



AYUNTAMIENTO DE ARCHENA

ASUNTO: VALORACIÓN DEL EDIFICIO DESTINADO A USO KIOSCO SITO EN PLAZA 1º DE MAYO.

A petición del departamento de contratación, se gira visita a las instalaciones destinadas a Kiosco, ubicadas en la parcela de titularidad municipal sita en la plaza 1º de mayo, con el fin de valorar la construcción. 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.

$$\text{VRN} = \text{VRB} - \text{D.FISICA}$$

$$\text{VRB} = \text{PEM} + \text{GASTOS}$$

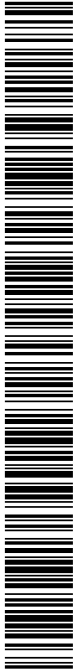
$$\text{PEM} = \text{Precio (€/m}^2\text{)} \times \text{superficie construida (m}^2\text{)}$$

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

$$\text{Sup. Útil} = 24,18 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. Construida} = 24,18 \text{ m}^2 \times 1,15 = 27,81 \text{ m}^2.$$

$$\text{PEM} = 559,51 \text{ €/m}^2 \times 27,81 \text{ m}^2 = 15.559,97 \text{ €}$$



K01471c79160d0e66507e43d3070c14g



AYUNTAMIENTO DE ARCHENA

Coste de Ejecución Material de la obra (PEM), sus gastos generales (13% PEM) y el beneficio industrial del constructor (6% PEM)	15.559,97 €
Costes de licencias y tasas	621,85 €
Honorarios técnicos de proyectos y direcciones de obra (3%)	466,80 €
Impuestos no recuperables (1%)	155,60 €
Gastos de administración (2%)	311,20 €
VRB	17.115,42 €

Para calcular la DEPRECIACIÓN FÍSICA, utilizaremos el método de depreciación progresivamente decreciente.

$$D = (E_R/V_E) \times 100 = (40/50) \times 100 = 80$$

D = Depreciación (%)

E_R = Edad real = 40 años

V_E = Vida económica = 50 años

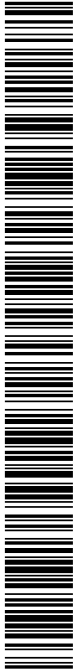
$$V_{ACT} = VRB \times (1-D\%) = 17.115,42 \times (1 - 0,80) = 3.423,08 \text{ €}$$

$$VRN = VRB - D.FISICA = VRB \times (1-D\%) = 17.115,42 \times (1 - 0,80) = 3.423,08 \text{ €}$$

$$\underline{\underline{VRN = 3.423,08 \text{ €}}}$$

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.

Fdo: Paloma Gervilla Alonso.
Arquitecta Técnica municipal.



K01471c7f9160d0e66507e43d3070c14g

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. <https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.is>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
PALOMA GERVILLA ALONSO	TEC. URBANISMO	13/07/2020 13:22



AYUNTAMIENTO DE ARCHENA



K01471c791600e66507e433070c14g

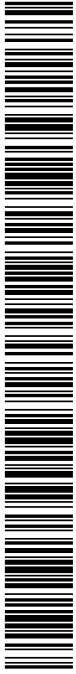
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. <https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.is>

ANEXO I: FOTOGRAFÍAS

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
PALOMA GERVILLA ALONSO	TEC. URBANISMO	13/07/2020 13:22



AYUNTAMIENTO DE ARCHENA



K01471c791600e66507e43d3070c14g

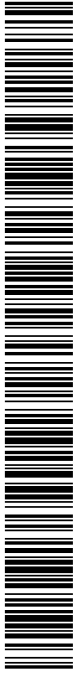
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. <https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.is>



Documento firmado por: PALOMA GERVILLA ALONSO	Cargo: TEC. URBANISMO	Fecha/hora: 13/07/2020 13:22
--	--------------------------	---------------------------------



AYUNTAMIENTO DE ARCHENA



K01471c7f9160d0e66507e43d3070c14g

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. <https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.is>



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
PALOMA GERVILLA ALONSO	TEC. URBANISMO	13/07/2020 13:22



AYUNTAMIENTO DE ARCHENA

ASUNTO: VALORACIÓN DEL EDIFICIO DESTINADO A USO KIOSCO SITO EN CARRETERA DEL BALNEARIO.

A petición del departamento de contratación, se gira visita a las instalaciones destinadas a Kiosco, ubicadas en la parcela de titularidad municipal sita en carretera del Balneario, con el fin de valorar la construcción. 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.

$$\text{VRN} = \text{VRB} - \text{D.FISICA}$$

$$\text{VRB} = \text{PEM} + \text{GASTOS}$$

$$\text{PEM} = \text{Precio (€/m}^2\text{)} \times \text{superficie construida (m}^2\text{)}$$

$$\text{Sup. Construida} = 12,18 \text{ m}^2.$$

$$\text{PEM} = 559,51 \text{ €/m}^2 \times 12,18 \text{ m}^2 = 6.814,83 \text{ €}$$

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. <https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.is>



V01471c7934d1347607e43da070d14g

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
PALOMA GERVILLA ALONSO	TEC. URBANISMO	13/07/2020 13:22



AYUNTAMIENTO DE ARCHENA

Coste de Ejecución Material de la obra (PEM), sus gastos generales (13% PEM) y el beneficio industrial del constructor (6% PEM)	6.814,83 €
Costes de licencias y tasas	315,77 €
Honorarios técnicos de proyectos y direcciones de obra (3%)	466,80 €
Impuestos no recuperables (1%)	204,44 €
Gastos de administración (2%)	408,89 €
VRB	8.210,73 €

Para calcular la DEPRECIACIÓN FÍSICA, utilizaremos el método de depreciación progresivamente decreciente.

$$D = (E_R/V_E) \times 100 = (15/50) \times 100 = 30$$

D = Depreciación (%)

E_R = Edad real = 14 años

V_E = Vida económica = 50 años

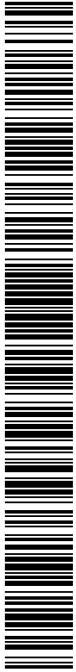
$$V_{ACT} = VRB \times (1-D\%) = 8.210,73 \times (1 - 0,30) = 5.747,51 \text{ €}$$

$$VRN = VRB - D.FISICA = VRB \times (1-D\%) = 8.210,73 \times (1 - 0,30) = 5.747,51 \text{ €}$$

$$\underline{\underline{VRN = 5.747,51 \text{ €}}}$$

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.

Fdo: Paloma Gervilla Alonso.
Arquitecta Técnica municipal.



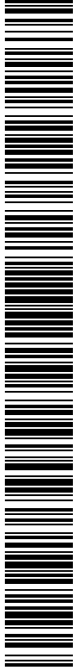
V01471c79340d1347607e43da070d14g

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. <https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.is>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
PALOMA GERVILLA ALONSO	TEC. URBANISMO	13/07/2020 13:22



AYUNTAMIENTO DE ARCHENA



V01471c79340d1347607e43da070d14g

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. <https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.is>

ANEXO I: FOTOGRAFÍAS

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
PALOMA GERVILLA ALONSO	TEC. URBANISMO	13/07/2020 13:22



AYUNTAMIENTO DE ARCHENA



V01471c79340c1347607e43da070d14g

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. <https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.is>



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
PALOMA GERVILLA ALONSO	TEC. URBANISMO	13/07/2020 13:22



AYUNTAMIENTO DE ARCHENA



V01471c7f9340c1347607e43da070d14g

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. <https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.is>



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
PALOMA GERVILLA ALONSO	TEC. URBANISMO	13/07/2020 13:22