



AJUNTAMENT DE MANUEL

C.I.F. P-4616200 D - FAX 223 54 54 - TEL. 223 53 86



VALORACIÓN BIENES DE DOMINIO PÚBLICO OBJETO

**LA SERRETA
(MANUEL)**

ANEXO II



AJUNTAMENT DE MANUEL

C.I.F. P-4616200 D - FAX 223 54 54 - TEL. 223 53 86



1.- GENERALIDADES

Para dar cumplimiento al artº 84 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, se realiza la presente valoración de los bienes municipales que van a ser objeto de la concesión demanial, como si se tratara de bienes de propiedad privada.

Para ello se siguen las directrices del título III de la Ley 8/2007 del Suelo. Las valoraciones se registrarán por la mencionada Ley cuando su objeto sea el indicado en la relación del artº 20; sin embargo, la valoración del dominio público que se hubiere que ocupar no viene en la mencionada relación, por lo que se seguirá la Ley 8/2007 con las salvedades necesarias.

2.- OBJETO DE LA VALORACION

La valoración a realizar es sobre terrenos ubicados en el Suelo Dotacional Público de La Serreta.

El ámbito a valorar dentro de la serreta, se traza de la zona que abarca el bár; las terrazas que lo delimitan, la zona de piscina y vestuarios, así como una vivienda allí existente, además de parte de los terrenos de tierra campa situada en la zona Oeste-Suroeste de la parcela, con una superficie de 17.035, según se indica en la Figura 2 siguiente.



2.- MÉTODOLÓGIA Y VALORACIÓN

2.1.- Valor del suelo

Tal y como establece el artículo 21.2 de la Ley 8/2007, el suelo se tasarà según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. La situación de suelo objeto de tasación, se trata de suelo clasificado como suelo Dotacional Público, preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, encontràndonos por tanto en situación de **suelo rural** según el art. 12.2.a de la Ley 8/2007, pues estos terrenos, aunque están dentro de la red de dotaciones del núcleo de población de Manuel, no cuentan con todas las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística, así especificado en el art. 12.3 de la precitada Ley.

Por tanto, a efectos de valoración, no basaremos en lo establecido en el artº 22, en el cual indica que el suelo rural se tasarà mediante la capitalización de la renta anual o potencial de la explotación. El valor obtenido puede ser corregido al alza (hasta el doble) en función de factores objetivos como accesibilidad a núcleos de población o centros de actividad económica, o la ubicación de singular valor ambiental o paisajístico.

En el caso que nos ocupa, cabe indicar que el método de la capitalización de la renta no es aplicable puesto que se trata de un suelo en el cual no existe ninguna plantación.

No obstante, el artº 21 de la Ley del Suelo permite ajustes o correcciones en función de las particularidades del suelo a valorar. Por tanto, en la presente valoración se tendrá en cuenta que se trata de un suelo dotacional recreativo, muy próximo al casco urbano y lindante con una zona de Suelo No Urbanizable de Protección paisajístico forestal de gran valor medioambiental según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Manuel.

La superficie total del suelo a valorar es de 17.035 m², y otorgando un valor medio de 5'00 €/m² debido a las particularidades indicadas, se obtiene un valor del suelo de 85.175'00 €.

2.2.- Valor de las construcciones

Además las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método del coste de reposición según su estado y antigüedad.

La disposición transitoria tercera de la Ley del Suelo, indica en su apartado 3 que el método de coste de reposición según estado y antigüedad



AJUNTAMENT DE MANUEL

C.I.F. P-4616200 D - FAX 223 54 54 - TEL. 223 53 86



será el determinado por la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo por la que se establecen Normas de Valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

El método del coste será aplicable para la valoración de toda clase de edificios en proyecto, construcción, rehabilitación o terminados (artº 17 ECO/805/2003).

Con las premisas anteriores se procede al cálculo del valor de reemplazamiento bruto (VRB) de las construcciones que van a ser objeto de ocupación. El valor se obtendrá según el art 18 y 19, calculando las inversiones necesarias para obtener el coste de la edificación con las tecnologías y materiales actuales (incluyendo BI, GG). A dicho valor se le aplicará un porcentaje de depreciación según su antigüedad, estado de conservación, duración de los elementos que integran el inmueble y su destino.

Según baremos del Colegio de Arquitectos se tiene que los módulos de valoración de construcciones relacionadas con el turismo, con las particularidades del caso que nos ocupa son:

Vivienda Unifamiliar: 493'76 €/m²
Bar: 444'39 €/m²

Aplicando la metodología descrita se obtienen unos valores que se resumen en el siguiente cuadro:

Edificio	Superficie (m2)	Modulo €/m2	Valor nuevo (Mod x supf)	Estado	Depreciación	Valor actual €
Vivienda Unifamiliar	226,82 m2	493,76 €	111.994,64 €	A	0,5500	61.597,05 €
Bar	192,00 m2	444,39 €	85.322,88 €	B	0,5500	46.927,58 €
Aseos y Almacén						33.191,57 €
SUBTOTAL						141.716,21 €
^ BI+GG (19%)						26.926,08 €
TOTAL						168.642,29 €

El estado de las construcciones se divide en:

A: Estado que requiere de reparaciones en cuanto a la adecuación funcional y habitabilidad.

B: Estado que requiere de reparaciones en cuanto a la adecuación funcional, habitabilidad y consolidación estructural

C: Estado que requiere una adecuación total, implantando distribución interior, todo tipo de instalaciones, etc.



AJUNTAMENT DE MANUEL

C.I.F. P-4616200 D - FAX 223 54 54 - TEL. 223 53 86

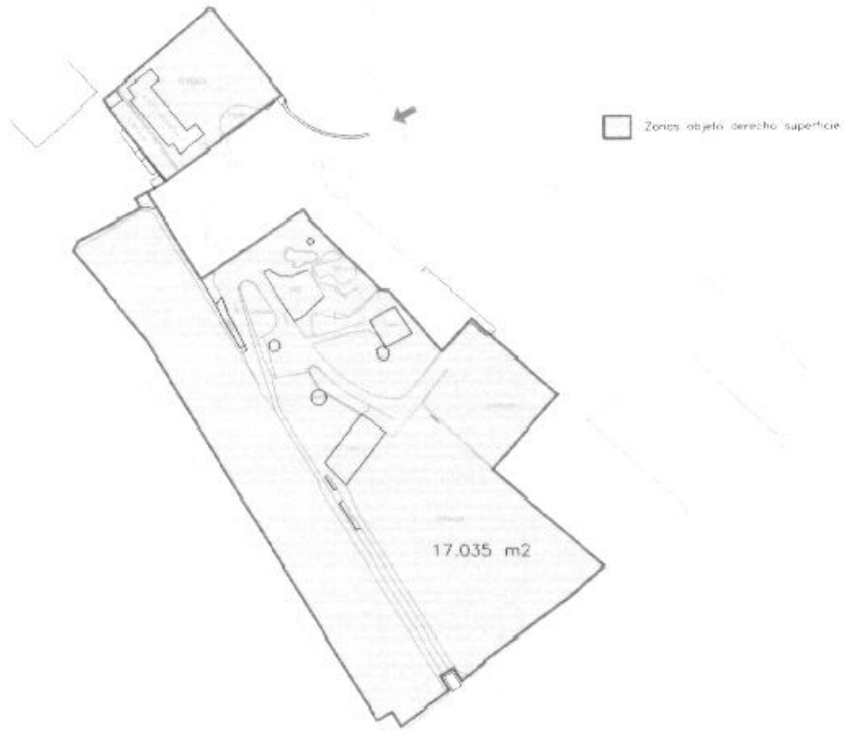


Figura 2



AJUNTAMENT DE MANUEL

C.I.F. P-4616200 D - FAX 223 54 54 - TEL. 223 53 86



2.3.- Valor del suelo y edificaciones

Por tanto el valor total de la parte de dominio público que se va a ocupar (terreno y construcciones), como si se tratara de bienes de propiedad privada, se obtiene de la suma de los anteriores valores:

	Valor
Suelo	85.175,00 €
Construcciones	168.642,29 €
TOTAL	253.817,29 €
16% I.V.A.	40.610,77 €
TOTAL VALOR	294.428,06 €

**DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO
ERUOS CON SEIS CENTIMOS DE EURO.**

En Manuel, 19 de junio de 2009

OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL
José Sala Sendra
Arquitecto