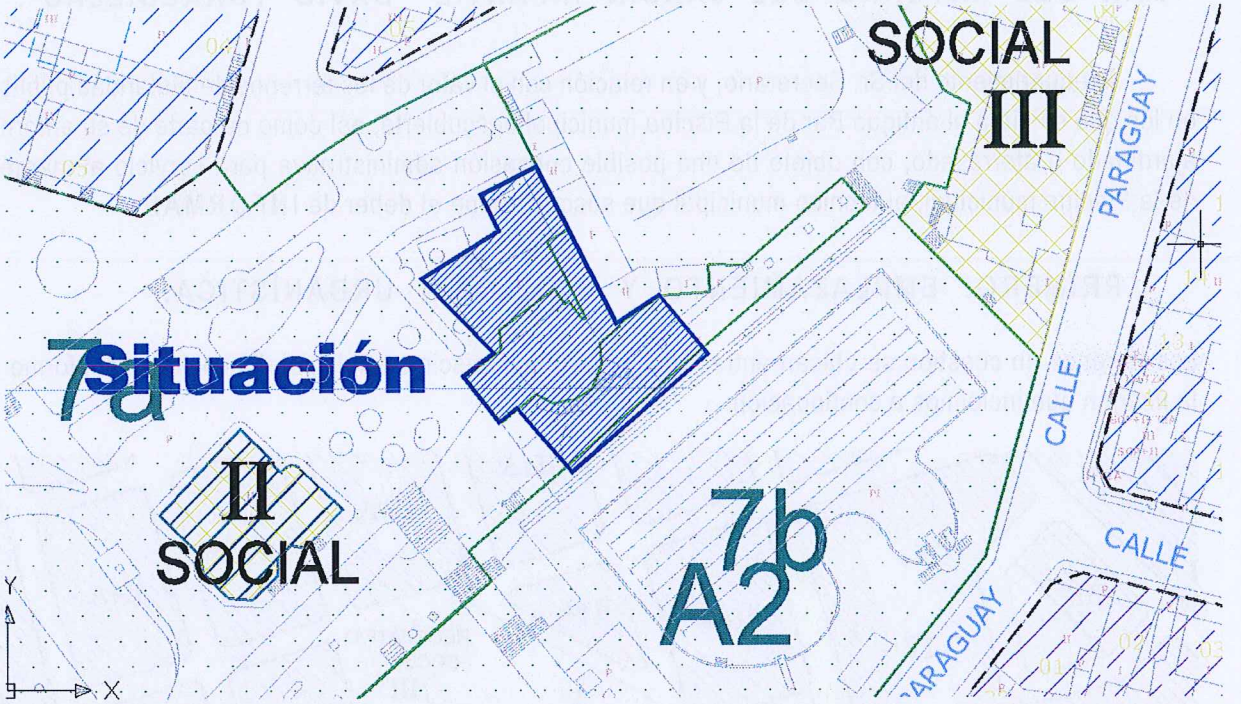
A requerimiento del Sr. Secretario, y en relación con el valor de los terrenos de titularidad pública en los que se sitúa el antiguo Bar de la Piscina municipal descubierta, así como de parte de su entorno ajardinado o aterrazado, con objeto de una posible concesión administrativa para servicio al margen de la Piscina municipal, el técnico municipal que suscribe tiene el deber de **INFORMAR:**

PRIMERO: EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos en cuestión se ubican entre la calle Chile y la piscina municipal descubierta, conforme a la imagen que incluimos a continuación.



La superficie de terreno objeto de esta valoración es de 605 m2., contando la que ocupa el edificio que se utiliza como bar, la terraza posterior con vistas hacia la piscina, y la terraza o espacio anterior, situado junto al Cine de verano. El aprovechamiento urbanístico del entorno próximo situado en su misma cota de rasante es de dos planta más ático (II+A).



SEGUNDO: VALORACIÓN DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

A) NORMATIVA Y FUNDAMENTOS LEGALES DE APLICACIÓN:

Para la realización de la presente valoración o tasación, se han tenido en cuenta los criterios establecidos por el conjunto de normas y disposiciones legales vigentes, a saber:

— 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 (B.O.E. nº 261, de 31 de octubre).

— Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (B.O.E. nº 270, de 9 de noviembre de 2011).

— Reglamento de Gestión Urbanística (artículos vigentes).

— Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (B.O.E. 22-VII-93), por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

— Tasas anuales mínimas y primas de riesgo mínimas a los efectos de la valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras (Resolución de 20 de julio de 1999).
— Valoración de los bienes hipotecarios (Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, que sustituye a la Orden Ministerial de 30 de noviembre de 1994; Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo —B.O.E. 9 de abril; corrección de errores B.O.E. 20 de mayo).
— Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

B) MÉTODO DE VALORACIÓN.

Según lo dispuesto por el artículo 37.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015), el valor del suelo urbanizado resultará de aplicar la edificabilidad y el uso asignados por el planeamiento urbanístico al terreno o parcela en cuestión, mediante el valor de repercusión del suelo (según el uso correspondiente), determinado por el método residual estático; en el caso de no contar con edificabilidad o uso privado asignados por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

Al resultado obtenido según lo expuesto en el párrafo anterior se le han de deducir los costes derivados de la urbanización precisa y no ejecutada, así como los costes de financiación, gestión y promoción.

En el mismo sentido se expresa el artículo 22 y sus concordantes del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, que determina que el valor del suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según los números 20 y 21 de su articulado, el valor de repercusión según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i . VRS_i,$$

Siendo:

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

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

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

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

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

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

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

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

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

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

Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

AYUNTAMIENTO DE ARCHENA
OFICINA TECNICA

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

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

C) CALCULO DE LA VALORACIÓN.

En primer lugar se ha de estimar el valor de mercado de los inmuebles, cuya promoción sea la más probable en el entorno próximo, según el principio de mayor y mejor uso; así pues, consideraremos que para el suelo con aprovechamiento lucrativo de la parcela en cuestión, el uso específico dominante será el de viviendas uni o plurifamiliares, con sótano o semisótano destinado a garaje en el total de los terrenos afectados y dos plantas más ático (P.B.+1+A) sobre rasante, con un aprovechamiento lucrativo total autorizable sobre rasante de 1.633'50 m2.t. (605 x 2'70), al poder construir como ático el 70% de la planta inmediata inferior, como máximo; no contaremos con superficies destinadas a uso comercial, sin duda de menor rentabilidad en el mercado y menor posibilidad de venta en la zona en la que se ubicarían, en el entorno de los terrenos que valoramos.

Supondremos para cada uso las características constructivas medias habituales: estructura de hormigón armado, cerramientos cerámicos y cubiertas inclinadas de teja cerámica, con una parte en la modalidad de cubierta plana "a la catalana", todo ello con los acabados interiores y exteriores hoy habituales en las viviendas que podemos encontrar en el mercado inmobiliario. Con ello, dada la ubicación concreta de los terrenos, y habida cuenta la situación actual de dicho mercado (numerosas viviendas en stock y precios "a la baja", desde hace años) podremos estimar un valor en venta medio de mercado de 845'92 €/m2.c. para viviendas unifamiliares o plurifamiliares (90% del máximo establecido para V.P.O. en 1.174'90 €/m2. x 0'80 m2u/m2.c; B.O.R.M. nº 27, de 3 de febrero de 2015), y de 507'56 €/m2.c. (60% del anterior, como máximo) para las superficies destinadas a garaje en sótano o en semisótano

En segundo lugar evaluaremos el coste de ejecución material de los inmuebles supuestos, para cada tipo de uso, según datos habituales de mercado:

Vivienda Unifamiliar o Plurifamiliar:	Vc = 500 €/m2.c.
Superficies destinadas a Garaje en semisótano:	Vc = 275 €/m2.c.

Por tanto, aplicando a cada uso la fórmula que indica el artículo 21 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo para el **método residual estático:** **VRS = (Vv / K) — Vc**

1.- Vivienda Unifamiliar o Plurifamiliar:
VRS = (845'92 €/m2.c. / 1'40) — 500'00 €/m2.c. = 104'23 €/m2.c.

2.- Superficies destinadas a Garaje en sótano o semisótano (una planta en toda la parcela, incluso en la no ocupable sobre rasante):
VRS = (507'56 €/m2.c. / 1'40) — 275'00 €/m2.c. = 87'54 €/m2.c.

Una vez obtenido este valor, se ha de multiplicar por **el aprovechamiento urbanístico (edificabilidad neta)** que corresponda a los terrenos **(VS = ∑ Ei.VRSi):**

Vivienda Unifamiliar o Plurifamiliar:
2'70 x 605 m2. x 104'23 €/m2.c. = 170.259'71 €.

Superficies destinadas a Garaje en sótano o semisótano (una planta en toda la parcela, incluso en la no ocupable sobre rasante):
605 m2. x 87'54 €/m2.c. = 52.961'70 €.

El Valor del Suelo Vs, ascendería a:
170.259'71 €. + 52.961'70 €. = **223.221'41 €.**

El **Valor unitario del Suelo (Vsu),** ascendería a:
223.221'41 € / 605 m2.s. = **368'96 €/m2.s.**

Dado que los terrenos en cuestión se hallan en Suelo Urbano consolidado, no procede descontar a su valor ningún gasto en concepto de costes derivados de la urbanización precisa y no ejecutada, ni en concepto de costes de financiación, gestión y promoción de la urbanización.

Por tanto, el valor unitario de los terrenos en cuestión ascendería a un total de **DOSCIENTOS VEINTEITRÉS MIL, DOSCIENTOS VEINTIÚN EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMO DE EURO** (223.221'41 €.), I.V.A. y otros impuestos, aparte, **que supone TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS EL METRO CUADRADO DE SUELO.**

Es todo lo que se tiene el deber de informar a los efectos oportunos; la Corporación Municipal, con su superior criterio, y a la vista del oportuno informe jurídico, decidirá lo que estime más conveniente.

En Archena, a trece de noviembre de dos mil diecinueve.

Fdo: Diego Sánchez Marín.
Arquitecto Municipal.

AYUNTAMIENTO DE ARCHENA
OFICINA TECNICA

AYUNTAMIENTO DE ARCHENA

DESTINO: ALCALDÍA.
CONCEJALÍA DE URBANÍSMO.
SECRETARÍA.

ASUNTO: VALORACIÓN DEL EDIFICIO DESTINADO A USO DE BAR SITO EN EL ENTORNO DEL PARQUE INFANTIL "DAVID TORRECILLAS".

A petición de la Alcaldesa, se gira visita a las instalaciones destinadas a café-bar, ubicadas en la parcela de titularidad municipal sita en la plaza 1º de mayo, con el fin de valorar las construcciones y obras ejecutadas en dicho edificio. Por lo que procedemos a redactar el presente **INFORME:**

Para la valoración vamos a utilizar el **método de reposición**. El coste de reposición puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual. El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de valoración, otro inmueble de las mismas características pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales. El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de valoración.

La valoración atenderá a lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003, de 27 marzo sobre normas de valoración de bienes y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, en sus artículos 18 y 19.

VRN = VRB — D.FISICA

VRB = PEM + GASTOS

PEM = Precio (€/m^2) × superficie construida (m^2)

Para locales la superficie construida es un 15% superior a la superficie útil.

Sup. Útil = 185 m^2

Sup. Construida = 185 m^2 × 1,15 = 212,75 m^2.

PEM = 555,45 €/m^2 × 212,75 m^2 = 118.171,99 €

Coste de Ejecución Material de la obra (PEM), sus gastos generales (13% PEM) y el beneficio industrial del constructor (6% PEM)	118.171,99 €
Costes de licencias y tasas	4.917,32 €
Honorarios técnicos de proyectos y direcciones de obra (3%)	3.545,16 €
Impuestos no recuperables (1%)	1.181,72 €
Gastos de administración (2%)	2.363,44 €
VRB	**130.179,63 €**

Para calcular la DEPRECIACIÓN FÍSICA, utilizaremos el método de estimación de la edad efectiva de la edificación.

Se han realizado reformas por 42.000 €, hace 10 años.

$E_E = (E_R \times C_A)/C_D$

E_R = Edad real = 54 años

C_R = Coste de reposición = 42.000 €

C_A = Coste del edificio antes de la reposición = VRB × (1-D%) = 130.179,63 × (1 – 0,7744) = 130.179,63 × 0,2256 = 29.368,52 €

$D = (E_R/V_E)^2 \times 100$

$D = (44/50)^2 \times 100 = 77,44$ %

E_R = Edad real = 44 años (cuando se hicieron las reformas)

V_E = Vida económica = 50 años

$C_D=C_A+C_R$ = 29.368,52 + 42.000 = 71.368,52 €

$E_E = (E_R \times C_A)/C_D$ = (54 × 29368,52) / 71.368,52 = 22,22 --- **23 AÑOS**

Esta es la edad efectiva del inmueble a la que le aplicamos una depreciación lineal de 1% anual, por lo que

AYUNTAMIENTO DE ARCHENA

VRN = VRB — D.FISICA = VRB × (1-D%) = 130.179,63 × (1 – 0,23) = 130.179,63 × 0,77 = 100.238,32 €

VRN = 100.238,32 €

Es todo lo que se tiene el deber de Informar a los efectos oportunos; la Corporación Municipal o el Órgano Local competente, con su superior criterio, y a la vista del informe jurídico correspondiente, y/o de intervención en su caso, decidirá lo que estime más conveniente.

En Archena a 13 de noviembre de 2018.

AYUNTAMIENTO DE ARCHENA
OFICINA TECNICA

Fdo: Paloma Gervilla Alonso.
Arquitecta Técnica municipal.

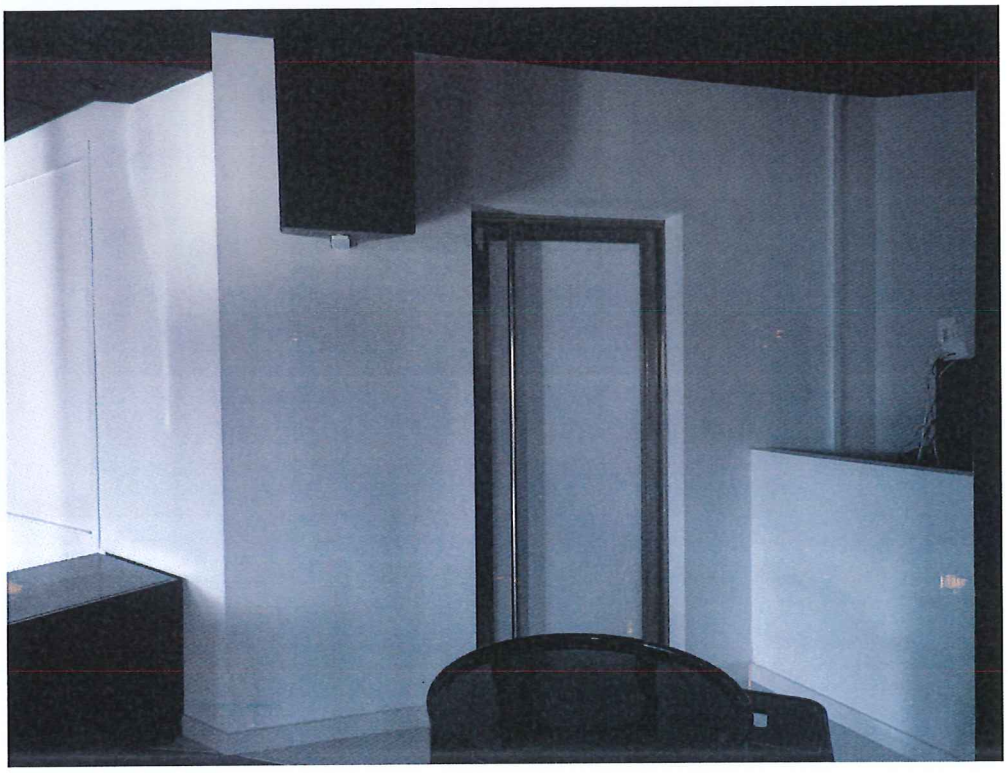
AYUNTAMIENTO DE ARCHENA

ANEXO I: FOTOGRAFÍAS

MAGOS

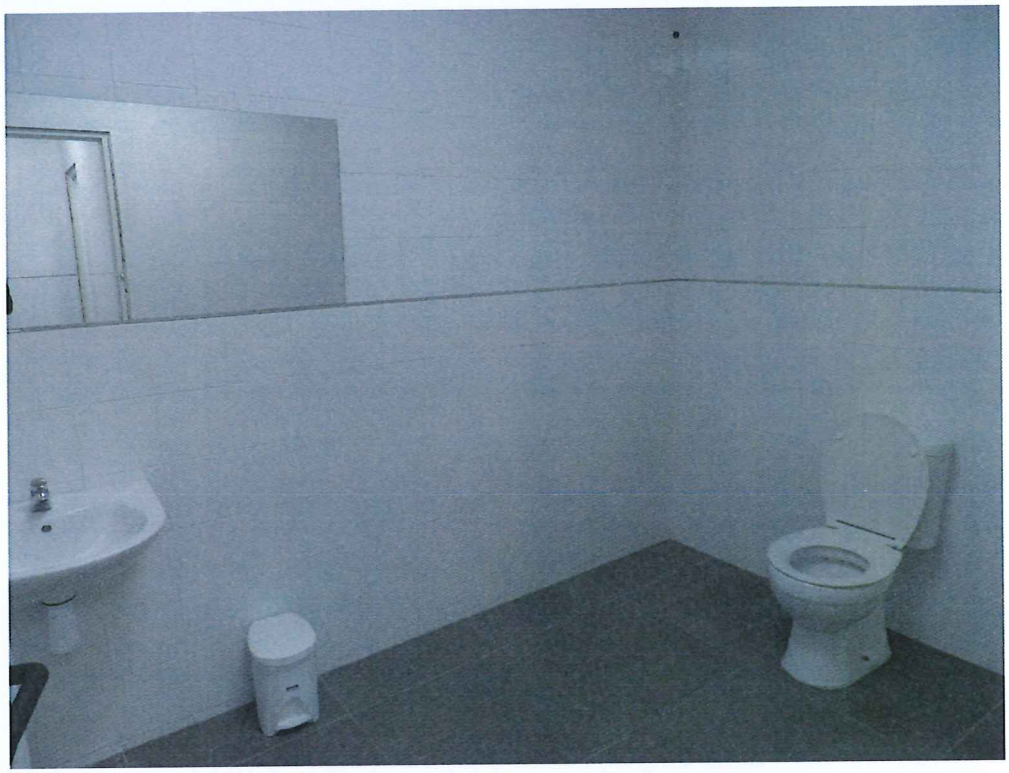
MAGOS
MAGOS

AYUNTAMIENTO DE ARCHENA



Heinek
SCHWEPPES
Coca-Cola

AYUNTAMIENTO DE ARCHENA



MAGOS
BEER FACTORY
Estrella
Damm
PEPSI

AYUNTAMIENTO DE ARCHENA