



Ayuntamiento de Almendralejo
Secretaría General

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ENAJENACIÓN PARCELA Y EDIFICACIONES EXISTENTES UBICADAS EN LA CALLE VAPOR

CLÁUSULA PRIMERA.- Objeto de la contratación y calificación del contrato.

1. Constituye el objeto del contrato es la enajenación por este Ayuntamiento mediante licitación, oferta económica más ventajosa del bien inmueble que se describe a continuación, de propiedad municipal cuyas características son:

DATOS REGISTRALES.

Titular: Ayuntamiento de Almendralejo (P0601100A).

Situación: Calle Camino de las Minitas, nº 7.

Superficie de suelo: 4.690 m².

Nº de finca registral: 38637.

Tomo: 2060.

Libro : 676.

Folio 117.

DATOS CATASTRALES.

Titular: Ayuntamiento de Almendralejo (P0601100A).

Referencia catastral: 5264302QC2856S0001AW.

Localización: Calle Vapor (Polígono Industrial) 7D.

Superficie de suelo: 4.690 m².

DATOS URBANÍSTICOS Y FÍSICOS.

Planeamiento en vigor: Plan general de ordenación urbana de 1996.

Clasificación: Urbano.

Calificación: Industrial. Zona M.

Fachada: Calle Industria, s/n.

Linderos: Derecho: Manzana D. Parcela 3. (Bodegas Romale, S.L.).

Izquierdo: Calle Vapor.

Fondo: Manzana D. Parcela 8. (José Borrego Calado).

Superficie de suelo 4.690 m².

Longitudes: Fachada: 97'00 m.

Lindero der.: 47'50 m.

Lindero izq.: 47'00 m.

Lindero fondo: 95'00 m.

Valoración del terreno: 206.360 euros.



2. Sobre ese terreno se encuentran construidas las siguientes edificaciones:

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

- 1) Tipología del inmueble: Nave industrial con anejos.
- 2) Características de la edificación: El inmueble consta de una construcción principal de 1.012'48 m². de superficie con planta rectangular de 45'20 m. por 22'40 m. y 4'70 m. de altura a cabeza de pilar. En este edificio se realizan las actividades propias del matadero y está dividido en dos zonas:
 - A) Corrales, situados en el lado derecho con una superficie de 338'24 m²., con planta rectangular de 15'10 m. por 22'40 m. Se destina a la estabulación de los animales antes del sacrificio.
 - B) Edificio industrial, ubicado en el lado izquierdo con una superficie de 674'24 m². con planta rectangular de 30'10 m. por 22'40 m. En el se realizan las tareas de sacrificio de animales y tratamiento de las canales. Además en esta zona se encuentran las oficinas, los vestuarios y los aseos.
 - C) Sobre el lindero derecho se levanta una construcción aneja destinada a centro de desinfección de vehículos, tiene una superficie de 112'00 m². y planta rectangular de 8'00 m. por 14'00 m. con 7'00 m. de altura a cabeza de pilar.

3. El citado bien inmueble y la parcela sobre la que se asienta se encuentran inscritas en el Inventario de Bienes Municipal, en el epígrafe de Inmuebles-Edificios, bajo el número 33.

4. Se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Almendralejo: Finca nº 38.637; inscrita en el Tomo 2.060; Libro 676 de Almendralejo; folio 117; Anotación/inscripción 2ª. IDUFIR: 06002000339580.

5. El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

CLÁUSULA SEGUNDA. Destino de los bienes que se enajenan.

Los bienes que se enajenan deberán destinarse a cualquier actividad industrial o comercial susceptible de desarrollarse en el Polígono Industrial en el que se ubica.

El adjudicatario deberá adaptar las edificaciones existentes o demoler y construir un edificio industrial y/o comercial a la actividad industrial o comercial a que serán destinadas en el plazo de 24 meses, contados desde la concesión de la licencia de obras.

CLÁUSULA TERCERA.- Valoración de los inmuebles objeto de enajenación. Valoración realizada por el Arquitecto Municipal, Jefe de Sección de Urbanismo, D.



Jorge Jiménez Retamal:

<<I.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe de tasación a fin de determinar el valor de la parcela y las construcciones existentes en la parcela destinada a Matadero Municipal ubicado en la esquina de la Calle Industrial con la Calle El Vapor, del Polígono Industrial Las Picadas I de Almendralejo.

Las citadas instalaciones han sido objeto de un expediente de desafectación del Servicio Público que se venía prestando en las mismas, según el acuerdo de Pleno adoptado al efecto.

El objeto del informe es determinar el valor de mercado de los bienes descritos a la fecha de valoración. La valoración no se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de la orden ministerial ECO/805/2003 del 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, si bien se utilizan parte de los criterios de valoración de las disposiciones que contiene. Se procede en el presente informe a la determinación del valor de mercado mediante el método del coste por no haberse podido encontrar testigos para aplicar el método de comparación.

No se han considerado limitaciones o cargas al dominio de la finca distintas de las señaladas en el informe, por lo que, en el caso de existir alguna, deberá de estudiarse su incidencia en el valor de la misma.

2.- LEGISLACION APLICABLE

- a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- b) Ley 15/2001 de 14 de diciembre del suelo y la ordenación territorial de Extremadura*
- c) Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo*
- d) Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre*
- e) Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo*
- f) Real Decreto Legislativo 02/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo*
- g) Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo*

3.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Las instalaciones del antiguo Matadero Municipal se encuentran edificadas sobre una parcela de una superficie de 4.690 m². La parcela se encuentra clasificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Almendralejo como Suelo



Urbano y calificada como Zona M Industrial. La parcela cuenta con todos los servicios urbanos necesarios para el desarrollo de las actividades previstas por el Plan.

Sobre esta parcela se encuentra construida una nave de tipología industrial de una superficie de 1.012,48 m² (22,40 m x 45,20 m) presenta una altura hasta cabeza de pilar de 4,70 m. La antigüedad de su construcción data de 1998. Esta nave se encuentra dividida en dos zonas. Una zona destinada a estabulación de animales para el sacrificio de una superficie de 338.24 m² y una zona destinada a la actividad de 674.24 m². Esta segunda zona contiene las zonas destinadas al sacrificio de los animales y el tratamiento de las canales, las oficinas, los vestuarios y los aseos.

Las edificaciones existentes sobre la parcela se completan con un edificio de tipología industrial igualmente, destinado a centro de desinfección de vehículos. Este edificio cuenta con una superficie de 112 m² y fue edificado en el año 2006.

Las instalaciones se proyectaron para realizar la actividad de matadero, si bien, éstas no cumplen con la legislación sectorial actual, por lo que no pueden destinarse al uso inicialmente previsto. Para la determinación del valor de mercado, objeto del presente informe, no se han tenido en cuenta estas instalaciones, ya que existe informe de la Consejería de Sanidad de la Junta de Extremadura que pone de manifiesto el incumplimiento de la legislación sectorial vigente por parte de estas instalaciones. La valoración se realiza estimando como uso más adecuado para la edificación, el uso industrial, que es el que tiene asignado por el Planeamiento.

La finca se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Almendralejo al tomo 2060, libro 676, folio 117, finca número 38637. La referencia catastral del inmueble es 5264302QC2856S0001AW.

4.- METODO DE VALORACION.

Como se ha indicado anteriormente, para realizar la valoración de los bienes objeto de este informe, habrá que determinar por un lado el valor de las edificaciones y por otro el del terreno. Para determinar el valor de las edificaciones, y en ausencia de testigos comparables, se utilizará el método del coste descrito en la Normativa de aplicación. Para valorar el suelo se tomará como referencia el valor tipo establecido en las enajenaciones de parcelas industriales de propiedad municipal

4.1.- VALORACION DEL TERRENO.

El terreno objeto del presente informe presenta una superficie total de 4.690 m². Presenta calificación de uso industrial. Debido a sus características, posición y calificación es un suelo de similar condiciones a los ofertados en la última enajenación de parcelas municipales de uso industrial. El precio base de licitación para estas parcelas en la ampliación del Polígono Municipal, Polígono Industrial Las Picadas II recogido en el Pliego de Condiciones Técnicas de fecha marzo de 2016 fue de 44 €/m².



Según esto el valor del suelo resulta de:

$$V_s = 4.690 \text{ m}^2 \times 44 \text{ €/m}^2 = 206.360 \text{ euros.}$$

4.2.- VALORACION DE LAS EDIFICACIONES

Como se ha indicado anteriormente, para determinar el valor de las edificaciones se utilizará el método del coste. La superficie total de las edificaciones existentes en la parcela es de 1.124,48 m² construidos.

El método del coste está basado en el principio del valor residual que establece la Orden ECO/805/2003 (art. 18 y 19) y que dice que el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total de éste activo y los valores atribuibles al resto de factores. Es decir, el coste de un producto es la suma de los costos de cada uno de sus componentes. Éste método nos permite obtener el coste de reemplazamiento bruto o neto de toda clase de edificios en proyecto, construcción, rehabilitación o acabados. El coste de reemplazamiento es el coste total estimado de reemplazar el inmueble valorado por otro de iguales características y calidades realizado con materiales y tecnología actuales. El coste de reemplazamiento VRBruto, es el sumatorio de las inversiones a nuevo de: valor del terreno en el que se encuentra el inmueble, el coste medio por contrata de la edificación o rehabilitación, y los gastos medios del mercado según las características del inmueble necesarios para realizar el reemplazamiento.

$$\text{VRBruto} = Cc + H + L$$

Donde:

Cc: Coste de construcción por contrata, es decir, presupuesto de ejecución material incluyendo los gastos generales y beneficio del constructor.

H: honorarios técnicos para proyectos y dirección de las obras

L: Licencias y tasas de la construcción, declaración de obra nueva, etc.

a) Coste de construcción por contrata de los distintos usos

Para calcular el coste de construcción por contrata tomamos como base la Estadística de Precios editada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura (COADE) para el año 2013. De acuerdo con esta base el Presupuesto de Ejecución Material de un edificio de la misma superficie que el de objeto de este informe, con calidades similares sería de:

$$\text{PEM} = C_p \times Q \times U_t$$

Donde:

C_p = Coste de referencia medio regional 463,05 €/m² para el año 2103 (último publicado)

Q = Coeficiente en función de la calidad de la edificación. Nivel estándar 1



Ut= Coeficiente corrector en función del uso y tipología de la edificación. En nuestro caso edificación industrial, sencilla, adaptada, 0,60.

$$PEM = 463,05 \text{ €/m}^2 \times 1 \times 0,60 = 277,83 \text{ €/m}^2.$$

Para obtener el coste de construcción por contrata, habría que sumarle el 6% correspondiente al beneficio industrial de la construcción y el 13% de gastos generales, con lo el coste de construcción por contrata Cc es de 330,61 €/m²

b) Honorarios técnicos

Los honorarios técnicos para este tipo de proyectos se cifran en un 10% del PEM. Los honorarios técnicos ascienden a 27,78 €/m²

c) Impuestos licencias y tasas

Los impuestos, tasas y licencias se estiman en un 7% del PEM, por lo que este capítulo es de 19,44 €/m².

De acuerdo con todo lo anterior el valor de reemplazamiento bruto VRBruto es de:

$$VRBruto: (330,61 \text{ €/m}^2 + 27,78 \text{ €/m}^2 + 19,44 \text{ €/m}^2) \times 1124,48 \text{ m}^2 = 424.862,27 \text{ €}$$

El método del valor de reemplazamiento calcula un valor técnico VRNeto, que se obtiene descontando del valor de reemplazamiento VRBruto, la depreciación física (por antigüedad y conservación) y funcional del edificio terminado.

$$VRNeto = VRBruto - Dep. física - Dep. funcional$$

a) Depreciación física

La antigüedad de la edificación de acuerdo con los documentos obrantes en el Ayuntamiento data de 1998, por lo que su edad es de 18 años. La vida útil para este tipo edificaciones de uso industrial, según el artículo 19 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, se estima en 35 años, por lo que siguiendo la técnica de depreciación lineal, el coeficiente de depreciación física es de 0,51. El valor de depreciación física es de:

$$Dep. física = 424.862,27 \text{ €} \times 0,51 = 216.679,75 \text{ €}$$

b) Depreciación funcional

La depreciación funcional se define como el conjunto de obras necesarias para devolver la utilidad al edificio. Como se ha indicado anteriormente, la actividad de matadero no se puede realizar por incumplimiento de la normativa vigente, por lo que en su defecto, el edificio deberá destinarse a otros usos. Se hace necesario por lo tanto la realización de las obras necesarias para la desmantelamiento de la actividad de matadero y su adecuación para albergar otros usos industriales. En estas obras se incluye la demolición de la zona de estabulado de animales y el desmontaje de las



Ayuntamiento de Almendralejo
Secretaría General

instalaciones y equipos propios del matadero. Las obras necesarias se estiman en 4.250 euros.

Con todo lo anterior tenemos que el valor VRNeto es:

$$VRNeto = 424.862,27 \text{ €} - 216.679,75 \text{ €} - 4.250 \text{ €} = \mathbf{203.932,52 \text{ €}}$$

5.- VALOR DE MERCADO

De acuerdo con todo lo expuesto anteriormente el valor de mercado de los bienes objeto de este informe es el siguiente:

Terreno: 206.360 euros

Edificaciones: 203.932,52 euros.

El valor de tasación de la parcela y edificaciones de propiedad municipal objeto de este informe asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS euros Y CINCUENTA Y DOS céntimos. (410.292,52 euros)>>.