



**PLIEGO DE CLAUSULAS TECNICAS QUE REGIRA EL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION DE PARCELAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DE USO RESIDENCIAL EN VARIAS ZONAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE ALMENDRALEJO**

**1.- OBJETO Y CALIFICACION**

Constituye el objeto del contrato la enajenación de las parcelas de propiedad municipal y uso residencial situadas en varias zonas del Término Municipal de Almendralejo, que se describen a continuación.

**2.- PRECIO TIPO DE LAS PARCELAS A ENAJENAR.**

Se pretenden enajenar ONCE parcelas con la siguiente valoración:

1.- CALLE CAMPO ARAÑUELO

PARCELA	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	Valor (€)
CA-1	444,63	1.511,74	208.000,30

2.- CALLE HOLANDA

PARCELA	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	Valor (€)
CH-1	142,07	397,79	36.994,47
CH-2	287,28	804,38	74.807,34

3.- CALLE JARABUGO

PARCELA	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	Valor (€)
CJ-1	9.800	7.350	683.550

4.- CALLE EL SALVADOR

PARCELA	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	Valor (€)
CS-1	800,41	1.440,73	133.987,89
CS-2	200,52	360,93	33.566,49
CS-3	200,07	360,12	33.491,16
CS-4	114,32	205,77	19.136,61
CS-5	320,05	576,09	53.576,37
CS-6	451,00	811,80	75.497,40



**AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO**

Servicio de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

5.- CALLE VALENCIA DE ALCANTARA

<b>PARCELA</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor (€)</b>
<b>CVA-1</b>	849,32	1.528,77	105.209,95

En el precio tipo no está incluido el impuesto sobre el valor añadido (IVA), que será repercutido al adjudicatario

Almendralejo, 6 de noviembre de 2014  
EL JEFE DE LA SECCION DE URBANISMO

Fdo. Jorge Jiménez Retamal



## **ANEXO 1: RELACION DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL SITUADAS EN LA CALLE CAMPO ARAÑUELO OBJETO DE ENAJENACION**

### **1.- PARCELAS OBJETO DE LICITACION**

La parcela objeto de la enajenación es la siguiente:

**Parcela CA-1:** Solar con una superficie de 444,63 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad de 1.511,74 m<sup>2</sup>, a la que se accede desde Calle Campo Arañuelo.

Referencia Catastral: Incluida en la parcela con referencia catastral 5142901QC2854S0001MF

Información Registral: Solar inscrito en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al tomo 2459, libro 866, folio 190, finca 50.097.

### **2.- CONDICIONES URBANISTICAS**

Las condiciones urbanísticas de las parcelas recogidas en el presente anexo de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo son las siguientes:

- Parcela mínima: 160 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 7 m
- Tipologías: MD, MM
- Ocupación máxima en planta baja: 100 %.
- Ocupación máxima en planta alta: 80 %.
- Altura máxima: 13,50 metros.
- N.º mínimo de plantas: 3
- N.º máximo de plantas: 4
- Edificabilidad: máxima 3,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Usos permitidos: Residencial I (Unifamiliar) y II (Plurifamiliar)
- Retranqueo mínimo a fachada: 0 m.
- Retranqueo mínimo a otros linderos: 0 m.

### **3.- VALORACION DEL SUELO. TIPO DE LICITACION**

Para realizar la presente valoración se recurrirá al método residual estático por considerar el método más idóneo para la que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 34 de la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

De acuerdo con el citado método, el valor del suelo se puede obtener descontando al valor en venta del inmueble de edificación más probable, los distintos costes de los elementos que intervienen en la promoción de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V_s = V_v - V_c - B_p - G_n$$

Donde:



Vs: Valor del suelo

Vv: Valor en venta del inmueble

Vc: Costes de construcción del inmueble

Bp: Beneficio de la promoción

Gn: Gastos necesarios para la realización de la promoción

#### **A) Valor en Venta (Vv)**

Para determinar el valor en venta del inmueble se ha tomado como referencia el precio de la vivienda de protección oficial de régimen general para la ciudad de Almendralejo recogido en el Plan de Vivienda y Suelo de la Junta de Extremadura para el periodo 2013-2016. Por lo que:

$$Vv = 1.112,41 \text{ €/m}^2 \text{ útil.}$$

Para determinar el valor en venta por metro cuadrado construido se aplicará el factor conversor entre la superficie útil y la superficie construida para este tipo de inmuebles de 0,8. El valor en venta referido a la superficie construida será:

$$Vv = 1.112,41 \times 0,80 = 889,92 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$$

#### **B) Coste de construcción del inmueble (Vc)**

Para determinar el coste de construcción del inmueble se parte del presupuesto de ejecución material tomando referencia el módulo de precios publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura y los coeficientes correctores en función de la calidad y la tipología edificatoria. Para el año 2013 está establecido en 463,05 €/m<sup>2</sup> construidos. El coeficiente corrector para calidad normal es de 1,10 y para tipología plurifamiliar entre medianeras es 0,90.

A este presupuesto de ejecución material (PEM) se le añaden los gastos necesarios para la edificación (10 %) y el beneficio industrial de la construcción (5%). Con lo que:

$$PEM = 463,05 \times 1,10 \times 0,90 = 458,41 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

$$Vc = 458,41 \times 1,15 = 527,17 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$$

#### **C) Beneficio de la promoción (Bp)**

El beneficio de la promoción para este tipo de producto inmobiliario se estima en un 15 % del valor en venta del inmueble, con lo que:

$$Bp = 0,15 \times 889,92 \text{ €/m}^2 \text{ const} = 133,48 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

#### **Gastos necesarios de la promoción (Gn)**

Los gastos necesarios de la promoción incluyen los siguientes apartados:

- Honorarios técnicos : 10 % PEM



## AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

- Licencias y tasas: 4 % PEM
- Gastos de promoción y administración: 6 % PEM

$$G_n = 458,41 \times 0,20 = 91,68 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

### D) Valor del Suelo (Vs)

El valor del suelo resulta de la siguiente manera:

$$V_s = 889,92 - 527,17 - 133,48 - 91,68 = 137,59 \text{ €/m}^2 \text{ constr.}$$

De acuerdo con el cálculo anterior, el valor de licitación, mejorable al alza, se establece en la siguiente cantidad:

PARCELA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Valor (€)
CA-1	444,63	1.511,74	208.000,30

Almendralejo, 6 de noviembre de 2014  
EL JEFE DE LA SECCION DE URBANISMO

Fdo. Jorge Jiménez Retamal



## **ANEXO 2: RELACION DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL SITUADAS EN EL ENTORNO DE LA CALLE HOLANDA OBJETO DE ENAJENACION**

### **1.- PARCELAS OBJETO DE LICITACION**

Las parcelas objeto de licitación situadas en la Calle Holanda, son las siguientes:

**Parcela CH-1:** Solar con una superficie de 142.07 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad de 397,79 m<sup>2</sup>, a la que se accede desde la Calle Holanda.

Referencia Catastral: 6639609QC2863N0001P

Información Registral: Solar inscrito en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al tomo 2357, libro 807, folio 131, finca 46.029.

**Parcela CH-2:** Solar con una superficie de 287.28 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad de 804,38 m<sup>2</sup>, a la que se accede desde la Calle Holanda.

Referencia Catastral: 6638101QC2863N0001TH

Información Registral: Solar inscrito en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al tomo 2357, libro 807, folio 135, finca 46.031.

### **2.- CONDICIONES URBANISTICAS**

Las condiciones urbanísticas de las parcelas recogidas en el presente anexo de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo son las siguientes:

- Parcela mínima: 130 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 6 m
- Tipologías: MD, MM
- Ocupación máxima en planta baja: 100 %.
- Ocupación máxima en otras plantas: 90 %.
- Altura máxima: 10,50 metros.
- N.º mínimo de plantas: 2
- N.º máximo de plantas: 3.
- Edificabilidad: máxima 2,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Usos permitidos: Residencial I (Unifamiliar) y II (Plurifamiliar)
- Retranqueo mínimo a fachada: 0 m.
- Retranqueo mínimo a otros linderos: 0 m.

### **3.- VALORACION DEL SUELO. TIPO DE LICITACION**

Para realizar la presente valoración se recurrirá al método residual estático por considerar el método más idóneo para la que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 34 de la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.



De acuerdo con el citado método, el valor del suelo se puede obtener descontando al valor en venta del inmueble de edificación más probable, los distintos costes de los elementos que intervienen en la promoción de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V_s = V_v - V_c - B_p - G_n$$

Donde:

V<sub>s</sub>: Valor del suelo

V<sub>v</sub>: Valor en venta del inmueble

V<sub>c</sub>: Costes de construcción del inmueble

B<sub>p</sub>: Beneficio de la promoción

G<sub>n</sub>: Gastos necesarios para la realización de la promoción

#### A) Valor en Venta (V<sub>v</sub>)

Para determinar el valor en venta del inmueble se ha tomado como referencia el precio de la vivienda media para la ciudad de Almendralejo recogido en el Plan de Vivienda y Suelo de la Junta de Extremadura para el periodo 2013-2016. Por lo que:

$$V_v = 1.249,09 \text{ €/m}^2 \text{ útil.}$$

Para determinar el valor en venta por metro cuadrado construido se aplicará el factor conversor entre la superficie útil y la superficie construida para este tipo de inmuebles de 0,8. El valor en venta referido a la superficie construida será:

$$V_v = 1.249,09 \times 0,80 = 999,27 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$$

#### B) Coste de construcción del inmueble (V<sub>c</sub>)

Para determinar el coste de construcción del inmueble se parte del presupuesto de ejecución material tomando referencia el módulo de precios publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura y los coeficientes correctores en función de la calidad y la tipología edificatoria. Para el año 2013 está establecido en 463,05 €/m<sup>2</sup> construidos. El coeficiente corrector para calidad normal es de 1,10 y para tipología unifamiliar en hilera es 1,10.

A este presupuesto de ejecución material (PEM) se le añaden los gastos necesarios para la edificación (10 %) y el beneficio industrial de la construcción (5%). Con lo que:

$$PEM = 463,05 \times 1,10 \times 1,10 = 560,29 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

$$V_c = 560,29 \times 1,15 = 644,33 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$$

#### C) Beneficio de la promoción (B<sub>p</sub>)



## AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

El beneficio de la promoción para este tipo de producto inmobiliario se estima en un 15 % del valor en venta del inmueble, con lo que:

$$B_p = 0.15 \times 999,27 \text{ €/m}^2 \text{ const} = 149,89 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

### Gastos necesarios de la promoción (Gn)

Los gastos necesarios de la promoción incluyen los siguientes apartados:

- Honorarios técnicos : 10 % PEM
- Licencias y tasas: 4 % PEM
- Gastos de promoción y administración: 6 % PEM

$$G_n = 560,29 \times 0.20 = 112,05 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

### D) Valor del Suelo (Vs)

El valor del suelo resulta de la siguiente manera:

$$V_s = 999,27 - 644,33 - 149,89 - 112,05 = 93 \text{ €/m}^2 \text{ constr.}$$

De acuerdo con el cálculo anterior, el valor de licitación, mejorable al alza, se establece en la siguiente cantidad:

PARCELA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Valor (€)
CH-1	142,07	397,79	36.994,47
CH-2	287,28	804,38	74.807,34

Almendralejo, 6 de noviembre de 2014  
EL JEFE DE LA SECCION DE URBANISMO

Fdo. Jorge Jiménez Retamal



### **ANEXO 3: RELACION DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL SITUADAS EN EL ENTORNO DE LA CALLE JARABUGO (SAN MARCOS) OBJETO DE ENAJENACION**

#### **1.- PARCELA OBJETO DE LICITACION**

La parcela objeto de licitación situada en la calle Jarabugo es la siguiente:

**Parcela CJ-1:** Solar con una superficie de 9.800 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 7.350 m<sup>2</sup>, a la que se accede desde la Calle Jarabugo.

Referencia Catastral: 2760702QC2826S0001BD

Información Registral: Solar inscrito en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al tomo 2384, libro 822, folio 17, finca 46.828.

#### **2.- CONDICIONES URBANISTICAS**

Las condiciones urbanísticas de las parcelas recogidas en el presente anexo de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo son las siguientes:

- Parcela mínima: 125 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima: 6 m
- Tipologías: Vivienda en hilera
- Ocupación máxima en planta baja: Sin definir
- Ocupación máxima en otras plantas: Sin definir
- Altura máxima: 7,50 metros.
- N.º mínimo de plantas: 1
- N.º máximo de plantas: 2.
- Edificabilidad: máxima 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número máximo de viviendas: 49
- Usos permitidos: Residencial vivienda protegida
- Retranqueo mínimo a fachada: 3 m.
- Retranqueo mínimo a otros linderos: 3 m.

#### **3.- VALORACION DEL SUELO. TIPO DE LICITACION**

Para realizar la presente valoración se recurrirá al método residual estático por considerar el método más idóneo para la que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 34 de la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

De acuerdo con el citado método, el valor del suelo se puede obtener descontando al valor en venta del inmueble de edificación más probable, los distintos costes de los elementos que intervienen en la promoción de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V_s = V_v - V_c - B_p - G_n$$



Donde:

Vs: Valor del suelo

Vv: Valor en venta del inmueble

Vc: Costes de construcción del inmueble

Bp: Beneficio de la promoción

Gn: Gastos necesarios para la realización de la promoción

#### **A) Valor en Venta (Vv)**

Para determinar el valor en venta del inmueble se ha tomado como referencia el precio de la vivienda media para la ciudad de Almendralejo recogido en el Plan de Vivienda y Suelo de la Junta de Extremadura para el periodo 2013-2016. Por lo que:

$$Vv = 1.249,09 \text{ €/m}^2 \text{ útil.}$$

Para determinar el valor en venta por metro cuadrado construido se aplicará el factor conversor entre la superficie útil y la superficie construida para este tipo de inmuebles de 0,8. El valor en venta referido a la superficie construida será:

$$Vv = 1.249,09 \times 0,80 = 999,27 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$$

#### **B) Coste de construcción del inmueble (Vc)**

Para determinar el coste de construcción del inmueble se parte del presupuesto de ejecución material tomando referencia el módulo de precios publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura y los coeficientes correctores en función de la calidad y la tipología edificatoria. Para el año 2013 está establecido en 463,05 €/m<sup>2</sup> construidos. El coeficiente corrector para calidad normal es de 1,10 y para tipología unifamiliar en hilera es 1,10.

A este presupuesto de ejecución material (PEM) se le añaden los gastos necesarios para la edificación (10 %) y el beneficio industrial de la construcción (5%). Con lo que:

$$PEM = 463,05 \times 1,10 \times 1,10 = 560,29 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

$$Vc = 560,29 \times 1,15 = 644,33 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$$

#### **C) Beneficio de la promoción (Bp)**

El beneficio de la promoción para este tipo de producto inmobiliario se estima en un 15 % del valor en venta del inmueble, con lo que:

$$Bp = 0,15 \times 999,27 \text{ €/m}^2 \text{ const} = 149,89 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

#### **Gastos necesarios de la promoción (Gn)**



## AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Los gastos necesarios de la promoción incluyen los siguientes apartados:

- Honorarios técnicos : 10 % PEM
- Licencias y tasas: 4 % PEM
- Gastos de promoción y administración: 6 % PEM

$$G_n = 560,29 \times 0.20 = 112,05 \text{ €/m}^2 \text{const}$$

### D) Valor del Suelo (Vs)

El valor del suelo resulta de la siguiente manera:

$$V_s = 999,27 - 644,33 - 149,89 - 112,05 = 93,00 \text{ €/m}^2 \text{ constr.}$$

De acuerdo con el cálculo anterior, el valor de licitación, mejorable al alza, se establece en la siguiente cantidad:

PARCELA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Valor (€)
CJ-1	9.800	7.350	683.550

Almendralejo, 6 de noviembre de 2014  
EL JEFE DE LA SECCION DE URBANISMO

Fdo. Jorge Jiménez Retamal



## ANEXO 4: RELACION DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL SITUADAS EN LA CALLE EL SALVADOR OBJETO DE ENAJENACION

### 1.- PARCELAS OBJETO DE LICITACION

Las parcelas objeto de la enajenación son las siguientes:

**Parcela CS-1:** Solar con una superficie de 800.41 m<sup>2</sup>, a la que se accede desde Calle El Salvador.

Referencia Catastral: Incluida en la parcela con referencia catastral 5440108QC2854S0001BF

Información Registral: Solar inscrito en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al tomo 2399, libro 831, folio 146, finca 47.444.

**Parcela CS-2:** Solar con una superficie de 200.52 m<sup>2</sup>, a la que se accede desde Calle El Salvador.

Referencia Catastral: Incluida en la parcela con referencia catastral 5440108QC2854S0001BF

Información Registral: Solar inscrito en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al tomo 2560, libro 920, folio 66, finca 52.743

**Parcela CS-3:** Solar con una superficie de 200.07 m<sup>2</sup>, a la que se accede desde Calle El Salvador.

Referencia Catastral: Incluida en la parcela con referencia catastral 5440108QC2854S0001BF

Información Registral: Solar inscrito en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al tomo 2560, libro 920, folio 67, finca 52.744

**Parcela CS-4:** Solar con una superficie de 114.32 m<sup>2</sup>, a la que se accede desde Calle El Salvador.

Referencia Catastral: Incluida en la parcela con referencia catastral 5140901QC2854S0001DF

Información Registral: Solar inscrito en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al tomo 2335, libro 799, folio 55, finca 45.223.

**Parcela CS-5:** Solar con una superficie de 320.05 m<sup>2</sup>, a la que se accede desde Calle El Salvador.

Referencia Catastral: 5140903QC2854S0001IF

Información Registral: Solar inscrito en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al tomo 2335, libro 799, folio 57, finca 45.224.

**Parcela CS-6:** Solar con una superficie de 451.00 m<sup>2</sup>, a la que se accede desde Calle El Salvador.

Referencia Catastral: 5140705QC2854S0001KF

Información Registral: Solar inscrito en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al tomo 2335, libro 799, folio 59, finca 45.225.



## **2.- CONDICIONES URBANISTICAS**

Las condiciones urbanísticas de las parcelas recogidas en el presente anexo de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo son las siguientes:

- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 5 m
- Tipologías: MD, MM
- Ocupación máxima en planta baja: 100 %.
- Ocupación máxima en planta alta: 80 %.
- Altura máxima: 7,50 metros.
- N.º mínimo de plantas: 1.
- N.º máximo de plantas: 2.
- Edificabilidad: máxima 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Usos permitidos: Residencial I (Unifamiliar) y II (Plurifamiliar)
- Retranqueo mínimo a fachada: 0 m.
- Retranqueo mínimo a otros linderos: 0 m.

## **3.- VALORACION DEL SUELO. TIPO DE LICITACION**

Para realizar la presente valoración se recurrirá al método residual estático por considerar el método más idóneo para la que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 34 de la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

De acuerdo con el citado método, el valor del suelo se puede obtener descontando al valor en venta del inmueble de edificación más probable, los distintos costes de los elementos que intervienen en la promoción de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V_s = V_v - V_c - B_p - G_n$$

Donde:

V<sub>s</sub>: Valor del suelo

V<sub>v</sub>: Valor en venta del inmueble

V<sub>c</sub>: Costes de construcción del inmueble

B<sub>p</sub>: Beneficio de la promoción

G<sub>n</sub>: Gastos necesarios para la realización de la promoción

### **A) Valor en Venta (V<sub>v</sub>)**

Para determinar el valor en venta del inmueble se ha tomado como referencia el precio de la vivienda media para la ciudad de Almendralejo recogido en el Plan de Vivienda y Suelo de la Junta de Extremadura para el periodo 2013-2016. Por lo que:

$$V_v = 1.249,09 \text{ €/m}^2 \text{ útil.}$$



Para determinar el valor en venta por metro cuadrado construido se aplicará el factor conversor entre la superficie útil y la superficie construida para este tipo de inmuebles de 0,8. El valor en venta referido a la superficie construida será:

$$V_v = 1.249,09 \times 0,80 = 999,27 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$$

#### **B) Coste de construcción del inmueble (Vc)**

Para determinar el coste de construcción del inmueble se parte del presupuesto de ejecución material tomando referencia el módulo de precios publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura y los coeficientes correctores en función de la calidad y la tipología edificatoria. Para el año 2013 está establecido en 463,05 €/m<sup>2</sup> construidos. El coeficiente corrector para calidad normal es de 1,10 y para tipología unifamiliar en hilera es 1,10.

A este presupuesto de ejecución material (PEM) se le añaden los gastos necesarios para la edificación (10 %) y el beneficio industrial de la construcción (5%). Con lo que:

$$PEM = 463,05 \times 1,10 \times 1,10 = 560,29 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

$$V_c = 560,29 \times 1,15 = 644,33 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$$

#### **C) Beneficio de la promoción (Bp)**

El beneficio de la promoción para este tipo de producto inmobiliario se estima en un 15 % del valor en venta del inmueble, con lo que:

$$B_p = 0,15 \times 999,27 \text{ €/m}^2 \text{ const} = 149,89 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

#### **Gastos necesarios de la promoción (Gn)**

Los gastos necesarios de la promoción incluyen los siguientes apartados:

- Honorarios técnicos : 10 % PEM
- Licencias y tasas: 4 % PEM
- Gastos de promoción y administración: 6 % PEM

$$G_n = 560,29 \times 0,20 = 112,05 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

#### **D) Valor del Suelo (Vs)**

El valor del suelo resulta de la siguiente manera:

$$V_s = 999,27 - 644,33 - 149,89 - 112,05 = 93 \text{ €/m}^2 \text{ constr.}$$



## AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

De acuerdo con el cálculo anterior, el valor de licitación, mejorable al alza, se establece en la siguiente cantidad:

<b>PARCELA</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Edificabilidad (m2)</b>	<b>Valor (€)</b>
<b>CS-1</b>	800,41	1.440,73	133.987,89
<b>CS-2</b>	200,52	360,93	33.566,49
<b>CS-3</b>	200,07	360,12	33.491,16
<b>CS-4</b>	114,32	205,77	19.136,61
<b>CS-5</b>	320,05	576,09	53.576,37
<b>CS-6</b>	451,00	811,80	75.497,40

Almendralejo, 6 de noviembre de 2014  
EL JEFE DE LA SECCION DE URBANISMO

Fdo. Jorge Jiménez Retamal



## **ANEXO 5: RELACION DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL SITUADAS EN LA CALLE VALENCIA DE ALCANTARA OBJETO DE ENAJENACION**

### **1.- PARCELAS OBJETO DE LICITACION**

La parcela objeto de la enajenación es la siguiente:

**Parcela CVA-1:** Solar con una superficie de 849,32 m<sup>2</sup>, a la que se accede desde Calle Valencia de Alcántara.

Referencia Catastral: 5040507QC2854S0001DF

Información Registral: Solar inscrito en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al tomo 2442, libro 854, folio 204, finca 49.190.

### **2.- CONDICIONES URBANISTICAS**

Las condiciones urbanísticas de las parcelas recogidas en el presente anexo de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo son las siguientes:

- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 5 m
- Tipologías: MD, MM
- Ocupación máxima en planta baja: 100 %.
- Ocupación máxima en planta alta: 80 %.
- Altura máxima: 7,50 metros.
- N.º mínimo de plantas: 1.
- N.º máximo de plantas: 2.
- Edificabilidad: máxima 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Usos permitidos: Residencial I (Unifamiliar) y II (Plurifamiliar)
- Régimen: Vivienda protegida
- Retranqueo mínimo a fachada: 0 m.
- Retranqueo mínimo a otros linderos: 0 m.

### **3.- VALORACION DEL SUELO. TIPO DE LICITACION**

Para realizar la presente valoración se recurrirá al método residual estático por considerar el método más idóneo para la que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 34 de la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

De acuerdo con el citado método, el valor del suelo se puede obtener descontando al valor en venta del inmueble de edificación más probable, los distintos costes de los elementos que intervienen en la promoción de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V_s = V_v - V_c - B_p - G_n$$

Donde:



Vs: Valor del suelo

Vv: Valor en venta del inmueble

Vc: Costes de construcción del inmueble

Bp: Beneficio de la promoción

Gn: Gastos necesarios para la realización de la promoción

#### **A) Valor en Venta (Vv)**

Para determinar el valor en venta del inmueble se ha tomado como referencia el precio de la vivienda de protección oficial de régimen general para la ciudad de Almendralejo recogido en el Plan de Vivienda y Suelo de la Junta de Extremadura para el periodo 2013-2016. Por lo que:

$$Vv = 1.112,41 \text{ €/m}^2 \text{ útil.}$$

Para determinar el valor en venta por metro cuadrado construido se aplicará el factor conversor entre la superficie útil y la superficie construida para este tipo de inmuebles de 0,8. El valor en venta referido a la superficie construida será:

$$Vv = 1.249,09 \times 0,80 = 889,92 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$$

#### **B) Coste de construcción del inmueble (Vc)**

Para determinar el coste de construcción del inmueble se parte del presupuesto de ejecución material tomando referencia el módulo de precios publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura y los coeficientes correctores en función de la calidad y la tipología edificatoria. Para el año 2013 está establecido en 463,05 €/m<sup>2</sup> construidos. El coeficiente corrector para calidad estandar es de 1,00 y para tipología unifamiliar entre medianeras 1,10.

A este presupuesto de ejecución material (PEM) se le añaden los gastos necesarios para la edificación (10 %) y el beneficio industrial de la construcción (5%). Con lo que:

$$PEM = 463,05 \times 1,00 \times 1,10 = 509,35 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

$$Vc = 509,35 \times 1,15 = 585,75 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$$

#### **C) Beneficio de la promoción (Bp)**

El beneficio de la promoción para este tipo de producto inmobiliario se estima en un 15 % del valor en venta del inmueble, con lo que:

$$Bp = 0,15 \times 889,92 \text{ €/m}^2 \text{ const} = 133,48 \text{ €/m}^2 \text{ const}$$

#### **Gastos necesarios de la promoción (Gn)**



## AYUNTAMIENTO DE ALMENDRALEJO

Servicio de Urbanismo, Obras e Infraestructuras

Los gastos necesarios de la promoción incluyen los siguientes apartados:

- Honorarios técnicos : 10 % PEM
- Licencias y tasas: 4 % PEM
- Gastos de promoción y administración: 6 % PEM

$$G_n = 509,35 \times 0.20 = 101,87 \text{ €/m}^2 \text{const}$$

### D) Valor del Suelo (Vs)

El valor del suelo resulta de la siguiente manera:

$$V_s = 889,92 - 585,75 - 133,48 - 101,87 = 68,82 \text{ €/m}^2 \text{ constr.}$$

De acuerdo con el cálculo anterior, el valor de licitación, mejorable al alza, se establece en la siguiente cantidad:

PARCELA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Valor (€)
CVA-1	849,32	1.528,77	105.209,95

Almendralejo, 6 de noviembre de 2014  
EL JEFE DE LA SECCION DE URBANISMO

Fdo. Jorge Jiménez Retamal