



ANNEX 2. VALORACIONS URBANÍSTIQUES



**VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS EN
LA HIPOTESIS DE TRASLADO DE LA
FABRICA LA META DE LLEIDA (C/ PRINCEP
DE VIANA 14)**

Exp nº 2007-004597/08

AUTOR: DAVID AMORÓS BROTONS (ARQUITASA)
PERITO JUDICIAL

Emplazamiento:
**C/PRINCEP DE VIANA Nº 14
LLEIDA**

solicitante
AJUNTAMENT DE LLEIDA

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

1.1.- ANTECEDENTES

Se está redactando por parte del Ayuntamiento de Lleida un “Avanç de Modificació Puntual del Pla Especial de l’Estació i d’altres determinacions del PGL relatives als àmbits adjacents”, en la que la fábrica de harina La Meta queda totalmente afectada. La fábrica se ubica en la calle Príncep de Viana nº14 de Lleida

El Ayuntamiento de Lleida solicita una valoración del traslado de la dicha fábrica por incompatibilidad con el Planeamiento que se propone, a los efectos de contabilizar dicho coste en un Proyecto de Reparcelación del ámbito.

Hay que tener en cuenta que el inmueble afectado por la Modificación del Plan Especial de l’Estació se encuentra en pleno funcionamiento por parte de la fábrica La Meta, destinada a la molienda de cereales para producir harina para el consumo humano. Esta sociedad mercantil dispone de otra fábrica de mucha mayor dimensión en el Polígono Industrial “El Segre”, lugar donde se ubica la parte de investigación o laboratorio, y departamento de administración-comercial para ambas fábricas.

1.2.- SOLICITANTE

Se realiza la presente valoración a petición del Ajuntament de Lleida, por indicación del Sr. David Portolés, arquitecto y redactor del “Avanç de Modificació Puntual del Pla Especial de l’Estació i d’altres determinacions del PGL relatives als àmbits adjacents”

1.3.- NATURALEZA Y ALCANCE DE LA AFECCION

Tal y como se pone de manifiesto, la parcela afectada por el Plan Especial de l’Estació para reordenar el entorno próximo a la estación del AVE, propiedad de la sociedad Harinera La Meta S.A. tiene una superficie una superficie de terreno, según ficha catastral (parcela nº2706410CG0120F0002SY) de 6.377 m², y una construcción total con diferentes usos, de 5.893 m².

En la parcela de referencia se ubican las instalaciones de la fábrica de la Harinera La Meta con fachada principal por la calle Príncipe de Viana nº14.

La afección supone por tanto la pérdida temporal del 100% de la capacidad de producción del negocio, en relación con la situación actual y en cuanto se refiere a la capacidad de producción de la fábrica.

En base a lo anterior hay que concluir que COMO CONSECUENCIA DE LA AFECCIÓN URBANÍSTICA POR CAMBIO DE USO DE LA ACTUAL FÁBRICA, no se puede continuar desarrollando la actividad en la ubicación actual, en base a lo cual sería preciso proceder a su TRASLADO o EXTINCIÓN. Dadas las circunstancias de las fábricas de la empresa La Meta, que dispone de una fábrica situada en el Polígono "El Segre" que supone el 87% de la producción aproximadamente según datos facilitados por la propia sociedad mercantil, y que se encuentra a menos de 2 Km. de distancia de la segunda fábrica La Meta-1 (Príncipe de Viana, centro de Lleida) que representa un 13% de la producción, y que se encuentra en un núcleo urbano, con dificultades de producción por exceso de ruidos y complicaciones en los procesos de carga y descarga de materia prima y resultante, en definitiva, una fábrica obsoleta y amortizada, podría llegarse a pensar en una simple extinción de la actividad sin pensar en un traslado por absorción del 13% de producción en la fábrica ubicada en el polígono "El Segre". Sin embargo, dado que la afectación del inmueble no se puede valorar según las circunstancias del resto de la empresa, sino que únicamente por su valor afectado, se valorará su TRASLADO.

2.- IDENTIFICACION

2.1.- IDENTIFICACION FISICA

La fábrica La Meta está ubicada en la parcela catastral nº 2706410CQ0120F0002SY con dirección calle Príncipe de Viana nº14 de Lleida, con una superficie de suelo de 6.377 m2. Parte del suelo está edificado por edificios de diversas tipologías y el resto son patios de maniobra de camiones de carga y descarga.

Cabe decir que existen otras dos parcelas catastrales, la situada en la calle Princep de Viana nº 16 (finca catastral nº2706411CG120F0002ZY) con una superficie de suelo de 144 m2, y la de la misma calle con el nº24 (finca catastral nº2706415CG0120F0002AY), con una superficie de suelo de 976 m2, ambas con acceso a los patios de la parcela principal, y de la misma propiedad. Estas dos parcelas no están afectadas en por el Plan Especial de l'Estació, por lo que no se tienen en cuenta en ningún aspecto en el presente informe.

2.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

La parcela en la que se desarrolla la actividad de la Harinera La Meta, afectada por el Plan Especial de l'Estació tiene la referencia catastral nº 2706410CQ0120F0002SY (ver ficha catastral anexa)

2.3.- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

No se aportan escrituras, ni notas simples informativas de los inmuebles afectados.

3.- DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD

La parcela afectada por el Plan Especial de l'Estació corresponde a las instalaciones de la Harinera La Meta, fábrica de prestigio en la zona y cuyo origen se remonta a 1956, si bien las edificaciones son de los primeros 20 años del 1900 aproximadamente, según figura en la ficha del catastro.

La actividad se desarrolla en varios cuerpos de edificios, la mayoría anexoados entre sí. El conjunto se desrrolla por varios edificios que se relacionan a continuación:

- edificio de producción, en el que se realizan las operaciones de producción.
- edificio de silos, donde se almacena el cereal.
- edificio para almacenes de productos terminados.
- edificio para materiales y equipos usados.
- edificio auxiliar para aseos y vestuarios, centro de transformación y oficina de mantenimiento.

4.- DOCUMENTACION APORTADA

4.1.- EN RELACIÓN CON LA AFECCIÓN DE LA FINCA

- Plano de planta de la parcela catastral.
- Cartografía catastral de urbana.
- Cuentas de explotación del negocio de los años 2003-2004-2005-2006.
- Normativa urbanística del Plan General Metropolitano.
- Avanç de Modificació del Pla Especial de l'Estació.
- Inventario de maquinaria según empresa Tifsa y su estudio de valoración.

5.- LOCALIDAD Y ENTORNO

La harinera La Meta se encuentra en la calle Príncep de Viana nº14 de Lleida, en una zona muy céntrica del Municipio. Se ubica en el borde de un área urbana totalmente consolidada entre la propia calle en la que tiene el acceso y las vías ferroviarias.

En la actualidad constituye un área de oportunidad por su estratégica ubicación, frente a la estación del AVE y conexiones con la carretera Nacional y la Autopista AP-7.

En las inmediaciones de la harinera se encuentran principalmente edificios de uso residencial con comercial en las plantas bajas. Actualmente el conjunto de edificios ha quedado rodeado de un uso distinto a los que se valoran. La actividad es molesta sonóricamente para los vecinos, y el acceso con camiones por las vías urbanas se hace incómodo para el buen funcionamiento de la carga y descarga de producto. Se puede decir que la fábrica se ha quedado obsoleta en el interior de una trama urbana.

6.- EL TERRENO

La parcela afectada en la calle Princep de Viana nº14 de Lleida, según catastro, en la cual las superficies se resumen en:

- Superficie según catastro 6.377 m²

A efectos de valoración se adopta la superficie catastral, por no disponer de otra documentación válida a los efectos. No se aporta plano topográfico, ni título de propiedad.

7.- EL EDIFICIO

7.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL y SUPERFICIES

A los efectos de valoración hay que considerar un conjunto de edificaciones que se encuentran sobre la parcela afectada.

Edificio de producción: Consta de planta sótano y cuatro plantas sobre rasante, según medición realizada por la Harinera La Meta:

Sup.construidas.....Sótano.....	447,60 m2
.....planta baja.....	615,49 m2
.....planta primera.....	615,49 m2
.....planta segunda.....	781,74 m2
.....planta tercera.....	675,96 m2
.....planta cuarta.....	95,20 m2
TOTAL.....	3.231,48 m2

Nota: las superficies de las plantas segunda y tercera son mayores por estar solapadas por encima con otros edificios.

La altura aproximada del edificio es de 16 m.



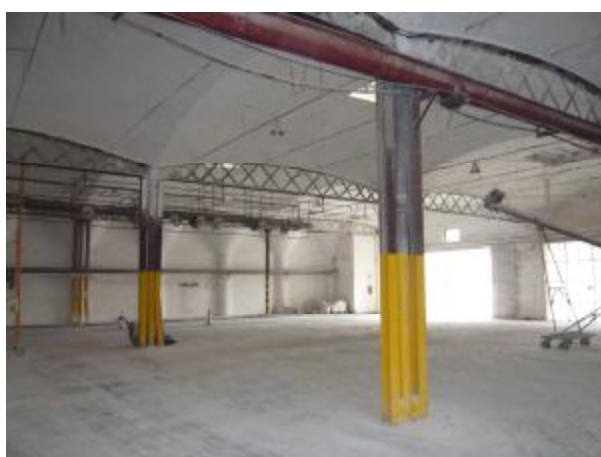
Edificio de silos: Edificio que se encuentra adosado al edificio de producción. Los silos han quedado en el interior del edificio construido. Dispone de dos plantas con las siguientes superficies, según medición realizada por la Harinera La Meta de Lleida.

Sup.Construidas.....Planta baja.....	540 m2
.....Planta primera.....	540 m2
TOTAL.....	1.080 m2



Edificio de almacenes de expedición: Adosado a los dos edificios anteriores, consta de una sola planta. En este edificio no se ha computado la superficie del edificio de producción que se encuentra sobre él. La superficie construida, según medición realizada por la Harinera La Meta de Lleida, es de:

Sup. construidas.....Planta Baja.....	2.343 m2
---------------------------------------	-----------------



Edificio de almacén de materiales: Es un edificio de una sola planta de forma rectangular, conectado con el edificio de almacenes de expedición por un lado corto de su forma geométrica. La superficie construida, según medición realizada por la Harinera La Meta de Lleida, es de:

Sup. construidas.....Planta Baja.....**638 m2**



Edificio técnico: Edificio de una sola planta que se encuentra aislado respecto de los demás en una medianera de la parcela. En él se encuentran vestuarios, aseos y estación transformadora. La superficie construida, según medición realizada por la Harinera La Meta de Lleida, es de:

Sup. construidas.....Planta Baja.....**118,48 m2**



RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS, según medición Harinera La Meta:

Edificio de producción.....	3.231,48 m2
Edificio de silos:	1.080,00 m2
Edificio de almacenes de expedición:	2.343,00 m2
Edificio de almacén de materiales:.....	638,00 m2
Edificio técnico:	118,48 m2
TOTAL.....	7.410,96 m2

La superficie construida de 7.410,96 m2 discrepa de la superficie catastral que figura con 5.893 m2. Después de analizar cada una de las superficies, las diferencias aproximadas se encuentran en los siguientes edificios.

Edificio	Sup.La Meta	Sup.Catastro	DIFERENCIA
Producción.....	3.231,48 m2.....	2.355 m2.....	876,48 m2(*)
Silos.....	1.080,00 m2.....	0 m2.....	1.080 m2
Almacenes de expedición.....	2.343,00 m2.....	2.808 m2.....	-465 m2(**)
Almacenes de materiales	638,00 m2	692 m2.....	-54 m2
Técnico.....	118,48 m2.....	38 m2.....	80,48 m2 (***)
TOTAL.....	7.410,96 m2.....	5.893 m2	

(*) El edificio de producción dispone de una planta sótano que en el catastro no figura pero que realmente existe según comprobación visual realizada. La superficie de la planta sótano es de 447,60 m2 con lo que la diferencia de superficies entre el catastro y las aportadas por La Meta sería realmente de 428,88 m2.

(**) Es probable que el Catastro tenga incluida en su superficie de 2.808 m2 la superficie de la planta baja del edificio de los silos, con lo que 2.343 m2 + 540 m2 sería 2.883 m2, muy cercano a la superficie catastral de 2.808 m2. Así pues, la diferencia sería de 75 m2 en el almacén de expedición y de 540 m2 en el edificio de los silos.

(***)El edificio técnico es realmente mayor al que figura dibujado en la ficha catastral.

Superficies adoptadas: Dado que no se dispone de ningún documento justificativo que demuestre la superficie de cada edificio de la fábrica, se adoptará como superficie construida de las edificaciones, las superficies catastrales adaptadas a la realidad observada por el perito que suscribe.

Edificio de producción y silos.....	2.802,60 m2
Edificio de almacenes de expedición:	2.808,00 m2
Edificio de almacén de materiales:.....	692,00 m2
Edificio técnico:	118,48 m2
TOTAL.....	6.421,08 m2

Así pues, a los 5.893 m2 construidos que figuran en el catastro hay que añadir la planta sótano del edificio de producción, 447,60 m2, más 80,48 m2 del edificio técnico, por lo que la superficie adoptada será de : **6.421,08 m2**

7.2.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

El edificio principal es un edificio industrial modernista de planta rectangular y estructura compacta y elegante. La edad aproximada de construcción del edificio es de 1915.

La fachada muestra algunos de los típicos elementos decorativos del modernismo, como son la construcción combinada en piedra y ladrillo visto que se intercalan armónicamente. La cerámica también es presente especialmente como elemento de separación vertical de las ventanas.

La estructura es de paredes de carga y forjado de tablonos de madera y entablonado. El forjado ha sido reforzado con pilares y jácenas de hierro.

El solado es un entablonado de madera.

Las paredes revestidas con mortero de cal.

La carpintería de madera sencilla pintada con vidrio sencillo.

Cubierta con estructura encavellada de madera, llatas y ladrillo cerámico, con acabado superior con teja cerámica.

Su estado de conservación es comparable a la edad del edificio si bien se ha realizado pequeñas operaciones de mantenimiento.

El edificio de almacenes de expedición es una secuencia de naves estructuradas con pilares de hierro y paredes de cerramiento de carga, sobre las que se soportan encavelladas metálicas en forma de arco y acabado entre jácenos con bóvedas suaves de cuatro puntos de apoyo. Las vueltas están revestidas de yeso.

El solado es de hormigón fratasado.

La cubierta en forma de bóveda con revestimiento continuo.

La altura del edificio oscila entre 9 y 11 m.

La edad aproximada del edificio es de 1920.

Su estado de conservación es comparable con la edad si bien se han realizado operaciones puntuales de reforma y mantenimiento.

El edificio de almacén de materiales es una nave de una altura con una planta de forma rectangular anexionada por un lado corto al edificio de almacenes de expedición. Tiene paredes de carga de fábrica de ladrillo revestido interiormente con mortero de cal. La cubierta es inclinada a dos aguas con estructura encavellada de madera. Cubierta con acabado de teja cerámica árabe. Pavimento de hormigón. Sin acabado por la parte exterior a patio.

Su estado de conservación es comparable a la edad del edificio si bien se ha realizado pequeñas operaciones de mantenimiento.

La edad aproximada del edificio es de 1915

El edificio técnico: El edificio técnico se encuentra aislado de los demás edificios. Está adosado en una medianera del edificio vecino. Edificio que se ha construido por fases según las necesidades de la fábrica. Estructura de paredes de carga y cubierta inclinada con acabado de teja árabe. Su estado de conservación es comparable a la edad del edificio. El edificio data de 1950 aproximadamente.

7.3.- INSTALACIONES FIJAS

Se incluyen en este apartado todas las instalaciones fijas que completan el acondicionamiento de los locales para la actividad, y que se resumen en los términos siguientes:

- Instalación de fontanería, con acometida de incendios y de consumo desde la red general, red de distribución de incendios y red de distribución hasta los aparatos sanitarios, y proceso de fabricación. Para el proceso de fabricación dispone de un depósito de 6 m3 de agua en el edificio de producción.

- Instalación de electrificación en baja tensión, normal para una fábrica, adecuada a las necesidades, con sus cuadros de mando independientes y elementos y protecciones necesarias.
- Instalación de media tensión, dispone de dos transformadores de aceite de 1000 Kva con sus celdas correspondientes, y equipos de protección
- Instalación de protección contra incendios, formada por BIES., instalación de alumbrado de emergencia y señalización y extintores móviles.
- Instalación de control, consistente en cuadros de control de funcionamiento de la fábrica de producción
- Instalación de aire comprimido

7.4.- EQUIPAMIENTOS

Se acompaña como anexo un cuadro de los equipos de producción. Se adopta la relación de maquinaria expuesta en el “Estudio de valoración” realizado por TIFSA, y fotografías tomadas en la visita ala fábrica:

6. COMPOSICIÓ DE SITGES							
1-A	29	Uds.	Sitges de blat	160,00	Tm/ud.	4.640,00	Tm
1-B	18	Uds.	Sitges de blat	35,00	Tm/ud.	630,00	Tm
75-A	8	Uds.	Sitges de blat brut	40,00	Tm/ud.	320,00	Tm
75-B	8	Uds.	Sitges de blat brut	30,00	Tm/ud.	240,00	Tm
75-C	8	Uds.	Sitges de blat net	10,00	Tm/ud.	80,00	Tm
92	12	Uds.	Sitges de molturació de blat	24,00	Tm/ud.	288,00	Tm
93	2	Uds.	Sitges metàl·liques de farina	30,00	Tm/ud.	60,00	Tm
166	4	Uds.	Sitges de tercedilla	30,00	Tm/ud.	120,00	Tm
159	1	Ud.	Sitja metàlica de quarta	50,00	Tm/ud.	50,00	Tm
160	1	Ud.	Sitja metàlica de quarta	30,00	Tm/ud.	30,00	Tm
						6.458,00	Tm
RELACIÓ D'EQUIPOS							
1. PLANTA RECEPCIÓ DE GRA							
PLANTA BAIXA							
1-A	29	Uds.	Sitges de blat	160,00	Tm/ud.	4.640,00	Tm
1-B	18	Uds.	Sitges de blat	35,00	Tm/ud.	630,00	Tm
2	1	Ud.	Tolva de recepció de blat	0,00	CV/ud.	0,00	CV
3	1	Ud.	Elevador simple de cangilons	5,50	CV/ud.	5,50	CV
4	3	Uds.	Embarrats de transmissió	5,50	CV/ud.	16,50	CV
5	3	Uds.	Rosques transportadors (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
6	20	Uds.	Rosques dosificadors (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
PLANTA 1ª							
7	1	Ud.	Bufant	5,00	CV/ud.	5,00	CV
PLANTA 2ª							
8	1	Ud.	Monitor	1,00	CV/ud.	1,00	CV
9	1	Ud.	Tarara d'aspiració	0,25	CV/ud.	0,25	CV
10	3	Uds.	Escluses	1,00	CV/ud.	1,00	CV

PLANTA 3*						
11	2	Uds.	Elevadors de cangilons	7,50	CV/ud.	15,00 CV
12	1	Ud.	Aspiració	20,00	CV/ud.	20,00 CV
12	1	Ud.	Aspiració	25,00	CV/ud.	25,00 CV
ALTELL						
13	2	Uds.	Rosques transportadores	10,00	CV/ud.	20,00 CV
14	1	Ud.	Rosca transportadora	5,50	CV/ud.	5,50 CV
15	1	Ud.	Ascensor	5,00	CV/ud.	5,00 CV
2. PLANTA SOTERRANI						
SECCIÓ "LIMPIA"						
16	2	Uds.	Rosques transportadores restes "limpias"	2,00	CV/ud.	4,00 CV
17	1	Ud.	Bufant	5,00	CV/ud.	5,00 CV
18	2	Uds.	Moto-bombes d'aigua	1,50	CV/ud.	3,00 CV
SECCIÓ MOLTURACIÓ						
19	1	Ud.	Embarrat de transmissió	150,00	CV/ud.	150,00 CV
20	1	Ud.	Embarrat de transmissió	100,00	CV/ud.	100,00 CV
21	1	Ud.	Embarrat de transmissió	55,00	CV/ud.	55,00 CV
22	1	Ud.	Embarrat de transmissió	150,00	CV/ud.	150,00 CV
23	1	Ud.	Embarrat de transmissió	55,00	CV/ud.	55,00 CV
24	1	Ud.	Deslligador	15,00	CV/ud.	15,00 CV
25	2	Uds.	Deslligadors	10,00	CV/ud.	20,00 CV
26	3	Uds.	Deslligadors	5,50	CV/ud.	16,50 CV
27	16	Uds.	Deslligadors (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00 CV
28	4	Uds.	Rosques transportadores (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00 CV
29	3	Uds.	Barrejadores de farina (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00 CV
30	1	Ud.	Moli triturador de quarta	150,00	CV/ud.	150,00 CV
31	1	Ud.	Aspiració	20,00	CV/ud.	20,00 CV
3. PLANTA BAIXA						
SECCIÓ "LIMPIA"						
32	2	Uds.	Despuntadores	15,00	CV/ud.	30,00 CV
33	1	Ud.	Esclusa	1,00	CV/ud.	1,00 CV
34	4	Uds.	Turres	0,25	CV/ud.	1,00 CV
35	1	Ud.	Moli triturador restes "limpias"	15,00	CV/ud.	15,00 CV
36	1	Ud.	Moli triturador restes "limpias"	25,00	CV/ud.	25,00 CV
SECCIÓ VOLTEIG BLAT						
37	1	Ud.	Rosca transportadora	3,00	CV/ud.	3,00 CV
38	2	Uds.	Dosificadors (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00 CV
39	1	Ud.	Moli doble de 1,25 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00 CV
40	1	Ud.	Moli doble de 1,25 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00 CV
41	1	Ud.	Moli doble de 1,00 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00 CV
42	1	Ud.	Moli doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00 CV
43	1	Ud.	Moli doble de 1,00 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00 CV
44	1	Ud.	Moli doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00 CV

45	1	Ud.	Molí doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
46	1	Ud.	Molí doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
47	1	Ud.	Molí doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
48	1	Ud.	Molí doble de 0,70 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
49	1	Ud.	Molí doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
50	1	Ud.	Molí doble de 1,00 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
51	1	Ud.	Molí doble de 0,60 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
52	1	Ud.	Molí doble de 0,60 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
53	1	Ud.	Molí doble de 1,00 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
54	1	Ud.	Molí doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
55	1	Ud.	Molí doble de 1,00 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
56	1	Ud.	Molí doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
57	1	Ud.	Molí doble de 0,70 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
58	1	Ud.	Molí doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
59	1	Ud.	Molí doble de 0,70 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
60	1	Ud.	Molí doble remolinat quarta de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
61	1	Ud.	Molí doble remolinat quarta de 0,50 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
62	1	Ud.	Molí doble remolinat quarta de 0,60 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
63	1	Ud.	Molí doble remolinat quarta de 1,00 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV

EXTRACCIÓ SITGES FARINA

64	1	Ud.	Embarat de transmissió	5,50	CV/ud.	5,50	CV
65	1	Ud.	Embarat de transmissió	7,50	CV/ud.	7,50	CV
66	12	Uds.	Extractors de farina (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
67	13	Uds.	Rosques transportadores (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
68	1	Ud.	Rosca transportadora a sitges i carrusel	7,50	CV/ud.	7,50	CV
69	1	Ud.	Aspiració pneumàtica	10,00	CV/ud.	10,00	CV
70	3	Uds.	Ecluses	0,50	CV/ud.	1,50	CV
71	1	Ud.	Ensacadora amb carrusel i 2 bàscules	4,00	CV/ud.	4,00	CV
72	1	Ud.	Carrusel	1,00	CV/ud.	1,00	CV
73	2	Uds.	Cintes transportadores	0,50	CV/ud.	1,00	CV
74	1	Ud.	Màquina de cosir sacs	1,00	CV/ud.	1,00	CV

4 PLANTA PRIMERA

SECCIÓ "LIMPIA"

75-A	8	Uds.	Sitges de blat brut	40,00	Tm/ud.	320,00	Tm
75-B	8	Uds.	Sitges de blat net	30,00	Tm/ud.	240,00	Tm
75-C	8	Uds.	Sitges de molturació de blat	10,00	Tm/ud.	80,00	Tm
76	3	Uds.	Deschadores	0,50	CV/ud.	1,50	CV
77	1	Ud.	Aspiració centrífuga	25,00	CV/ud.	25,00	CV
78	1	Ud.	Filtre de 36 mànegues	0,00	CV/ud.	0,00	CV

SECCIÓ MOLTURACIÓ

79	1	Ud.	Recol·lector de mànegues de 260x90x2500 (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
80	3	Uds.	Raspalladores de quarta (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
81	3	Uds.	Raspallador de quarta	7,50	CV/ud.	22,50	CV
82	2	Uds.	Bàscules de 50 Kg/ud.	0,00	CV/ud.	0,00	CV
83	4	Uds.	Rosques transportadores (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
84	1	Ud.	Destil·ligador (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
85	1	Ud.	Destil·ligador d'impacte	10,00	CV/ud.	10,00	CV

86	1	Ud.	Deslligador d'impacte	15,00	CV/ud.	15,00	CV
87	3	Uds.	Mescladores (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
88	1	Ud.	Rosca transportadora	2,00	CV/ud.	2,00	CV
89	1	Ud.	Esclusa	1,00	CV/ud.	1,00	CV
90	1	Ud.	Embarat de transmissió	40,00	CV/ud.	40,00	CV
91	1	Ud.	Disgregador d'impacte	15,00	CV/ud.	15,00	CV

EMPAC I CARRUSSEL

92	12	Uds.	Sitges de farina d'empac	24,00	Tm/ud.	288,00	Tm
93	1	Ud.	Cernedor de farina	2,00	CV/ud.	2,00	CV
94	1	Ud.	Cernedor de farina	5,50	CV/ud.	5,50	CV
95	1	Ud.	Planchister de farina	0,50	CV/ud.	0,50	CV
96	2	Uds.	Elevadors de cangilons	2,00	CV/ud.	4,00	CV
97	2	Uds.	Elevadors de cangilons	5,50	CV/ud.	11,00	CV
98	1	Ud.	Rosca transportadora	4,00	CV/ud.	4,00	CV
99	1	Ud.	Rosca transportadora	5,50	CV/ud.	5,50	CV
100	1	Ud.	Rosca transportadora càrrega granel a cubes	1,00	CV/ud.	1,00	CV
101	2	Uds.	Empacadores sac vàlvula	1,00	CV/ud.	2,00	CV
102	1	Ud.	Cinta transportadora a carro cinta	1,00	CV/ud.	1,00	CV
103	1	Ud.	Rosca transportadora	2,00	CV/ud.	2,00	CV

5. PLANTA SEGONDA

SECCIÓ "LIMPIA"

104	1	Ud.	Monitor	1,50	CV/ud.	1,50	CV
105	2	Uds.	Triarbejones	7,50	CV/ud.	15,00	CV
106	5	Uds.	Escluses (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV

SECCIÓ MOLTURACIÓ

107	1	Ud.	Aspiració pneumàtica	50,00	CV/ud.	50,00	CV
108	4	Uds.	Escluses (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
109	6	Uds.	Rosques transportadores (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
110	2	Uds.	Recolectors de mànegues de 30x90x2500 (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
111	1	Uds.	Raspallador (a transmissió)"	0,00	CV/ud.	0,00	CV
112	2	Uds.	Raspalladores	7,50	CV/ud.	15,00	CV
113	5	Uds.	Sasores dobles	1,00	CV/ud.	5,00	CV
114	2	Uds.	Aspiracions centrífugues (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
115	1	Ud.	Bufant	3,00	CV/ud.	3,00	CV
116	1	Ud.	Filtre de 24 mànegues	0,00	CV/ud.	0,00	CV
117	1	Ud.	Torn hexagonal (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
166	4	Uds.	Sitges de tercedilla	30,00	Tm/ud.	120,00	Tm

EMPAC I CARRUSSEL

118	2	Uds.	Bufans	5,50	CV/ud.	11,00	CV
119	2	Uds.	Extractors de farina a granel	5,50	CV/ud.	11,00	CV
120	2	Uds.	Sitges metàl·liques de farina	30,00	Tm/ud.	60,00	Tm

6. PLANTA TERCERA

SECCIÓ "LIMPIA"

121	2	Uds.	Aspiracions centrífugues	25,00	CV/ud.	50,00	CV
122	1	Ud.	Aspiració centrífuga	20,00	CV/ud.	20,00	CV
123	3	Uds.	Filtre de 36 mànigues	0,00	CV/ud.	0,00	CV
124	3	Uds.	Elevadors simples de cangilons	5,50	CV/ud.	16,50	CV
125	2	Uds.	Elevadors simples de cangilons	3,00	CV/ud.	6,00	CV
126	1	Ud.	Rosca transportadora	5,50	CV/ud.	5,50	CV
127	4	Uds.	Ruixadors	0,00	CV/ud.	0,00	CV
128	2	Uds.	Rosques transportadores de blat mullat	7,50	CV/ud.	15,00	CV
129	1	Ud.	Rosca transportadora de blat mullat	5,50	CV/ud.	5,00	CV

SECCIÓ VOLTEIG BLAT

130	1	Ud.	Elevador de cangilons	3,00	CV/ud.	3,00	CV
131	2	Uds.	Rosques transportadores	2,00	CV/ud.	4,00	CV
132	1	Ud.	Rosca transportadora	1,00	CV/ud.	1,00	CV

SECCIÓ MOLTURACIÓ

133	1	Ud.	Aspiració pneumàtica	50,00	CV/ud.	50,00	CV
134	2	Uds.	Aspiracions pneumàtiques	60,00	CV/ud.	120,00	CV
135	2	Uds.	Despuntadores	15,00	CV/ud.	30,00	CV
136	5	Uds.	Planchistes	5,50	CV/ud.	27,50	CV
137	2	Uds.	Recolectors de mànigues de 240x90x2500	0,50	CV/ud.	1,00	CV
138	2	Uds.	Tarres d'aspiració	0,25	CV/ud.	0,50	CV
139	3	Uds.	Vibro-cernedors	3,00	CV/ud.	9,00	CV
140	5	Uds.	Escluses (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
141	12	Uds.	Escluses (37 unitats) amb 12 motors de transmissió	0,50	CV/ud.	6,00	CV
142	44	Uds.	Ciclons petits d'aspiració pneumàtiques	0,00	CV/ud.	0,00	CV
143	4	Uds.	Elevadors de cangilons (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
144	3	Uds.	Elevadors de cangilons	2,00	CV/ud.	6,00	CV
145	4	Uds.	Rosques transportadores	2,00	CV/ud.	8,00	CV
146	1	Ud.	Embarrat de transmissió	50,00	CV/ud.	50,00	CV
147	2	Uds.	Rosques transportadores	2,00	CV/ud.	4,00	CV
148	2	Uds.	Rosques transportadores	2,00	CV/ud.	4,00	CV

EMPAC i CARRUSSEL

148	1	Ud.	Aspiració pneumàtica	10,00	CV/ud.	10,00	CV
149	1	Ud.	Elevador de cangilons	2,00	CV/ud.	2,00	CV
150	1	Ud.	Elevador de cangilons	3,00	CV/ud.	3,00	CV
151	1	Ud.	Elevador de cangilons	5,50	CV/ud.	5,50	CV

7. CARGA GRANEL

SITGES FARINA - MAGATZEM

152	3	Uds.	Sitges metàl·liques de farina	30,00	Tm/ud.	90,00	Tm
153	6	Uds.	Rosques extractores de sitges	3,00	CV/ud.	18,00	CV
154	1	Ud.	Rosques transportadores de sitges (8 rosques)	21,50	CV/ud.	21,50	CV
155	1	Ud.	Elevador de cangilons	5,50	CV/ud.	5,50	CV

SITGES (QUARTA)

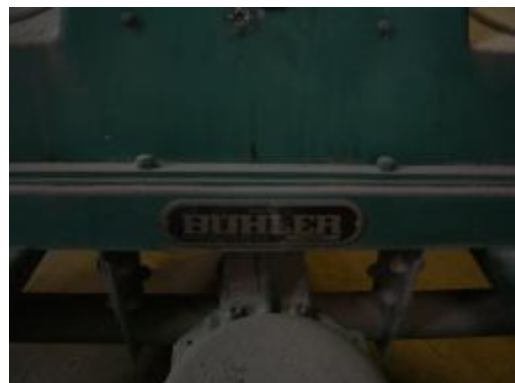
156	3	Uds.	Rosques transportadores	2,00	CV/ud.	6,00	CV
157	2	Uds.	Rosques transportadores	5,50	CV/ud.	11,00	CV
158	1	Ud.	Elevador de cangilons	3,00	CV/ud.	3,00	CV

159	1	Ud.	Sitja metàlica de quarta	50,00	Tm/ud.	50,00	Tm
160	1	Ud.	Sitja metàlica de quarta	30,00	Tm/ud.	30,00	Tm

EXTRACCIÓ FARINA

161	1	Ud.	Ensacadora de Carrussel amb 2 bàscules	4,00	CV/ud.	4,00	CV
161	1	Ud.	Carrussel	1,00	CV/ud.	1,00	CV
162	2	Uds.	Cintes transportadores	0,50	CV/ud.	1,00	CV
163	1	Ud.	Màquina de cosir sacs	1,00	CV/ud.	1,00	CV
164	1	Ud.	Carro cinta	4,00	CV/ud.	4,00	CV
165	4	Uds.	Equip compressor d'aire	20,00	CV/ud.	80,00	CV
TOTAL:						1.880,25	CV
						1.381,98	kW













7.5.- ANTIGÜEDAD Y SITUACIÓN ACTUAL

Actualmente la actividad de la fábrica sigue vigente. Se trata de una fábrica de molienda de trigo y fabricación de harina para consumo doméstico. Su situación en el centro de la ciudad ha quedado obsoleta y sin posibilidad de crecimiento. Actualmente no existe actividad de oficinas, ni de administración, ni de comercial en el complejo. La propia empresa La Meta ha creado otra fábrica de mayores dimensiones en el Polígono Industrial El Segre. Esta fábrica es la central, donde se ubican las oficinas y el departamento comercial para ambas. Según las explicaciones del responsable con el que se realizó la visita, la fábrica de la C/Príncipe de Viana es la más rentable por la gran amortización que tiene la maquinaria que trabaja. Se inició la producción en 1956. Aún existen máquinas de la época en la fábrica, así como maquinaria renovada con posterioridad a su inicio.

Únicamente siete trabajadores trabajan para el control de la misma según información facilitada.

El problema principal de la situación actual de la fábrica es el acceso de camiones para la carga y descarga de materia prima o de producto terminado. Asimismo, parece que existe algún problema con la vecindad por los ruidos que emite la fábrica aún con las ventanas cerradas.

La mayoría de la maquinaria existente en el edificio de producción está encajada en el edificio y sería de difícil acople en otro.

La antigüedad de los edificios oscila entre 1915 y 1920, a excepción del edificio técnico que es posterior.

8.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

La finca se encuentra afectada por el Plan Especial de l'Estació aprobado definitivamente en fecha 10 septiembre del 2007, concretamente dentro de la UA3 con los parámetros urbanísticos que se especifican en planeamiento.

Actualmente se tramita una propuesta de "Modificación puntual del Plan Especial de l'Estació i altres determinacions relatives als àmbits adjacents"

La nueva situación urbanística, la reordenación del entorno y la presión de la trama urbana obliga a la rescisión de la actividad de la fábrica La Meta de la calle Príncipe de Viana.

Se estudia en el presente informe el coste que supone el traslado de la actividad a otra ubicación.

Para ello se estudian los costes de la edificación existente, el coste del traslado y el coste del equipamiento existente (maquinaria). El valor del suelo no se valora ya que la fábrica La Meta seguirá siendo la propietaria de los terrenos dentro del Plan Especial, por lo que no se entrará a estudiar el valor del suelo ni, por tanto, los parámetros urbanísticos definidos en el documento correspondiente.

9.- CRITERIO DE VALORACIÓN

En este caso, como consecuencia de la limitación urbanística de uso y nueva reordenación, la fábrica La Meta debe de cesar su actividad en el actual inmueble de la calle Princep de Viana nº14.

A los efectos de su valor, se tendrá en cuenta el traslado de la actividad a otra ubicación, por lo que deberá de calcularse:

EDIFICACIONES

- el coste de las actuales edificaciones, coste de reposición neto, equivalente a lo que sería la edificación de una nueva nave con valor actualizado según antigüedad de las edificaciones iniciales.

INDEMNIZACION POR TRASLADO

- el coste por traslado de maquinaria.
- el coste de indemnización por pérdida de beneficios durante el periodo de traslado,
- el coste de indemnización por coste de personal, durante el periodo de traslado
- indemnización por adaptación y montaje de la nueva fábrica,
- el coste de reposición neto de la maquinaria existente en la actual fábrica.

SUELO

- no se valora el suelo.

En ningún caso de valorará el suelo ya que no se pierde la propiedad del mismo, no se trata de un proceso de expropiación, sino de un proceso de reparcelación urbanística. Por lo tanto, sería incorrecto computar el valor de un suelo industrial en otro polígono sin que la propiedad renunciara al aprovechamiento del sector por razón del suelo de su propiedad.

Es de suponer que el coste del suelo para una parcela industrial necesaria para montar una fábrica similar a la existente en un polígono industrial queda perfectamente absorbido por el aprovechamiento urbanístico que permite el suelo aportado en la Unidad de Actuación 3 del Plan Especial de l'Estació. Sin entrar en detalle podría decirse que el solar industrial para hacerla fábrica queda compensado con la edificabilidad permitida en el Plan de l'Estació o sus posteriores modificaciones.

Con carácter general, en un **traslado de actividad** hay que tener en cuenta a efectos de indemnización, al menos los conceptos siguientes:

- Los gastos de apertura del nuevo local donde se va a instalar la empresa objeto de traslado, incluyendo los honorarios facultativos por las obras de adaptación del nuevo local, arquitecto, aparejador, tasas municipales, tasas de Licencia, etc.
- Gastos que se requieren para la instalación de la empresa en la nueva ubicación, acometidas de agua, acometida de luz, acometida de fuerza e instalación de teléfono.
- Todos los gastos que se derivan del propio traslado, desmontado de las instalaciones y maquinaria desmontable, carga, transporte, descarga y puesta en funcionamiento de las mismas en la nueva ubicación.
- Los gastos de sustitución que se derivan del traslado, fundamentalmente las obras de acondicionamiento del nuevo local y las necesarias para disponer de todas las instalaciones precisas para el desarrollo de la actividad.
- La pérdida de beneficios, que puede referirse al tiempo de traslado, incluyendo las pérdidas de producción y venta, los costes fijos y sobre todo los costes de personal, arrendamientos, canones, etc., en su caso.
- La pérdida de clientela que se pueda derivar del traslado y del cambio de ubicación, que depende del tiempo que dura, según el tipo de actividad, y de la relación entre la producción y la ubicación. En nuestro caso no se considera pérdida de clientela por no ser una actividad comercial abierta al público, y disponer de esta actividad en otra ubicación.

De acuerdo con todo lo anteriormente expuesto **en el caso que nos ocupa es preciso considerar, a efectos de indemnización, los conceptos siguientes:**

1.-Gastos de traslado de todos los elementos y maquinaria que sean trasladables, según el inventario que se acompaña.

En este capítulo sólo se puede computar el traslado de la maquinaria pequeña, y todavía útil o no amortizada, que se relacionará en porcentaje sobre el valor total. Del resto no se puede contabilizar dicho traslado ya que éste no existe al estar las maquinarias amortizadas y encajadas en el interior del edificio. Mucha de la maquinaria se ha montado en su interior, no siendo posible su traslado a otra ubicación. Por lo que, toda la maquinaria no trasladable según inventario deberá de valorarse según su valor actual, la mayoría, como valor residual por estar sobradamente amortizadas. Sin embargo, se computarán gastos de traslado de la maquinaria mínima y de fácil traslado.

2.-Adaptación y montaje de la nueva fábrica:

Estos costes han de ser equivalentes a los costes de reemplazamiento a su estado actual o de sustitución de todos los elementos que definen la adecuación interior de los edificios, y por tanto se calcularán a partir del coste de ejecución a nuevo deduciendo la depreciación correspondiente en función de su antigüedad, de su estado de conservación y en definitiva de su vida útil restante.

3.-Los gastos necesarios de traslado, y en particular los siguientes para los nuevos edificios:

- o Honorarios técnicos, arquitectos, aparejadores, ingenieros, decoradores, etc.
- o Tasas municipales, de aperturas, de vados, etc.
- o I.C.I.O. (impuesto de construcción y obras)
- o Gastos de acometida eléctrica
- o Gastos acometida telefónica
- o Impuestos no recuperables
- o Gastos de gestión del traslado
- o Gastos financieros para el traslado
- o Servicios profesionales externos

4.-Pérdida de beneficio que se refiere al tiempo mínimo estimado para el traslado efectivo de la actividad y puesta en marcha de la misma en una ubicación alternativa, en el cual al menos se producen los siguientes perjuicios:

- o Pérdida de venta, de producción y del beneficio correspondiente.
- o Gastos de personal

5.- Coste de reposición neto de la maquinaria no trasladable.

En nuestro caso es la mayor parte, y deberá valorarse según el detalle de la maquinaria propuesta por La Meta a través de su informe de TIFSA para el montaje de una nueva fábrica dado que la maquinaria existente está obsoleta.

10.- ANALISIS DE LAS CUENTAS DE RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD

Se ha dispuesto de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias (última página oficial) de la actividad de los ejercicios 2003 , 2004, 2005 y 2006 de la empresa Harinera La Meta S.A., si bien existe un pequeño problema, y es que las cuentas de las dos fábricas están agregadas en una sola contabilidad.

Por este motivo el departamento de Administración de La Meta elaboró una simulación separando las dos fábricas en el año 2005, que será el año analizado, a través del qual se realizarán todos los cálculos aproximativos de beneficios de La Meta 1 (C/Princep de Viana)

De resultas de los cuadros anexos a la valoración se deduce:

-Que la producción de Tn de trigo y harina correspondientes a cada una de las dos fábricas son porcentualmente las siguientes:

La Meta 1 (Princep de Viana).....	13%
La Meta 2 (Pol.Industrial).....	87%

-Que la facturación total (año 2005) es de 59.770.380 €,por lo que se deduce de forma proporcional a la producción que:

La Meta 1 (Princep de Viana).....	7.736.432 €
La Meta 2 (Pol.Industrial).....	52.033.948 €

-Que los costes de ventas (2005) fueron de 43.858.254,76 €, por lo que de forma proporcional a la producción se deduce que:

La Meta 1 (Princep de Viana).....	5.676.831,96 €
La Meta 2 (Pol.Industrial).....	38.181.422,80 €

-Que los costes de administración, comercial y laboratorio sumados son de 5.411.602.66 €, por lo que de forma proporcional a la producción se deduce que:

La Meta 1 (Princep de Viana).....	700.455,57 €
La Meta 2 (Pol.Industrial).....	4.711.147,09 €

-Que el gasto directo de cada fábrica es de :

La Meta 1 (Princep de Viana).....	690.112,91 €
La Meta 2 (Pol.Industrial).....	5.313.582,53 €
TOTAL.....	6.003.695,44 €

El gasto directo de la fábrica en su conjunto asciende a 6.003.695,44 €, y se puede apreciar que no es en absoluto proporcional a la producción en cada una de las fábricas. Esto puede ser debido a que la fábrica La Meta-2, no esté amortizada todavía, mientras que la Meta-1 lo está totalmente. Sin embargo, es probable que no esté computado en esta partida el sobrecoste que supone el mantenimiento de la fábrica obsoleta, por lo que la distribución de costes directos, por un principio de prudencia, se realizará en base a la producción, por lo que:

La Meta 1 (Princep de Viana).(13%).....	780.480,40 €
La Meta 2 (Pol.Industrial).(87%).....	5.223.215,03 €
TOTAL.....	6.003.695,44 €

-Que el coste financiero y otros conceptos total es de 661.356,60 €, de lo que se deduce de forma proporcional a la producción que:

La Meta 1 (Princep de Viana).....	74.523,14 €
La Meta 2 (Pol.Industrial).....	575.753,32 €

-Que el **beneficio antes de impuestos** de cada una de las fábricas es:

La Meta 1 (Princep de Viana).....	504.141,25 €
La Meta 2 (Pol.Industrial).....	3.342.409,63 €

-Que los beneficios después de impuestos, declarados en Cuentas Oficiales son:

2003.....	2.840.370,39 €
2004.....	2.513.439,46 €
2005.....	2.335.932,07 €
2006.....	2.504.245,46 €

-Que la media de estos cuatro años es de 2.548.496,84 €

-Que del 2005 al 2006 aumentó el beneficio un 7,2%, de lo que se puede deducir que para la harinera La Meta 1, el beneficio antes de impuestos en la hipótesis de los años 2007 y 2008 sería:

2007.....beneficio antes impuestos	579.351,05 €
2008..... beneficio antes impuestos	621.064,33 €

11.- CÁLCULO DE LA VALORACIÓN

EDIFICACIONES

11.1.- EDIFICACIONES. COSTE DE REPOSICIÓN NETO.

Dado que los edificios existentes desaparecen en el proceso urbanístico, deberá valorarse el supuesto de la construcción nueva de las mismas edificaciones pero depreciadas por antigüedad y conservación para que éstas sean asimilables a las edificaciones existentes. Así pues, se pretende calcular el valor a nuevo de los edificios existentes y posteriormente depreciar dicho valor en función de la antigüedad y conservación de los mismos.

Se dispone de los siguientes edificios con sus superficies construidas según datos catastrales corregidos:

Edificio de producción y silos.....	2.802,60 m2
Edificio de almacenes de expedición:	2.808,00 m2
Edificio de almacén de materiales:.....	692,00 m2
Edificio técnico:	118,48 m2
TOTAL.....	6.421,08 m2

Cada uno de estos edificios, por su tipología, por su grado de conservación, por su antigüedad, y por su uso, se valorarán de forma diferencial.

Edificio de silos y producción se valorarán conjuntamente ya que deben estar juntos y disponer de la misma estructura de edificio. El coste de un tipo de edificio como este, con las características constructivas descritas en el apartado correspondiente, puede valorarse por partidas de ejecución como lo hace el técnico de TIFSA, o por ratios asimilados a otros edificios de las mismas características.

El técnico de TIFSA valora sus 4.330 m2 del edificio de silos y de producción en 930,56 €/m2, incluyendo partidas supuestas por defecto de medición por valor total de 523.773,77 € sobre un total de 4.029.328 €, que representa un 13% de exceso. Revisando cada una de las partidas y los precios de construcción contenidas en ellas, el técnico que suscribe cree desmesurado el coste considerando el incremento por defecto de medición, y por tanto, el coste adoptado para estos edificios considerando la urbanización del patio incluida en él, es de 823,50 €/m2

Así pues,

$$2.802,60 \text{ m}^2 \times 823,50 \text{ €/m}^2 = 2.307.941,10 \text{ €}$$

A este valor deberá aplicarse la depreciación por antigüedad y coeficiente de conservación si fuere necesario.

Para determinar la depreciación por antigüedad se opta por seguir los coeficientes de depreciación que ofrece el RD 1020/1993 de 25 de Julio, de Normas Técnicas de Valoración para determinar el Valor Catastral, en su Norma 13 “coeficientes correctores del valor de las construcciones”

Existen tres usos y nueve categorías. El edificio de producción y de silos, si bien es una fábrica y debería estar dentro del uso 3º, se computará como edificio singular dentro del uso 1º por sus características de edificio modernista. Dentro de las Categorías de edificio, se puede establecer dentro de la media (3,4,5 y 6). Con estos parámetros, y con una antigüedad de entre 85 y 89 años, **el coeficiente de depreciación por antigüedad que debe aplicarse es de 0,33** (coeficiente H)

Para determinar el **coeficiente por conservación (coeficiente I)** se determinan 4 niveles. Desde el Normal hasta el Ruinoso. Se adoptará el Normal **con un coeficiente 1**, ya que define “ construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes”.

Así pues,

$$2.802,60 \text{ m}^2 \times 823,50 \text{ €/m}^2 = 2.307.941,10 \text{ €} \times 0,33 \times 1 = 761.620,56 \text{ €}$$

Edificio silos y producción.....761.620,56 €

Edificio de almacenes de expedición . El coste de un tipo de edificio como este, con las características constructivas descritas en el apartado correspondiente, puede por ratios asimilados a otros edificios de las mismas características. El técnico de TIFSA valora los 2.343 m2 del edificio de almacenes de expedición a 280 €/m2 a nuevo. Según el BEC (Boletín Económico de la Construcción) de Noviembre del 2007, una nave mixta compuesta por dos plantas de oficinas y planta baja de taller cubierto con diente de sierra tiene un coste de 487,35 €/m2, mientras que una nave industrial normal de planta baja es de 346,40 €/m2. La primera de ellas se acerca más en el sentido de la complejidad del cubrimiento pero se aleja del modelo con la disposición del cuerpo de oficinas, mientras que la segunda se aleja por su sencillez constructiva. Así pues, el **valor adoptado** intermedio aproximado es de **370 €/m2**.

A este valor hay que aplicar los coeficientes de depreciación por antigüedad definidos en la Norma 13 del RD 1020/93. Este edificio se encuentra dentro del uso 2º (industrial no fabril) con una categoría 1-2, con lo que el **coeficiente de depreciación** para este edificio con una antigüedad entre 85-89 años es de **0,36**, adoptando un coeficiente de conservación de 1.

Así pues,

$$2.808,00 \text{ m}^2 \times 370 \text{ €/m}^2 \times 0,36 \times 1 = 374.025,60 \text{ €}$$

Edificio de almacén de expedición.....374.025,60 €

Edificio de almacenes de materiales . El coste de un tipo de edificio como este, con las características constructivas descritas en el apartado correspondiente, puede por ratios asimilados a otros edificios de las mismas características. Según el BEC (Boletín Económico de la Construcción) de Noviembre del 2007 el coste de una nave industrial similar es de 346,40 €/m2. Sin embargo, deberemos adoptar coeficientes reductores para adecuar los acabados existentes al ratio del BEC. La nave que se valora no dispone de acabado exterior, ni aseo, ni instalaciones mínimas, por lo que el coste deberá de depreciarse un 30%, por lo que 242,48 €/m2 será el valor aplicable

A este valor hay que aplicar los coeficientes de depreciación por antigüedad definidos en la Norma 13 del RD 1020/93. Este edificio se encuentra dentro del uso 2º (industrial no fabril) con una categoría 3-4-5 y 6, con lo que el **coeficiente de depreciación** para este edificio con una antigüedad entre 85-89 años es de **0,29**, adoptando un coeficiente de conservación de 1

Así pues,

$$692 \text{ m}^2 \times 242,48 \text{ €/m}^2 \times 0,29 \times 1 = 48.660,88 \text{ €}$$

Edificio de almacenes de materiales.....48.660,88 €
--

Edificio técnico . El coste de un tipo de edificio como este, con las características constructivas descritas en el apartado correspondiente, puede asimilarse aun coste similar a 550 €/m2. debido a la existencia de aseos y vestuarios de personal

A este valor hay que aplicar los coeficientes de depreciación por antigüedad definidos en la Norma 13 del RD 1020/93. Este edificio se encuentra dentro del uso 1º (residencial) con una categoría 3-4-5 y 6, con lo que el **coeficiente de depreciación** para este edificio con una antigüedad entre 50-54 años es de **0,49**, adoptando un coeficiente de conservación de 1.

Así pues,

$$118,48 \text{ m}^2 \times 550 \text{ €/m}^2 \times 0,49 \times 1 = 31.930,36 \text{ €}$$

Edificio técnico.....31.930,36 €

Resumen de costes de reposición netos de la edificación:

Edificio de producción.y silos.....	2.802,60 m2.....	761.620,56 €
Edificio de almacenes de expedición:	2.808,00 m2.....	374.025,60 €
Edificio de almacén de materiales:.....	692,00 m2.....	48.660,88 €
Edificio técnico:	118,48 m2.....	31.930,36 €
TOTAL.....	6.421,08 m2.....	1.216.238,40 €

Total edificaciones depreciadas..... 1.216.238,40 €
--

INDEMNIZACIONES POR TRASLADO

11.2.-INDEMNIZACION POR TRASLADO

11.2.1- GASTOS DE TRASLADO DE TODOS LOS ELEMENTOS TRASLADABLES

Como ya se ha explicado con anterioridad sólo se considerará el traslado de la maquinaria de pequeña dimensión, no amortizada y en buen estado. El resto de maquinaria no se considera ningún gasto por elementos trasladables ya que no pueden trasladarse por su propia edad, ni por su ubicación en el interior del edificio. La maquinaria está acoplada al edificio por lo que es difícilmente desmontable y trasladable.

Debido a la edad y amortización de las máquinas existentes en la fábrica, deberá de considerarse que únicamente puede trasladarse el 30% del total, sin especificación exacta de cada una de ellas.

Para el traslado serían precisos los equipos siguientes y personal auxiliar:

- 3 camiones x 100,0 horas x 36,0 €/hora	10.800 €
- 80 viajes x 2 personas x 6,0 horas x 20,0 € /hora	19.200 €
- 2 Grúas x 100 horas x 63 €/h.....	12.600 €
- Operarios desmontaje y montaje.4 técnicos x 100 horas x 100 €/h.....	40.000 €

Total carga, traslado y descarga..... 71.800 €

Total gastos de traslado de los elementos trasladables 71.800 €

11.2.2- ACONDICIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS

11.2.2.1.- Acondicionamiento de nuevos edificios, obras, acabados e instalaciones

Como se indica en apartados anteriores estos costes han de ser equivalentes a los de reemplazamiento a su estado actual o de sustitución de todos los elementos que definen la adecuación de los edificios, y por tanto se calculan a partir del coste de ejecución a nuevo deduciendo la depreciación correspondiente, atendiendo a su antigüedad y estado de conservación. A los efectos de simplificar los cálculos se aplicará un coeficiente de depreciación de 0,37, aplicado como depreciación media en todos los edificios, en aquellas partidas asimilables a los edificios existentes. De esta forma se calcula el coste de reemplazamiento neto de cada instalación necesaria para las necesidades de la nueva fábrica.

- Instalación de fontanería, con acometida de incendios y de consumo desde la red general, red de distribución de incendios y red de distribución hasta los aparatos sanitarios, y proceso de fabricación. Para el proceso de fabricación dispone de un depósito de 6 m3 de agua en el edificio de producción.

Instalación agua.....	190.000 € x 0,37	70.300 €
Acometida.....		4.500 €
Estación de filtrado y depósito.....	25.000 € x 0,37.....	9.250 €

- Instalación de electrificación en baja tensión, normal para una fábrica, adecuada a las necesidades, con sus cuadros de mando independientes y elementos y protecciones necesarias.

Edificio de producción, silos y almacén.....604.438,88 € x 0,37 x 0,7.....156.549,67 €
(se acepta como valor la oferta presentada por Electr-Dinámic Jo-An S.L. que se presentó en la valoración de TIFSA pero se actualiza el valor con dos coeficientes. El primero para adaptarlo a la antigüedad de la instalación eléctrica de la fábrica existente, y el segundo para equiparar la instalación eléctrica que se oferta (mucho mejor que la existente) con la que existe en el edificio.

Edificio técnico.....118,48 m2 x 60 €/m2 x 0,37.....2.630,25 €

- Instalación de media tensión, dispone de dos transformadores de aceite de 1000 Kva con sus celdas correspondientes, y equipos de protección

Valoración estimada:

Centro de transformación.....180.000 € x 0,37.....66.600 €

Acometida.....18.000 €

- Instalación de protección contra incendios, formada por BIES., instalación de alumbrado de emergencia y señalización y extintores móviles.

Se valora la adaptación de la fábrica a la instalación contra incendios para este uso.

Sistema de detección.....35.000 € x 0,37.....12.950 €

Sistema de Bies e Hidrantes...180.000€ x 0,37.....66.600 €

Depósito agua 120 m3 y equipo bombeo..50.000 x 0,37.....18.500 €

Acometida de agua.....5.000 €

Extintores.....12.000 € x 0,37.....4.440 €

- Instalación de control, consistente en cuadros de control de funcionamiento de la fábrica de producción

Sistema de control.....24.000 € x 0,37.....8.880 €

- Instalación de aire comprimido, para la implantación de la fábrica se necesita una instalación de aire comprimido.

Red de distribución.....65.000 € x 0,37.....24.050 €

Compresor, secador y depósito.....28.000 € x 0,37.....10.360 €

TOTAL PARTIDA.....478.609,92 €

11.2.2.- Equipamiento no trasladable

Dadas las circunstancias de las diferentes ubicaciones de la maquinaria encajada en el edificio, y la correspondiente necesidad de hacer obras para desmontar parte de la fachada y parte de forjados para desmontar parte de dicha maquinaria, se plantea la necesidad de presentar una relación de maquinaria actual y moderna para el montaje en una nueva ubicación. Se establece, como ya se ha explicado en anteriores apartados, que el 30% de la maquinaria sería trasladable a otra fábrica, por lo que únicamente deberá de valorarse su traslado, montaje y desmontaje.

La valoración de TIFSA presenta una valoración de equipos nuevos ofertados por empresas fabricantes.

La relación de equipos para la fábrica de harina de 300Tn de producción, según la empresa de valoración TIFSA, aportada por la empresa La Meta, tiene un importe a nuevo de la maquinaria de 11.669.400 €, a los que hay que añadir los silos de almacenamiento, básculas y baterías de condensadores, por valor de 3.542.000 €, con un total de 15.211.400 €. Como se ha dicho el 30% de la maquinaria sería aprovechable por no estar amortizada y ser dedimensiones de fácil traslado, por lo que, del importe total a nuevo, únicamente se valorará el 70% como no trasladable:

La relación de equipos es la siguiente:

EQUIPAMIENTO DE MOLIENDA	
<u>RECEPCIÓN Y ANTELLMPIA 200T/H</u>	
-	1 CONJUNTO DE COMPUERTAS DE CIERRE PARA TOLVA ECOLÓGICA
-	1 TRANSPORTADR DE CADENA RFGK
-	1 ELEVADOR DE CANGILONES MGEL 11MAN ROTATIVO DFRT
-	1 CRIBA ROTATIVA MKZM
-	1 LIMPIADORA DE CEREALES PRIMUSIII 1 BASCULA GRANEX
-	1 ELEVADOR DE CANGILONES MGEL
<u>LLENADO DEL SILO. COMPUESTO DE:</u>	
-	29 CELDAS DE 160.000 KGS.
-	17 CELDAS DE 30.000 KGS
-	2 TRANSPORTADORES MNKA
-	44 CAJAS DE CAMBIO NEUMÁTICAS

EXTRACCIÓN SILOS 100 T/H

- 46 SALIDAS CELDAS MFAK
- 17 DOSIFICADORES MZAH
- 2 TRANSPORTADORES MNKA 1 TRANSPORTADOR MNKA
- 1 ELEVADOR MGEL

ALIMENTACIÓN SILOS LIMPIA

- 1 TRANSPORTADOR MNKA

ASPIRACIÓN TOLVAS DE RECEPCIÓN CAMIONES Y ELEV.

- 1 FILTRO CICLON
- 1 VENTILADOR DE BAJA PRESIÓN
- 1 TUBERÍA DE ASPIRACIÓN ATEX

ASPIRACIÓN ANTELIMPIA

- 1 FILTRO DE INYECCIÓN
- 1 VENTILADOR DE BAJA PRESIÓN
- 1 SOPLANTE LIMPIEZA MANGAS 1 TUBERIA DE ASPIRACIÓN

ACCESORIOS DE ANTELMPIA

- 2 ROSCAS NFAS
- 1 TUBERÍA DE CAÍDA
- 46 INDICADORES DE MAX.
- 46 INDICADORES DE MIN.
- CONSTRUCCIONES METÁLICAS
- INSTALACIÓN DE AIRE COMPRIMIDO

PRIMERA Y SEGUNDA LIMPIA. CAP. 24 Y 18 T/H

- CON 8 CELDAS DE 35.000 KGS.
- 8 TOLVAS DE SALIDA ESPECIAL
- 8 REGULADORES MZAH Y ACC. DE REGULACIÓN
- 2 TRANSPORTADORES DE CADENA MNKA

PRIMERA LIMPIA

- 1 ELEVADOR DE CANGILONES MGEL
- 1 BASCULA DIFERENCIAL MSDG-100
- 1 IMAN ROTATIVO
- 1 LIMPIADORA MTKB
- 1 SEPARADOR MNAB-50
- 1 DESPUNTADORA HORIZONTAL
- 1 TARARA DE AIRE
- 1 REGULADOR DE HUMEDAD MYFC
- 1 ELEVADOR
- 1 ROCIADOR INTENSIVO
- 1 EXTRACTOR MFVH
- 1 DOSIFICADOR MZAH Y ACCESORIOS DE REGULACIÓN
- 2 ELEVADOR MGEL
- 4 TRANSÓRTADORES MNKA
- 6 TOLVAS DE SALIDA MAK
- 6 REGULADORES DE FLUJO MZAH

SEGUNDA LIMPIA

- 1 ESTERILIZADOR
- 1 DESPUNTADORA
- 1 TARARA
- 1 BASCULA
- 1 IMAN ROTATIVO
- 1 ASPIRACIÓN DE PRIMERA Y SEGUNDA LIMPIA COMPUESTA DE: FILTRO, ASPIRADOR, SOPLANTE, ESCLUSA, SILENCIADOR Y TUBERÍAS DE ASPIRACIÓN
- 1 INSTALACIÓN DE RESTOS A MOLR y RESTOS MOLIDOS COMPUESTAS DE: ROSCAS, ELEVADORES, CERNEDOR MOLINO DFZK, CON ALIMENTADOR Y APARATO DE MANDO TRANSPORTE NEUM. A SUCCION, FILTRO, ESCLUSA, SOPLANTE ROSCAS TRANSPORTADORAS, BASCULA DE CONTROL TUBERÍA DE CAÍDA.

IMPORTE:

1.260.000,00 €

FABRICA DE HARINAS DE CAPACIDAD 300T/24H

- 3 MOLINOS DE 8 CILINDROS MDDO 1250/250 NEWTRONIC
- 3 MOLINOS DE 8 CILINDROS MDDO 1000/250 NEWTRONIC
- 6 MOLINOS DE 4 CILINDROS MDDO 1000/250 NEWTRONIC
- 3 CERNEDORES SIRIUS MPAK 825
- 2 SASORES
- 5 ACELERADORES DE MOLIENDA
- 3 DISGREGADORES DE REBOTE
- 6 DESATADORES
- 8 LIMPIADORA DE SALVADO
- 1 TRANSPORTE NEUMÁTICO DE MOLIENDA COMPUESTO POR
- DOS FILTROS DE ASP, ESCLUSAS y GRUPO SOPLANTE
- 1 ASPIRACIÓN DE SASORES y FCA
- 1 TUBERIA DE ASPIRACIÓN
- 1 ACCESORIOS, TUBERÍA DE CAÍDA, SUSPENSIÓN PLANCHISTERS,
- SUSPENSIÓN MOTORES MOLINOS Y MANDO DE MOLINO DE CILINDROS
- 1 CALCULADOR DE RENDIMIENTO MYAH

PRODUCTOS FINALES

- HARINA I, HARINAII, SALVADO GRUESO, TERCERILLA y SALVADO MOÍDO
- TRANSPORTES NEUMÁTICOS A PRESIÓN
- FILTRO y ESCLUSA
- 1 MEDIDOR MYRA-PC
- 1 BASCULA DE CONTROL TUBEX, HARINA S I,II, TERCERILLA, SALVADO, SALVADO
- FINO y SALVADO HOJA
- 1 PLANCHISTER MPAG-424
- 4 TRANSPORTE NEUMÁTICO CON 12 VÁLVULAS MAYH, HARINAS I,II, TERCERILLA y MOLINO DE MARTILLOS
- 2 ESTERILIZADOR MJZG
- 2 IMAN MNUP
- 1 TOMA MUESTRAS
- 1 MOLINO DFZK-1 CON BOCA DE ENTRADA Y FILTRO DE ASPIRACIÓN
- 1 TUBERÍA DE CAÍDA

- 1 CONSTRUCCIONES METÁLICAS

ASPIRACIÓN SILO DE HARINAS Y DESCARGA CISTERNAS CARGA A GRANEL FLUIDIFICADA

- ASPIRACIÓN COMPUESTA DE FILTRO, VENTILADOR, SOPLANTE, TUBERÍA ESPECIAL, TUBERÍA DE LLENADO CELDAS CON FILTROS DE ASPIRACIÓN.
- 5 EXTRACTO RES MFPP
- 1 SOPLANTE LATERAL
- 1 TOLVA DE ALIMENTACIÓN MFPR
- 2 CANALES DE TRANSPORTE MFPR
- 1 DISPOSITIVO DE CARGA TELESCOPIO

ASPIRACIÓN DE CARGAS Y EMPAQUES

- COMPUESTA DE FILTROS, SOPLANTE, VENTILADOR Y TUBERÍAS DE ASPIRACIÓN ESPECIALES.
- ASPIRACIÓN DE LAS CISTERNAS, CON TUBERÍA REFORZADA
- TUBERÍA DE CAIDA
- CONSTRUCCIONES METÁLICAS
- INSTALACIÓN DE AIRE COMPRIMIDO

ASPIRACIÓN SILOS DE SALVADOS

- COMPUESTO DE FILTRO, VENTILADOR Y TUBERÍA ESPECIAL

CARGA A GRANEL DE SALVADOS

- 1 TRANSPORTE NEUMÁTICO A SUCCIÓN
- 5 EXTRACTO RES MFVH, RASERAS
- 1 TRANSPORTADOR CON MANGA DE CARGA A GRANEL
- CONSTRUCCIONES METÁLICAS Y ACCESORIOS

FCA. DE HARINAS DE 300T/H

Recepción y antelimpia:	2.440.000,00	€
Primera y segunda limpia:	1.260.000,00	€
Fábrica de harinas:	3.275.000,00	€
Productos finales:	1.257.000,00	€
Carga a granel de harinas y salvados:	1.212.000,00	€
Montaje:	2.195.400,00	€
TOTAL:	11.669.400,00	€

.- Silos de almacenamiento

26 celdas a ejes de 4 x 4 mts. para una capacidad de 4.160.000 Kg.
3 celdas a ejes de 4 x 4 mts. para una capacidad de 420.000 Kg.
16 celdas a ejes de 2 x 2 mts. para una capacidad de 480.000 Kg.
Capacidad total = 5.060.000 Kg.

.- Otros equipos

Báscula puente de 60 Tn:
Batería de condensadores:
Básculas:
Varios:
TOTAL:

TOTAL EQUIPAMIENTOS:	15.211.400,00	€
-----------------------------	----------------------	----------

Sin embargo, hay que tener en cuenta que los equipos actuales que funcionan en la fábrica están prácticamente amortizados y por tanto, así como sucede en los edificios, debemos suponer que recolocamos las máquinas nuevas pero sólo se valora el valor de las existentes (hablamos de coste de reposición neto). Así pues, del valor a nuevo de la maquinaria, teniendo en cuenta que la vida útil de máquinas de este tipo es de 10 a 25 años, por la variedad de maquinaria existente y de diferente edad, y su amortización, se estima que el valor actual de la maquinaria es de un 15% del valor a nuevo, estimado como un valor residual de la máquina pero aún en funcionamiento.

Por lo que, del 70% de la maquinaria que se considera no trasladable, su coste de reposición neto será:

Equipamiento, silos y otros equipos necesarios relacionados para la puesta en marcha de una fábrica de harina con una producción de 300 Tn, actualizados con un coeficiente de depreciación correspondiente a su vida útil y a la amortización de la máquina es de:

10.647.980 €. X 0,15 =1.597.197 €

Maquinaria no trasladable..... 1.597.197 €

11.2.3.- GASTOS NECESARIOS DE TRASLADO

Se incluyen en este concepto todos los gastos necesarios para la obtención de las correspondientes Licencias y autorizaciones administrativas, proyectos técnicos, cánones a las diferentes compañías suministradoras, etc.

Hay que tener en cuenta que en un supuesto de traslado los gastos necesarios se calculan como un porcentaje del coste a nuevo de las obras, instalaciones, etc., que se cifra aproximadamente en 3.579.861,26 €

Los honorarios se estiman de acuerdo con las tarifas habituales, el importe de las tasas se deriva de las Ordenanzas municipales correspondientes y el resto de los gastos se han obtenido previa consulta a las compañías suministradoras, etc.

En los gastos de gestión del traslado se incluyen los de publicidad, notificaciones, sustitución de impresos, folletos, etc., y en los de servicios profesionales externos los correspondientes a abogados, notarios, estudios de valoraciones, estudios de viabilidad, coordinación de los proyectos y de la financiación de la inversión, etc.

En consecuencia los gastos necesarios se cifran en:

o	Honorarios técnicos (7,9%)	282.809,04 €
o	I.C.I.O. impuesto de construcción y obras y tasas (3,5%).....	125.295,14 €
o	Permiso municipal ambiental FÁBRICA	18.225 €
o	Vado, expedición de documentos, etc	1.200 €
o	Gastos de acometida eléctrica (1000 Kw x 40 euros/Kw) ..	40.000 €
o	Gastos traslado teléfono	1.000 €
o	Tasa de acometidas de Aguas. y contador	4.500 €
o	Impuestos no recuperables	6.000 €
o	Gastos de gestión del traslado	6.000 €

Total gastos necesarios de traslado.485.029,14 €

11.2.4.- PÉRDIDA DE BENEFICIO

Comprende este concepto la pérdida de beneficio que se produce en el tiempo estimado para el traslado efectivo de la actividad y de su puesta en marcha en una ubicación alternativa, en el cual al menos se producen los siguientes perjuicios:

- o Pérdida de venta, de producción y del beneficio correspondiente.
- o Gastos de personal
- o Gastos fijos de la actividad que se pretende trasladar

Hay que tener en cuenta que se trata de una actividad muy específica, un establecimiento consolidado y que se ha mantenido en la misma ubicación desde la primera mitad del siglo pasado, con unas instalaciones específicas y por tanto, en primer lugar es preciso proceder a la adecuación de los nuevos edificios, para lo cual con carácter previo será necesario redactar un proyecto y obtener las correspondientes autorizaciones administrativas.

Los plazos teóricos mínimos para realizar una implantación de estas características se pueden resumir en:

- Modificación Plan Especial	4 meses
- Redacción del proyecto	5 meses
- Obtención de la Licencia de Obras	5 meses
- Ejecución material de las obras	12 meses
- Montaje y Licencia de Apertura	4 meses

En resumen el plazo mínimo para trasladar la actividad se cifra en 30 meses, que se pueden computar a partir de la fecha del presente informe.

En consecuencia, a la fecha del presente informe, se puede estimar que el traslado de la actividad se puede demorar 6 meses, por lo que debería considerarse la actividad cesada durante 24 meses. Sin embargo, una vez presentada y aprobada la Modificación del Plan Especial de l'Estació, la Administración, o la promotora que lleve a cabo las obras de urbanización y edificación sobre la actual fábrica no iniciará sus trabajos hasta al menos 12 meses después debido a la necesidad de disponer los proyectos y licencias necesarias, por lo que, realmente la actividad, únicamente quedará sin producción durante 12 meses aproximadamente, que podrían reducirse a 6 meses ya que la fábrica podría estar construida en el momento del traslado, computando 6 meses para ello.

En esta hipótesis se producirían, como consecuencia del traslado, las siguientes pérdidas:

11.2.4.1.- Pérdidas de producción y de beneficio correspondiente

Como se ha especificado en el análisis de las cuentas del 2005, extrapolables a otros años a los efectos de crear hipótesis válidas para la valoración, el beneficio de La Meta 1 supuesto para el 2008 es de 621.064,33 €

Por tanto para el período de 6 meses, en que previsiblemente permanecerá cerrado el establecimiento se puede estimar :

Total pérdida de beneficios310.532,16 €

11.2.4.2.- Gastos de personal

Según hoja de cálculo aportada por La Meta, los sueldos y salarios correspondientes a La Meta 1 en el año 2005 son de 219.830,19 €, correspondientes supuestamente a los 7 trabajadores de dicha fábrica. Tomando este dato como correcto, se pueden extrapolar los sueldos y salarios para el año 2008 actualizando con el IPC. Tomando como referencia el IPC publicado en el año 2007 (septiembre), de 2,71, y acumulando cada año, los costes por salarios serían de 238.191,06 € anuales

Por tanto, para el año y medio de cierre previsible, los costes de personal pueden cifrarse en :

238.191,06 €/año x 0,5 años = 119.095,53 €

Total gastos de personal 119.095,53 €

11.2.4.3.- Gastos fijos de empresa

Deberá asimismo abonarse el coste fijo de empresa durante los 6 meses que la fábrica no estará en funcionamiento. Se toma como referencia el año 2005 en el que efectivamente está especificada cada partida por fábrica, y se actualiza al presente año con el IPC.

Los gastos fijos de empresa considerados son:

ANUAL 2005

-servicios profesionales.....	34.478,74 €
-primas de seguros.....	25.133,87 €
-administración: partida Servicios profesionales (correspondiente a La Meta1)...	17.394,42 €
-comercial: partida Servicios profesionales (correspondiente a la La Meta 1)....	95.975,84 €
TOTAL ANUAL 2005.....	172.982,87 €

Actualizando con IPC publicado del 2,71, quedaría para el 2008: 187.430,94 €

Para computar los 6 meses quedará:

187.430,94 € x 0,5 =.....93.715,47 €

Total gastos fijos de empresa 93.715,47 €

11.2.5.- PÉRDIDA DE CLIENTELA

Se trata de un establecimiento que no tiene venta al público, y que la venta del producto se realiza de igual forma en la fábrica central a pocos metros de la primera en un Polígono Industrial, por lo que no se considera coste en esta partida

12.- RESUMEN DE VALORES

SUELO

.....0,00 €

EDIFICACIONES..... 1.216.238,40 €

Edificio de silos y producción..... 761.620,56 €

Edificio de almacenes de expedición..... 374.025,60 €

Edificio de materiales..... 48.660,88 €

Edificio técnico..... 31.930,36 €

INDEMNIZACIONES POR TRASLADO.....3.155.979,22 €

Gasto por elementos trasladables..... 71.800,00 €

Acondicionamiento de edificios..... 478.609,92 €

Equipamiento no trasladable.(maquinaria)..... 1.597.197,00 €

Gastos necesarios de traslado..... 485.029,14 €

Pérdida de beneficio por producción..... 310.532,16 €

Pérdida de beneficio por personal..... 119.095,53 €

Pérdida por gastos fijos de empresa..... 93.715,47 €

TOTAL INDEMNIZACION 4.372.217,62 €

El presente informe consta de 47 páginas y anexos documentales.

A Barcelona, a 8 de Febrero de 2008.

FIRMA DEL VALIDADOR

FIRMA DEL DELEGADO

FIRMA DEL TASADOR

Arquitecte

Silvia Font Llorensí
Arquitecte

David Amorós Brotons
Arquitecte
Colegiado 24.948/3



**VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS DEL
EDIFICIO "ELS DOCS" DE LLEIDA EN LA
HIPOTESIS DE EXTINCIÓN DE ALQUILER Y
ACTIVIDAD DE GARAJE Y TRASLADO DE
OFICINAS (PLAZA RAMON BERENGUER IV
Nº4)**

Exp nº 2008-004707/08

AUTOR: DAVID AMORÓS BROTONS (ARQUITASA)
PERITO JUDICIAL

Emplazamiento:
**C/ PLAÇA RAMON BERENGUER IV, 4
LLEIDA**

solicitante
AJUNTAMENT DE LLEIDA

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

1.1.- ANTECEDENTES

Se está redactando por parte del Ayuntamiento de Lleida un “Avanç de Modificació Puntual del Pla Especial de l’Estació i d’altres determinacions del PGL relatives als àmbits adjacents”, en la que el edificio de los “Docs” colindante a la fàbrica La Meta queda totalmente afectada. La actividad se ubica en la Plaza Ramon Berenguer IV, 4 de Lleida

El Ayuntamiento de Lleida solicita una valoración de la indemnización por cese de la actividad, traslado de las oficinas y extinción de contrato de arrendamiento por incompatibilidad con el Planeamiento que se propone, a los efectos de contabilizar dicho coste en un Proyecto de Reparcelación del ámbito.

Hay que tener en cuenta que el inmueble afectado por la Modificación del Plan Especial de l’Estació se encuentra en pleno funcionamiento , destinado, en parte a oficinas de la empresa Muns Agroindustrial S.L., y en parte a alquiler de plazas de aparcamiento.

1.2.- SOLICITANTE

Se realiza la presente valoración a petición del Ajuntament de Lleida, por indicación del Sr. David Portolés, arquitecto y redactor del “Avanç de Modificació Puntual del Pla Especial de l’Estació i d’altres determinacionsdel PGL relatives als àmbits adjacents”

1.3.- NATURALEZA Y ALCANCE DE LA AFECCION

Tal y como se pone de manifiesto, la parcela afectada por el Plan Especial de l’Estació para reordenar el entorno próximo a la estación del AVE, propiedad del Sr. ENRIQUE FIGUEROLA MUNTS tiene una superficie una superficie de terreno según plano topográfico de 3.065,15 m2, según ficha catastral (parcela nº2706402CG0120F0002DY) de 2.865 m², y una contrucción total con diferentes usos, de 2.724 m² construidos.

En la parcela de referencia se ubica parte del edificio denominado “DOCS” de Lleida, con acceso por la Plaza Ramon Berenguer IV nº4.

La situación contractual es la siguiente:

EL Sr. Enrique Figuerola Muns, como usufructuario, alquila todo el inmueble a la sociedad Muns Agroindustrial S.L. . Esta sociedad limitada, explota una parte del inmueble como explotación de un negocio de plazas de garaje en alquiler, y la otra la utiliza como sede-oficinas de la sociedad Muns Agroindustrial S.L. que además tiene otros negocios fuera del inmueble que se valora.

Por tanto la afección y consecuente valoración debe ir encaminada a valorar:

- 1.-Indemnización por extinción de la explotación como garaje a favor de Muns Agroindustrial S.L.,
- 2.-Indemnización por traslado de la sede de oficinas a favor de Muns Agroindustrial S.L.
- 3.-Indemnización a la propiedad por la extinción del arrendamiento del inmueble.
- 4.-Indemnización a la propiedad por extinción de las edificaciones existentes.

-No existe indemnización por suelo ya que la UA 3 mantiene la propiedad del suelo del propietario inicial.

2.- IDENTIFICACIÓN

2.1.- IDENTIFICACIÓN FÍSICA

El edificio “DOCS” está ubicado entre la fábrica La Meta y la estación de tren, limitado por la plaza Ramón Berenguer IV por donde tiene su acceso y otras varias fincas con frente a la calle Príncipe de Viana. Se ubica en la parcela catastral nº 2706402CG0120F0002DY con dirección Plaza Ramón BERENGUER IV nº4 de Lleida, con una superficie de suelo de 2.865 m2. La gran parte del suelo se encuentra edificado por los denominados “DOCS”, edificios de planta baja de gran altura con cubierta de vueltas.

La sociedad mercantil Muns Agroindustrial S.L aporta plano topográfico realizado por TOP TEN Topografía S.L. de Diciembre del 2002 en el que la finca tiene una superficie topográfica de 3.065,15 m2, que discrepa ligeramente de los datos catastrales.

2.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

La parcela en la que se desarrolla la actividad “ELS DOCS”, afectada por el Plan Especial de l’Estació tiene la referencia catastral nº2706402CG0120F0002DY (ver ficha catastral anexa)

2.3.- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

No se aportan escrituras, ni notas simples informativas de los inmuebles afectados.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

La parcela afectada por el Plan Especial de l’Estació corresponde a las instalaciones del edificio “ELS DOCS”, utilizados en gran parte como actividad de garaje, y en parte por oficinas que se inquiben en su interior. El edificio fecha de los primeros 20 años del 1900 aproximadamente, según figura en la ficha del catastro. El edificio, en general, se encuentra en buen estado de conservación para el uso a que se destina. Las oficinas que se encuentran en su interior disponen de conservación y mantenimiento superior al resto del edificio, acorde con el uso a que se destina el espacio.

La actividad se desarrolla en un único edificio en el que se distribuyen en su interior diferentes cuerpos de uso de almacén, oficina o aparcamiento. A los efectos de valor se considerará el espacio destinado a oficinas, separado del espacio destinado al resto de la actividad.

La actividad principal es de aparcamiento para coches, si bien una parte del edificio tiene actividad de oficinas como se verá.

4.- DOCUMENTACIÓN APORTADA

4.1.- EN RELACIÓN CON LA AFECCIÓN DE LA FINCA

- Plano de planta de la parcela catastral.
- Cartografía catastral de urbana.
- Datos de explotación del negocio de alquiler de aparcamiento de los años 2005-2006-2007.

- Normativa urbanística del Plan General Metropolitano.
- Avanç de Modificació del Pla Especial de l'Estació.
- Contrato de arrendamiento de la finca por parte de Muns Agroindustrial S.L., anexos al contrato y dos últimos recibos del año 2008
- Plano topográfico de la finca en soporte papel y soporte informático.

5.- LOCALIDAD Y ENTORNO

El edificio "ELS DOCS" se encuentra en la Plaza Ramón Berenguer IV nº4 de Lleida, en una zona muy céntrica del Municipio. Se ubica en el borde de un area urbana totalmente consolidada entre la propia plaza por la que tiene el acceso y las vias ferroviarias.

En la actualidad constituye un área de oportunidad por su estratégica ubicación, frente a la estación del AVE y conexiones con la carretera Nacional y la Autopista AP-7.

En las inmediaciones del edificio se encuentran principalmente edificios de uso residencial con comercial en las plantas bajas. La actividad de aparcamiento es muy útil dada la ubicación en que se encuentra cerca de la estación de tren y de un núcleo residencial con alta densidad y pocas plazas de aparcamiento. Las oficinas ubicadas en su interior se encuentran en una ubicación privilegiada, con las comunicaciones viarias y ferroviarias muy cercanas, y en un lugar muy céntrico de la ciudad.

6.- EL TERRENO

La parcela afectada dispone de una superficie catastral y una superficie topogràfica:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| - Superficie según catastro | 2.865,00 m ² |
| - Superficie según topográfico | 3.065,15 m² |

A efectos de valoración se adopta la superficie topográfica, por ser ésta la más cercana a la realidad, y válida a todos los efectos.

7.- EL EDIFICIO

7.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL y SUPERFICIES

A los efectos de valoración hay que considerar un edificio en general y unas oficinas dentro del mismo.

Edificio de “DOCS” y Oficinas interiores:

Consta de una planta baja, de gran altura, con una zona de almacén a doble altura en la parte central y una parte de oficinas a doble altura en la parte más próxima al acceso

Según medición realizada por Muns Agroindustrial S.L.:

Sup.construidas.....PB Aparcamiento.....	2.203,73 m2
.....P1 Almacén.....	159,46 m2
TOTAL.....	2.363,20 m2
.....PB Oficinas.....	124,51 m2
.....P1 Oficinas.....	124,51 m2
TOTAL.....	249,02 m2
Sup.TOTAL.....	2.612,22 m2

Según datos catastrales consta edificado 2.724m2 de techo.

Se considera como correcta a efectos de valoración la superficie comprobada de las edificaciones.





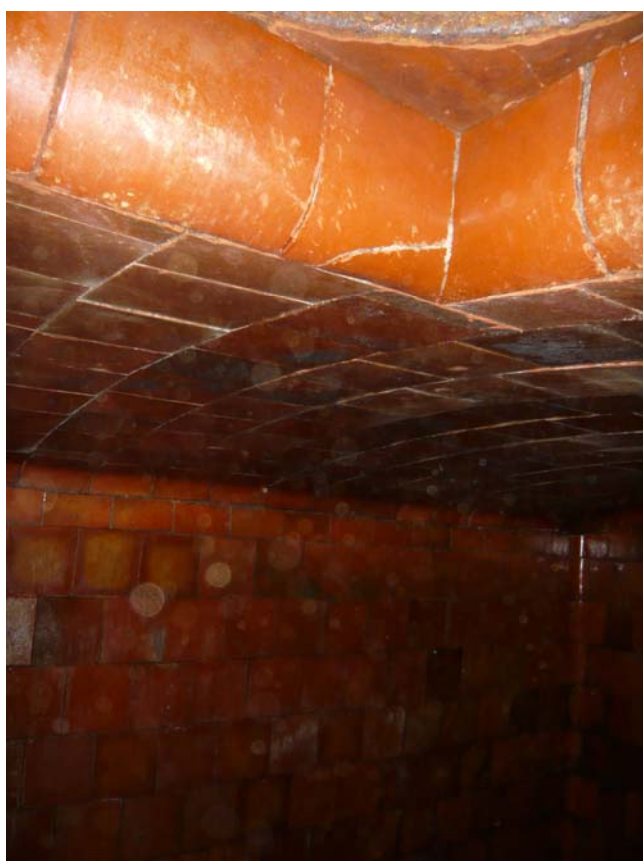




OFICINAS



DOCS EXISTENTES



7.2.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

El edificio DOCS es una secuencia de naves estructuradas con pilares de hierro y paredes de cerramiento de carga, sobre las que se soportan encavelladas metálicas en forma de arco y acabado entre jácenas con bóvedas suaves de cuatro puntos de apoyo. Las vueltas están revestidas de yeso y/o deladrillo visto.

El solado es de hormigón fratasado.

La cubierta en forma de bóveda con revestimiento continuo.

La altura del edificio oscila entre 9 y 11 m.

La edad aproximada del edificio es de 1920.

Su estado de conservación es comparable con la edad si bien se han realizado operaciones puntuales de reforma y mantenimiento.

Oficinas dentro del edificio

Las oficinas se encuentran edificadas dentro del volumen del edificio en dos zonas separadas por un espacio de acceso o aparcamiento.

Una de las zonas dispone de una superficie construída en planta de 30,19 m², con dos plantas edificadas con elementos prefabricados a modo de módulos, con acabados interiores de oficina, con parquet flotante en el pavimento, tabiques de pladur o prefabricados en paredes, y con placas acústicas de yeso en el techo. Dispone de máquinas de aire acondicionado tipo split y aseos con instalación vista y paredes sin alicatar.

En la otra zona, con una superficie en planta de 94,32 m² por planta con dos plantas, existen igualmente zonas de oficinas, salas de reuniones, aseos de personal y pequeño almacén. Los acabados se corresponden con los de oficina, con suelos cerámicos, paredes divisorias de panel prefabricado y techo de placas acústicas de yeso. Dispone igualmente de aire acondicionado mediante máquinas tipo Split. Dispone de agua caliente sanitaria mediante termo acumulador eléctrico.

El acceso a ambas zonas de oficinas es a través de la aparcamiento de las propias oficinas, parte del edificio "DOCS".

7.3.- INSTALACIONES FIJAS EN EL EDIFICIO DE OFICINAS

Se incluyen en este apartado todas las instalaciones fijas que completan el acondicionamiento del local para la actividad, y que se resumen en los términos siguientes:

- Instalación de fontanería, con acometida de incendios y de consumo desde la red general, y red de distribución hasta los aparatos sanitarios.
- Instalación de electrificación en baja tensión, normal para el uso al que se destina, adecuada a las necesidades, con sus cuadros de mando independientes y elementos y protecciones necesarias.
- Instalación de protección contra incendios, formada instalación de alumbrado de emergencia y señalización y extintores móviles.

7.4.- ANTIGÜEDAD Y SITUACIÓN ACTUAL

Actualmente la actividad del edificio se destina básicamente a aparcamiento.

Además existe actividad de oficinas en el interior, en una pequeña porción del edificio. Las oficinas son la parte administrativa de la empresa que alquila el edificio Muns Agroindustrial S.L., y que dispone de otras ramas de negocio dentro de la propia empresa.

En las oficinas trabajan de forma continua un total de 4 trabajadores, según se pudo observar en la visita realizada

La antigüedad del edificio oscila entre 1900 y 1920, si bien las oficinas se considerarán en otro apartado al ser posteriores a la edificación. Dichas oficinas tienen una antigüedad aproximada de 10 años, desde que el usufructuario alquila el edificio a la empresa Muns Agroindustrial S.L.

El Sr. Enrique Figuerola Muns, como arrendador y el Sr. José Antonio Gómez Torres como apoderado de la sociedad Muns Agroindustrial S.L. pactan un contrato de alquiler, que se adjunta, data de 15 de diciembre de 1998, y está registrado en el Institut Català del Sòl el 21 de Julio del 2006. El precio del arrendamiento que fija el contrato es de 220.000 ptas/mes y una duración de 5 años, renovándose automáticamente por periodos iguales si las partes lo convienen. Las rentas se revisan según IPC.

El 15 de diciembre del 2003 se pacta otra cantidad, de 1.970,72 €/mes actualizando el IPC anualmente. Los dos últimos recibos facilitados, de fecha Marzo y Abril del 2008, la base actual de pago es de 2.234,60 €/mes.

Referente a la actividad de aparcamiento que Muns Agroindustrial S.L. realiza dentro del inmueble, se dispone de los datos económicos de facturación, costes y gastos de los tres últimos años (2005-2006-2007). Se adjunta documento facilitado por la sociedad Muns Agroindustrial S.L.

8.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

La finca se encuentra afectada por el Plan Especial de l'Estació aprobado definitivamente en fecha 10 septiembre del 2007, concretamente dentro de la UA3 con los parámetros urbanísticos que se especifican en planeamiento.

Actualmente se tramita una propuesta de "Modificación puntual del Plan Especial de l'Estació i altres determinacions relatives als àmbits adjacents"

La nueva situación urbanística, la reordenación del entorno y la presión de la trama urbana obliga a la extinción de la actividad del edificio, y por tanto, el traslado de las oficinas y extinción del contrato de arriendo y de la actividad de garaje.

El valor del suelo no se valora ya que el suelo seguirá siendo del mismo propietario dentro del Plan Especial, por lo que no se entrará a estudiar el valor del suelo ni, por tanto, los parámetros urbanísticos definidos en el documento correspondiente.

9.- CRITERIO DE VALORACIÓN

En este caso, como consecuencia de la limitación urbanística de uso y nueva reordenación, el edificio debe de cesar su actividad en el actual inmueble de la Plaza Ramon Berenguer IV nº4.

A los efectos de su valor, deberá de calcularse:

EDIFICACIONES

- el coste de las actuales edificaciones, coste de reposición neto, equivalente a lo que sería la edificación de una nueva nave con valor actualizado según antigüedad de las edificaciones iniciales.

INDEMNIZACION POR EXTINCIÓN DE CONTRATO A FAVOR DE LA PROPIEDAD

INDEMNIZACIÓN A FAVOR DE MUNS AGROINDUSTRIALS.L. POR EXTINCIÓN Y CESE DE LA ACTIVIDAD DE APARCAMIENTO

INDEMNIZACION POR TRASLADO DE LAS OFICINAS DE MUNS AGROINDUSTRIAL S.L.

- el coste por traslado.
- el coste de indemnización por pérdida de beneficios durante el periodo de traslado,
- el coste de indemnización por coste de personal, durante el periodo de traslado
- indemnización por adaptación y montaje de las nuevas oficinas

SUELO

- no se valora el suelo.

En ningún caso se valorará el suelo ya que no se pierde la propiedad del mismo, no se trata de un proceso de expropiación, sino de un proceso de reparcelación urbanística. Por lo tanto, sería incorrecto computar el valor de un suelo industrial en otro polígono sin que la propiedad renunciara al aprovechamiento del sector por razón del suelo de su propiedad.

De acuerdo con todo lo anteriormente expuesto **en el caso que nos ocupa es preciso considerar, a efectos de indemnización por traslado de la oficina, los conceptos siguientes:**

1.-Gastos de traslado de todos los elementos que sean trasladables.

En este capítulo sólo se puede computar el traslado de mobiliario,

2.-Adaptación y montaje de la nueva oficina:

Estos costes han de ser equivalentes a los costes de reemplazamiento a su estado actual o de sustitución de todos los elementos que definen la adecuación interior de los edificios, y por tanto se calcularán a partir del coste de ejecución a nuevo deduciendo la depreciación correspondiente en función de su antigüedad, de su estado de conservación y en definitiva de su vida útil restante.

3.-Los gastos adicionales de traslado, y en particular los siguientes para el edificio (oficinas):

- o Honorarios técnicos, arquitectos, aparejadores, ingenieros, decoradores, etc.
- o Tasas municipales, de aperturas, de vados, etc.
- o I.C.I.O. (impuesto de construcción y obras)
- o Gastos de acometida eléctrica
- o Gastos acometida telefónica
- o Impuestos no recuperables
- o Gastos de gestión del traslado
- o Gastos financieros para el traslado
- o Servicios profesionales externos

4.-Pérdida de beneficio que se refiere al tiempo mínimo estimado para el traslado efectivo de la oficina y puesta en marcha de la misma en una ubicación alternativa, en el cual al menos se producen los siguientes perjuicios:

- o Gastos de personal
- o Gatos fijos de empresa

10.- ANÁLISIS DE LAS CUENTAS DE RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD

Se ha dispuesto de la explotación de la actividad del parking de los ejercicios, 2005, 2006 y 2007 de la empresa Muns Agroindustrial S.L... No se dispone de la explotación oficial ya que la sociedad que explota el inmueble dispone de otros negocios dentro de la explotación oficial total, por lo que los datos oficiales no se corresponden con la realidad de la finca que se valora.

Por este motivo Muns Agroindustrial S.L., a petición del perito, elaboró una cuenta de resultados de la explotación del aparcamiento del edificio "ELS DOCS"

De resultados de los cuadros anexos a la valoración se deduce:

-Que las ventas del negocio suponen:

2005.....	50.710,64 €
2006.....	52.436,35 €
2007.....	58.800,00 €

-Que la media de ventas de los tres años es de **53.982,33 €**

-Que el **margen de explotación** es:

2005.....	15.659,23 €
2006.....	15.513,18 €
2007.....	13.358,12 €

-Que la media del margen de beneficio de estos tres años es de **14.843,71 €**

-Se deduce que la rentabilidad bruta anual es del 27,49%. Esta rentabilidad parece muy alta respecto a los estándares de rentabilidades de aparcamiento. Para un aparcamiento de 2.203 m2 de superficie, le corresponde aproximadamente unas 75 plazas de aparcamiento, que con las ventas del 2007 supone unos 65 €/plaza-mes aproximadamente. Este dato parece correcto en cuanto a precio de alquiler de una plaza, sin embargo, no puede considerarse un margen de beneficio del 27,49% anual, lo que indica, que en los datos facilitados, puedan existir algún error u omisión de datos al respecto de los costes. Una rentabilidad media de mercado para este tipo de negocio está alrededor del 10 al 15% anual en función de la amortización del edificio. Para el caso que nos ocupa, está claro que el edificio seguramente esté totalmente amortizado, sin embargo, el coste de mantenimiento suple con creces el de amortización del edificio. Así pues, situando el negocio en términos de beneficio de mercado, se considerará un redimiento neto del 15%, situado en la banda alta de los estándares, por su ubicación.

Ello significa a efectos de valoración, que se considerará un margen neto de 8.097, 34 €, resultado de aplicar un 15% sobre la media de ventas.

11.- CÁLCULO DE LA VALORACIÓN

EDIFICACIONES

11.1.- EDIFICACIONES. COSTE DE REPOSICIÓN NETO.

Dado que el edificio desaparece en el proceso urbanístico, deberá valorarse el supuesto de la construcción nueva de la edificación pero depreciadas por antigüedad y conservación para que éstas sean asimilables a las edificaciones existentes. Así pues, se pretende calcular el valor a nuevo del edificio existente y posteriormente depreciar dicho valor en función de la antigüedad y conservación del mismo.

La superficie a valorar es:

Sup.construidas.....PB Aparcamiento.....	2.203,73 m2
.....P1 Almacén.....	159,46 m2
TOTAL. Aparcamiento y almacén.....	2.363,20 m2
.....PB Oficinas.....	124,51 m2
.....P1 Oficinas.....	124,51 m2
TOTAL. Oficinas.....	249,02 m2

Edificio de “DOCS” (APARCAMIENTO Y ALMACÉN) se corresponde con el edificio de almacenes de expedición de la fábrica La Meta, colindante al edificio que se valora.

El coste de un tipo de edificio como este, con las características constructivas descritas en el apartado correspondiente, es, según el BEC (Boletín Económico de la Construcción) de Noviembre del 2007, una nave mixta compuesta por dos plantas de oficinas y planta baja de taller cubierto con diente de sierra tiene un coste de 487,35 €/m2, mientras que una nave industrial normal de planta baja es de 346,40 €/m2. La primera de ellas se acerca más en el sentido de la complejidad del cubrimiento pero se aleja del modelo con la disposición del cuerpo de oficinas, mientras que la segunda se aleja por su sencillez constructiva. Así pues, el **valor adoptado** intermedio aproximado es de **370 €/m2, al igual que el adoptado en el edificio valorado colindante propiedad de La Meta.**

A este valor hay que aplicar los coeficientes de depreciación por antigüedad definidos en la Norma 13 del RD 1020/93. Este edificio se encuentra dentro del uso 2º (industrial no fabril) con una categoría 1-2, con lo que el **coeficiente de depreciación** para este edificio con una antigüedad entre 85-89 años es de **0,36**, adoptando un **coeficiente de conservación de 0,8** dado el estado que presenta la cubierta y los acabados del propio edificio.

Así pues,

$$2.363,20 \text{ m}^2 \times 370 \text{ €/m}^2 \times 0,36 \times 1 \times 0,8 = \mathbf{251.822,59 \text{ €}}$$

Edificio de “DOCS” (OFICINAS)

Para valorar el cuerpo de oficinas se tiene en consideración el coste a nuevo de un edificio mixto de oficinas y nave industrial. El coste de nuevo que define el BEC (Boletín Económico de la Construcción) de Noviembre del 2007 para el cuerpo de oficinas es de 913,44 €/m². Este valor deberá de adecuarse a las preexistencias de las oficinas que se valoran. Dado que los acabados son inferiores al cuerpo de oficinas que define el BEC, se descuenta un 20% por este concepto, quedando un coste a nuevo de **730,75 €/m²**

A este valor hay que aplicar los coeficientes de depreciación por antigüedad definidos en la Norma 13 del RD 1020/93. Este edificio se encuentra dentro del uso 2º (industrial no fabril) con una categoría 1-2, con lo que el **coeficiente de depreciación** para este edificio con una antigüedad entre 85-89 años es de 0,36, sin embargo, la antigüedad de las oficinas no pasa de 10 años, por lo que deberá de ponderarse la antigüedad.

Para las oficinas dentro del edificio, le corresponde un coeficiente de antigüedad de 0,93, por lo que considerando que la estructura y piel del edificio les corresponde el 60%, y el resto le corresponde al propio edificio de oficinas, el coeficiente de antigüedad a aplicar será **0,59**

Así pues,

$$249,02 \text{ m}^2 \times 730,75 \text{ €/m}^2 \times 0,59 \times 1 = \mathbf{107.363,10 \text{ €}}$$

Edificio de “DOCS” (aparcamiento y oficinas).....359.185,69 €
--

INDEMNIZACIÓN POR EXTINCIÓN DE CONTRATO A FAVOR DE LA PROPIEDAD
--

11.2.-INDEMNIZACION POR EXTINCIÓN DE CONTRATO DE ALQUILER

Para valorar la indemnización de la extinción del contrato de alquiler hay que fijar las condiciones previas:

Duración del contrato: la duración del contrato es de 5 años que se iniciaron el 15 de diciembre del 1998. El 15 de diciembre del 2003 se reinician otros cinco años, que terminan el 15 de diciembre del 2008. En Julio del 2006 y Septiembre del 2007 se anexan condiciones contractuales al contrato a los efectos de pagos de gastos a cuenta del arrendatario. Dado que el contrato ya se ha renovado un vez por cinco años prorrogables, se entiende que el proceso urbanístico tendrá una duración superior a la fecha de extinción (15 de diciembre del 2008), y por tanto el contrato se renovará por cinco años más. Sin embargo, el Pla de Millora Urbanística define un plazo máximo de 2,5 años para desarrollar la Unidad de Actuación, por lo que el tiempo considerado para la indemnización del cese contractual será de 2,5 años.

Quantia: 2.234,60 €/mes , que se consideran netos ya que los impuestos (IBI), y los gastos de mantenimiento van a cargo del arrendatario según los anexos de contrato que figuran. Así pues, para 12 mensualidades, le corresponde una renta neta anual de 26.815,20 €.

IPC: El IPC publicado de Mayo del 2008 es de 4,6

El alquiler a indemnizar para 2,5 años es de 67.038 € sin tener en cuenta el IPC anual de aumento. EL último IPC publicado de Mayo del 2008 es de 4,6, por lo que aplicando el interés sobre la base durante 2,5 años, **la indemnización por extinción de contrato es de 69.533,37 €**

Indemnización a favor de propiedad por extinción de alquiler..... 69.533,37 €
--

INDEMNIZACIÓN A FAVOR DE MUNS AGROINDUSTRIAL S.L. POR EXTINCIÓN Y CESE DE LA ACTIVIDAD DE APARCAMIENTO

11.3.-INDEMNIZACION POR EXTINCIÓN Y CESE DE LA ACTIVIDAD

De resultados del análisis realizado en apartados anteriores la renta neta atribuible a los efectos del cálculo de indemnización por cese de actividad es de **8.097,34 €**.

Amplia jurisprudencia indica que, la forma para calcular la indemnización por cese de la actividad es la capitalización de la renta neta al tipo de la rentabilidad publicada de la Deuda Pública a 5 años.

La rentabilidad de la Deuda Pública a 5 años es de 3,954 publicada en Mayo del 2008.

Así pues,

Indemnización por cese = 8.097,34 €/3,954% = 204.788,80 €

Indemnización a favor de MUNS AGROINDUSTRIAL S.L. por cese de la actividad de aparcamiento..... 204.788,56 €

INDEMNIZACIONES A FAVOR DE MUNS AGROINDUSTRIAL S.L. POR TRASLADO de OFICINAS

11.4.-INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO

11.4.1- GASTOS DE TRASLADO DE TODOS LOS ELEMENTOS TRASLADABLES

Como ya se ha explicado con anterioridad sólo se considerará el traslado de la mobiliario de pequeña dimensión, no amortizada y en buen estado.

Para el traslado serían precisos los equipos siguientes y personal auxiliar:

- 1 camión x 6,0 horas x 36,0 €/hora	216 €
- 5 viajes x 2 personas x 6,0 horas x 20,0 €/hora	1.200 €
- Operarios desmontaje y montaje.	
.....4 personas x 8 horas x 50 €/h.....	1.600 €

Total carga, traslado y descarga..... 3.016 €

Total gastos de traslado de los elementos trasladables 3.016 €

11.4.2- ACONDICIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS

11.4.2.1.- Acondicionamiento de la nueva oficina, obras, acabados e instalaciones

Como se indica en apartados anteriores estos costes han de ser equivalentes a los de reemplazamiento a su estado actual o de sustitución de todos los elementos que definen la adecuación del edificio, y por tanto se calculan a partir del coste de ejecución a nuevo deduciendo la depreciación correspondiente, atendiendo a su antigüedad y estado de conservación. A los efectos de simplificar los cálculos se aplicará un coeficiente de depreciación de 0,645, aplicado como depreciación media en el edificio de oficinas.

De esta forma se calcula el coste de reemplazamiento neto de cada instalación necesaria para las necesidades de la nueva oficina.

- Instalación de fontanería, con acometida de incendios y de consumo desde la red general, red de distribución de incendios y red de distribución hasta los aparatos sanitarios.

Instalación agua.....	7.500 € x 0,59	4.425,00 €
Acometida.....		500,00 €

- Instalación de electrificación en baja tensión, normal para un edificio tipo oficinas, adecuada a las necesidades, con sus cuadros de mando independientes y elementos y protecciones necesarias.

Instalación eléctrica.....	8.200 € x 0,59... ..	4.838,00 €
Acometida.....		500,00 €

- Instalación de protección contra incendios, instalación de alumbrado de emergencia y señalización y extintores móviles.

Alumbrado de emergencia.....		300,00 €
Extintores.....	1.400 € x 0,59.....	826,00 €

TOTAL PARTIDA.....11.389,00 €

11.4.2.2.- Equipamiento no trasladable

No existe equipamiento no trasladable en la oficina por lo que no se valora esta partida

11.4.3.- GASTOS ADICIONALES DE TRASLADO

Se incluyen en este concepto todos los gastos necesarios para la obtención de las correspondientes Licencias y autorizaciones administrativas, proyectos técnicos, cánones a las diferentes compañías suministradoras, etc.

Hay que tener en cuenta que en un supuesto de traslado los gastos necesarios se calculan como un porcentaje del coste a nuevo de las obras, instalaciones, etc., que se cifra aproximadamente en 11.389 €, cifra que considera la adecuación del local a oficinas ya que el edificio propiamente dicho queda indemnizado en el cálculo de otro capítulo.

Los honorarios se estiman de acuerdo con las tarifas habituales, el importe de las tasas se deriva de las Ordenanzas municipales correspondientes y el resto de los gastos se han obtenido previa consulta a las compañías suministradoras, etc.

En los gastos de gestión del traslado se incluyen los de publicidad, notificaciones, sustitución de impresos, folletos, etc., y en los de servicios profesionales externos los correspondientes a abogados, notarios, estudios de valoraciones, estudios de viabilidad, coordinación de los proyectos y de la financiación de la inversión, etc.

En consecuencia los gastos necesarios se cifran en:

o	Honorarios técnicos (7,9%)	899,00 €
o	I.C.I.O. impuesto de construcción y obras y tasas (3,5%).....	398,61 €
o	Permiso licencia de actividad oficinas	398,61 €
o	Gastos traslado teléfono	200,00 €
o	Tasa de acometidas de Aguas. y contador	200,00 €
o	Impuestos no recuperables	200,00 €
o	Gastos de gestión del traslado	300,00 €
Total gastos adicionales de traslado.		2.596,22 €

11.4.4.- PÉRDIDA DE BENEFICIO

Comprende este concepto la pérdida de beneficio que se produce en el tiempo estimado para el traslado efectivo de la oficina y de su puesta en marcha en una ubicación alternativa, en el cual al menos se producen los siguientes perjuicios:

- o Gastos de personal
- o Gastos fijos de empresa

Los plazos teóricos mínimos para realizar un traslado de las oficinas a otra ubicación se cifra en 2 meses, 0,5 para traslado y 1,5 para la adecuación de la oficina a las necesidades

En esta hipótesis se producirían, como consecuencia del traslado, las siguientes pérdidas:

11.4.4.1.- Gastos de personal

No se ha facilitado documentación al respecto, sin embargo, el día de la visita se detectó un total de 4 trabajadores que un sueldo medio de 25.000 €/año, representa 100.000 €/año

Por tanto, para los dos meses de traslado en el que los trabajadores no tendrán rendimiento a favor de la empresa, los costes de personal pueden cifrarse en :

$$100.000 \text{ €/año} \times 0,166 \text{ años} = 16.660 \text{ €}$$

Total gastos de personal 16.660,00 €

11.4.4.2.- Gastos fijos de empresa

Deberá asimismo abonarse el coste fijo de empresa durante los 2 meses que la oficina no estará en funcionamiento.

Los gastos fijos de empresa considerados sobre el edificio son: (se considera un 30% del gasto declarado por ser el correspondiente a la realción de valor de edificio entre oficinas y aparcamiento)

-primas de seguros..... 2.921,00 €/año.x30%.....876,30 €/año
-impuestos IBI.....7.142 €/año.x30%.....2.142,60 €/año..

Actualizando con IPC publicado del 4,6, quedaría para el 2008: 3.157,76 €

Para computar los 2 meses quedará:

$$3.157,76 \text{ €} \times 0,166 = \dots\dots\dots 526,08 \text{ €}$$

Total gastos fijos de empresa 526,08 €

11.4.5.- PÉRDIDA DE CLIENTELA

Se trata de un establecimiento que no tiene venta al público, por lo que no se considera coste en esta partida

2.- RESUMEN DE VALORES

SUELO

.....0,00 €

EDIFICACIONES..... 359.185,69 €

Edificio aparcamiento y almacén..... 251.822,59 €

Edificio oficinas..... 107.363,10 €

INDEMNIZACIONES POR EXTINCIÓN CONTRATO DE ALQUILER

.....69.533,37 €

INDEMNIZACIONES POR CESE DE LA ACTIVIDAD APARCAMIENTO

.....204.788,56 €

INDEMNIZACIONES POR TRASLADO.....34.187,30 €

Gasto por elementos trasladables..... 3.016,00 €

Acondicionamiento de edificios..... 11.389,00 €

Gastos adicionales de traslado..... 2.596,22 €

Pérdida de beneficio por personal..... 16.660,00 €

Pérdida por gastos fijos de empresa..... 526,08 €

TOTAL INDEMNIZACION 667.694,92 €

El presente informe consta de 24 páginas y anexos documentales.

A Barcelona, a 10 de Julio de 2008.

FIRMA DEL VALIDADOR

FIRMA DEL DELEGADO

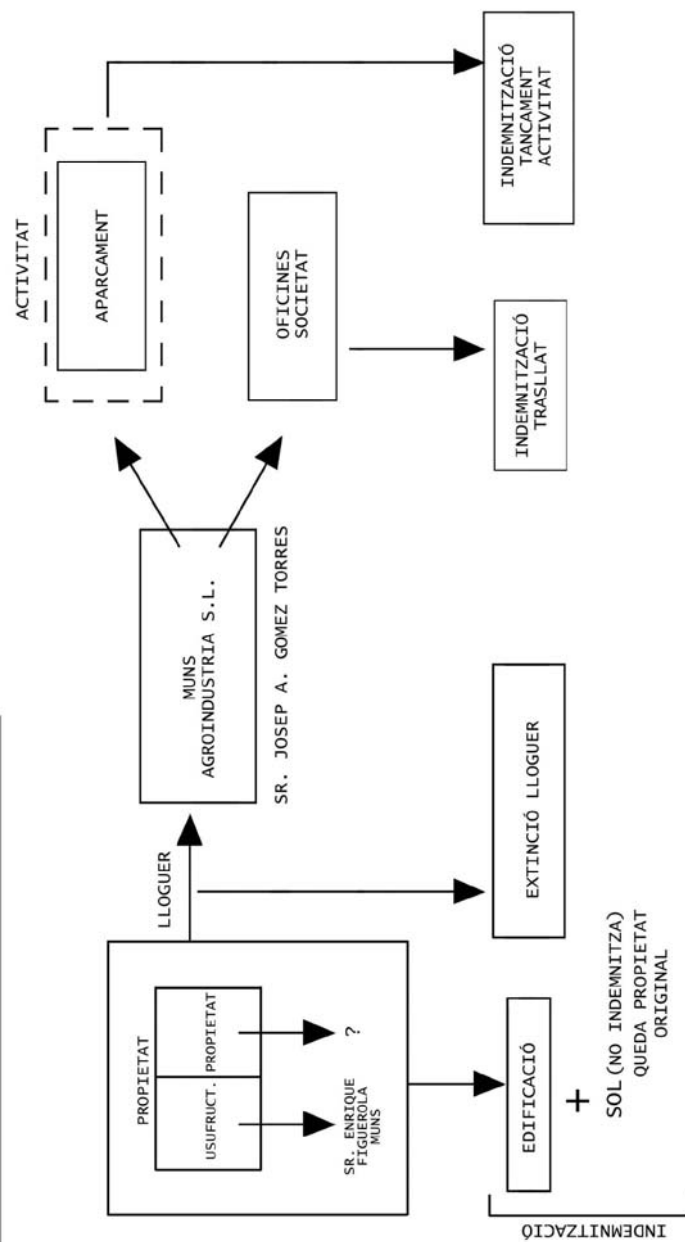
FIRMA DEL TASADOR

Arquitecte

Silvia Font Llorensí
Arquitecte

David Amorós Brotons
Arquitecte
Colegiado 24.948/3

ESQUEMA EXPLICATIU SITUACIÓ ACTUAL (9/7/08)

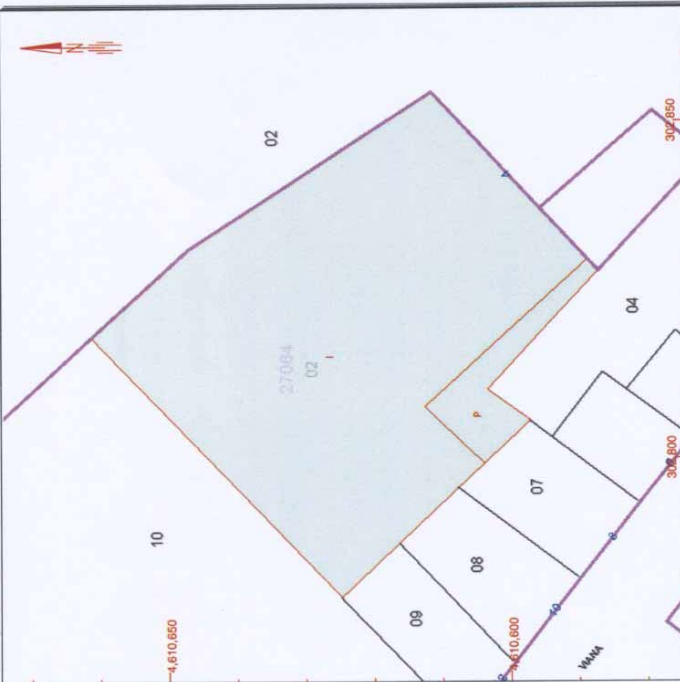


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de LLEIDA Provincia de LLEIDA

E: 1/800

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

Martes, 10 de Junio de 2008

302.850 Coordenadas UTM, en metros.
Límite de finca
Límite de parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2706402CG0120F0002DY

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO	
PZ BERENGUER IV, RAMON 4	
LLEIDA 25008-LLEIDA	
USO LOCAL PRINCIPAL	Industrial
CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	1900
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	2.724

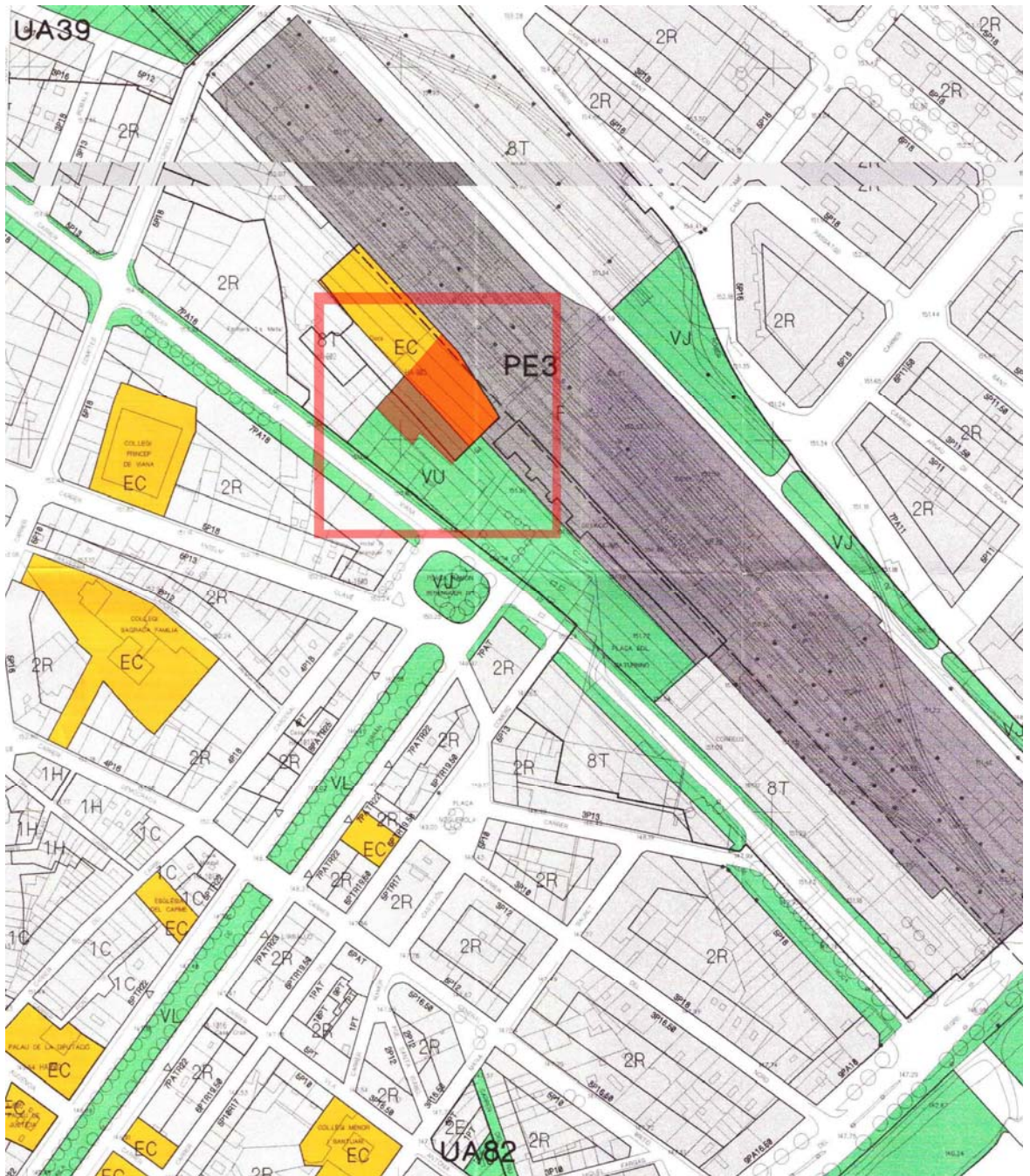
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

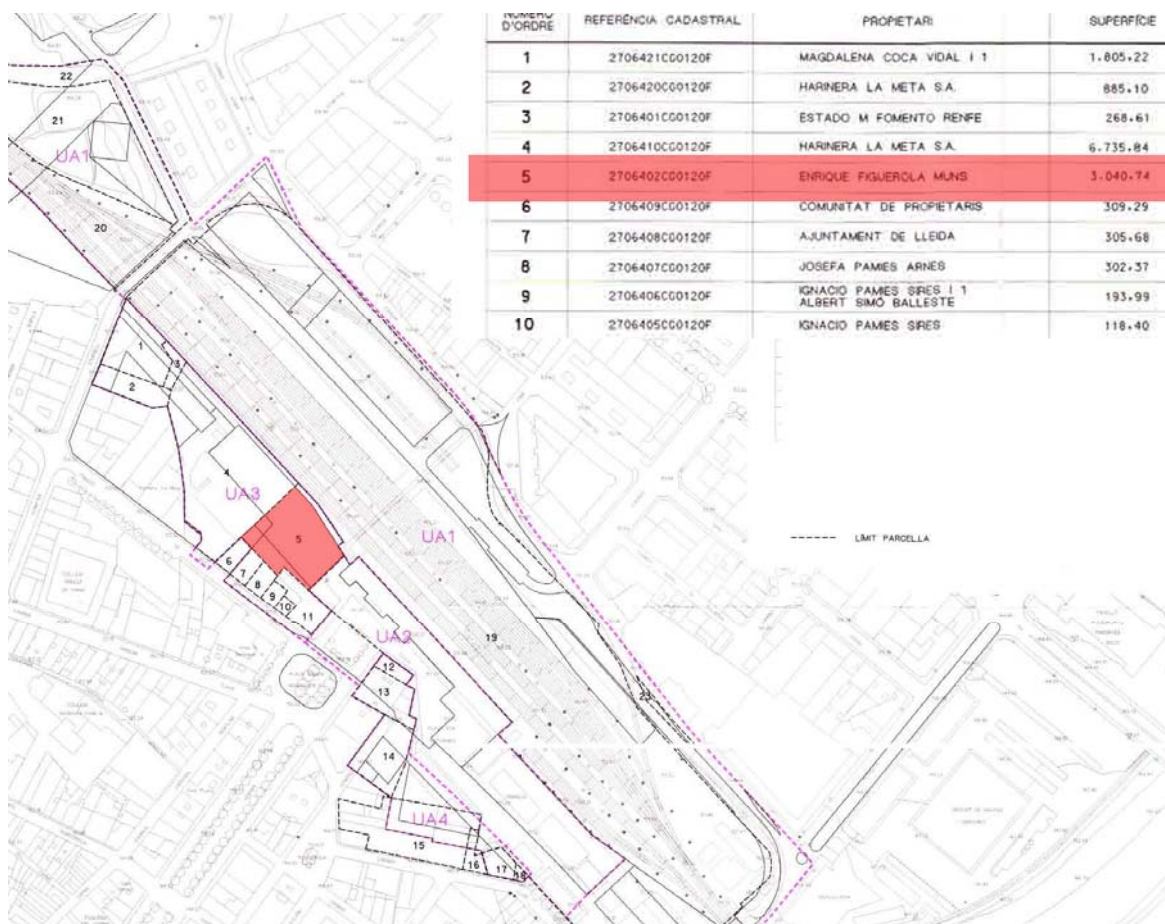
SITUACIÓN	
PZ BERENGUER IV, RAMON 4	
LLEIDA [LLEIDA]	
SUPERFICIE SUELO (m²)	2.865
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

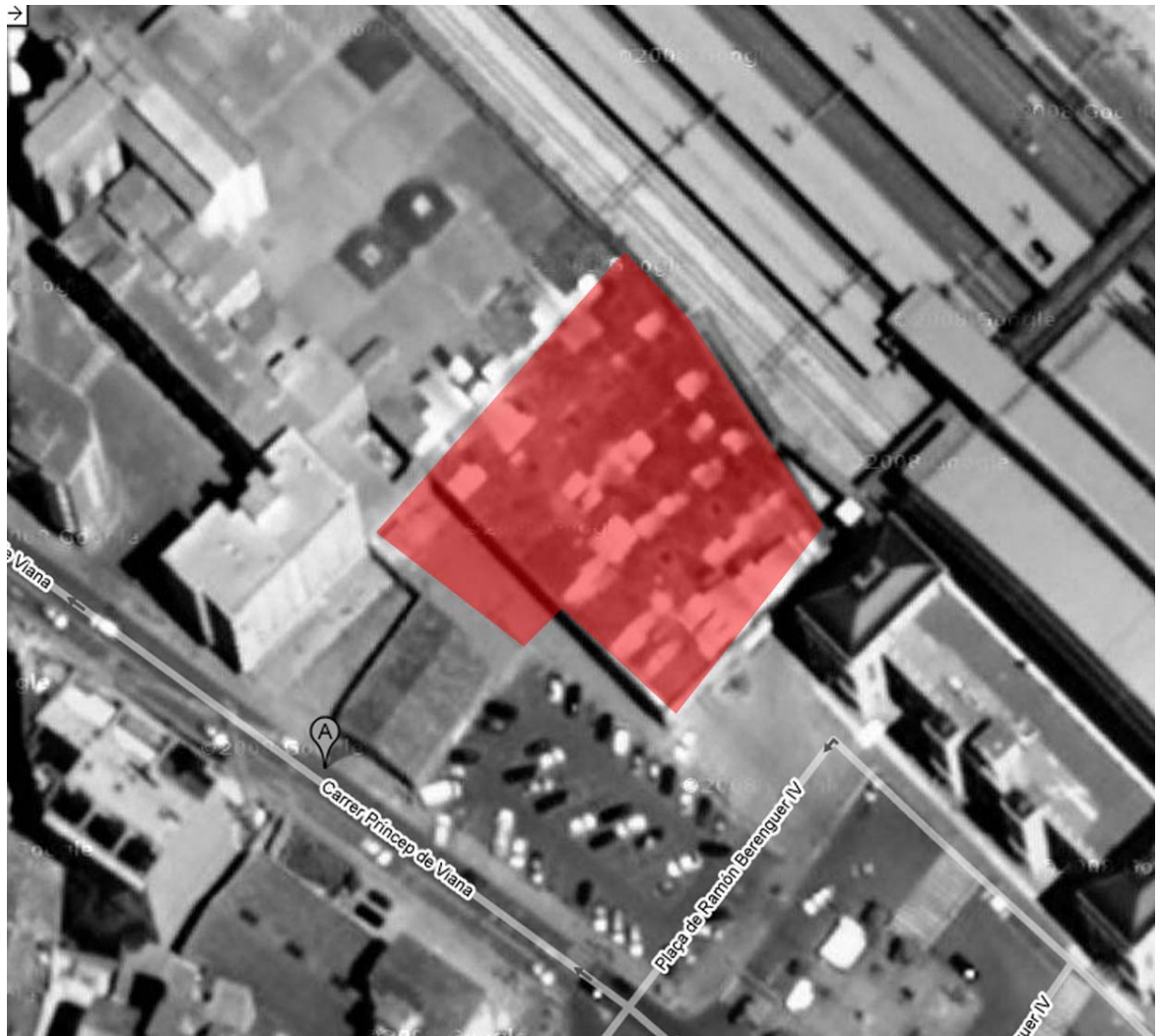
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

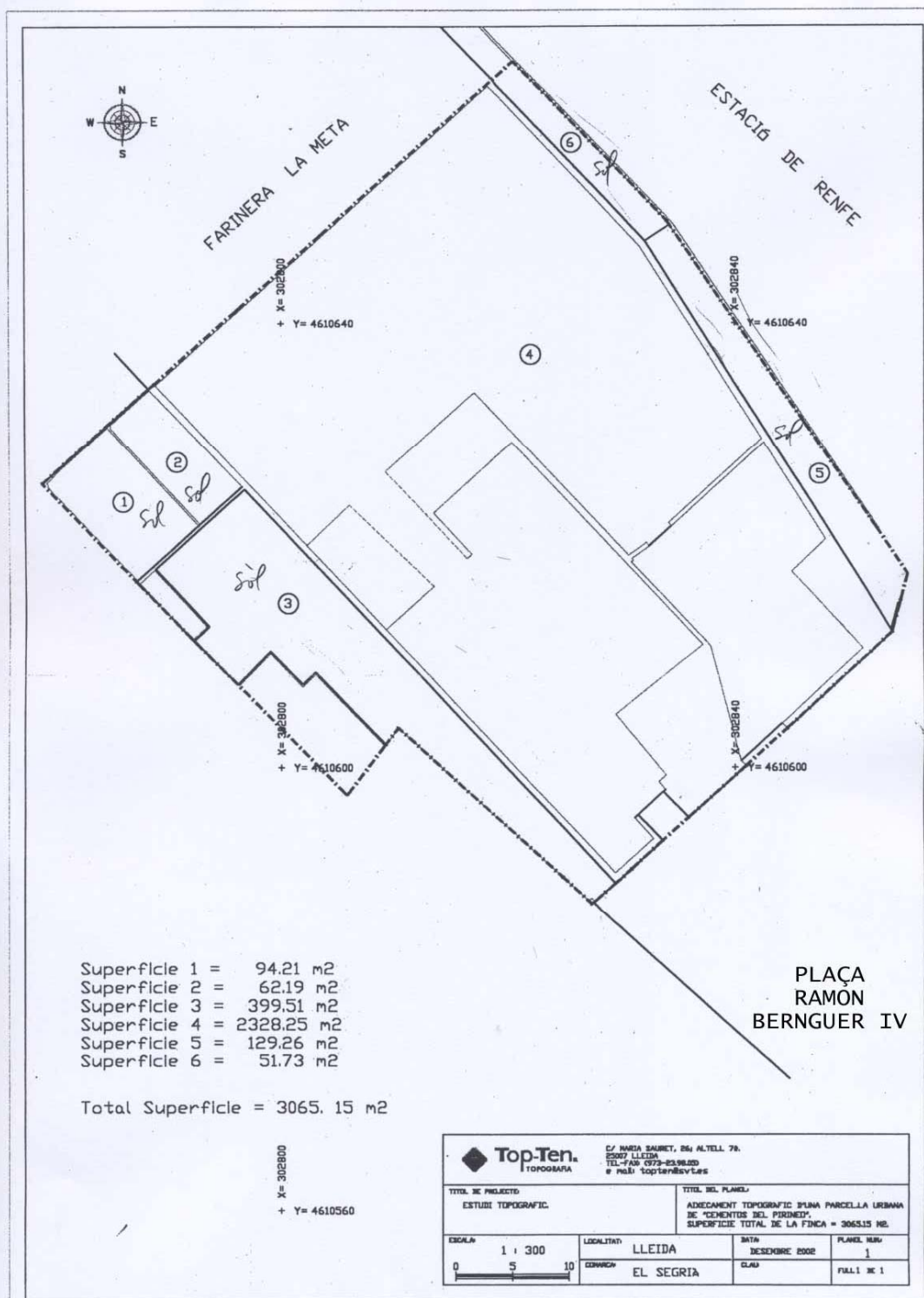
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1	00	01	1.592
ALMACEN	1	00	02	1.037
OFICINA	1	00	03	95

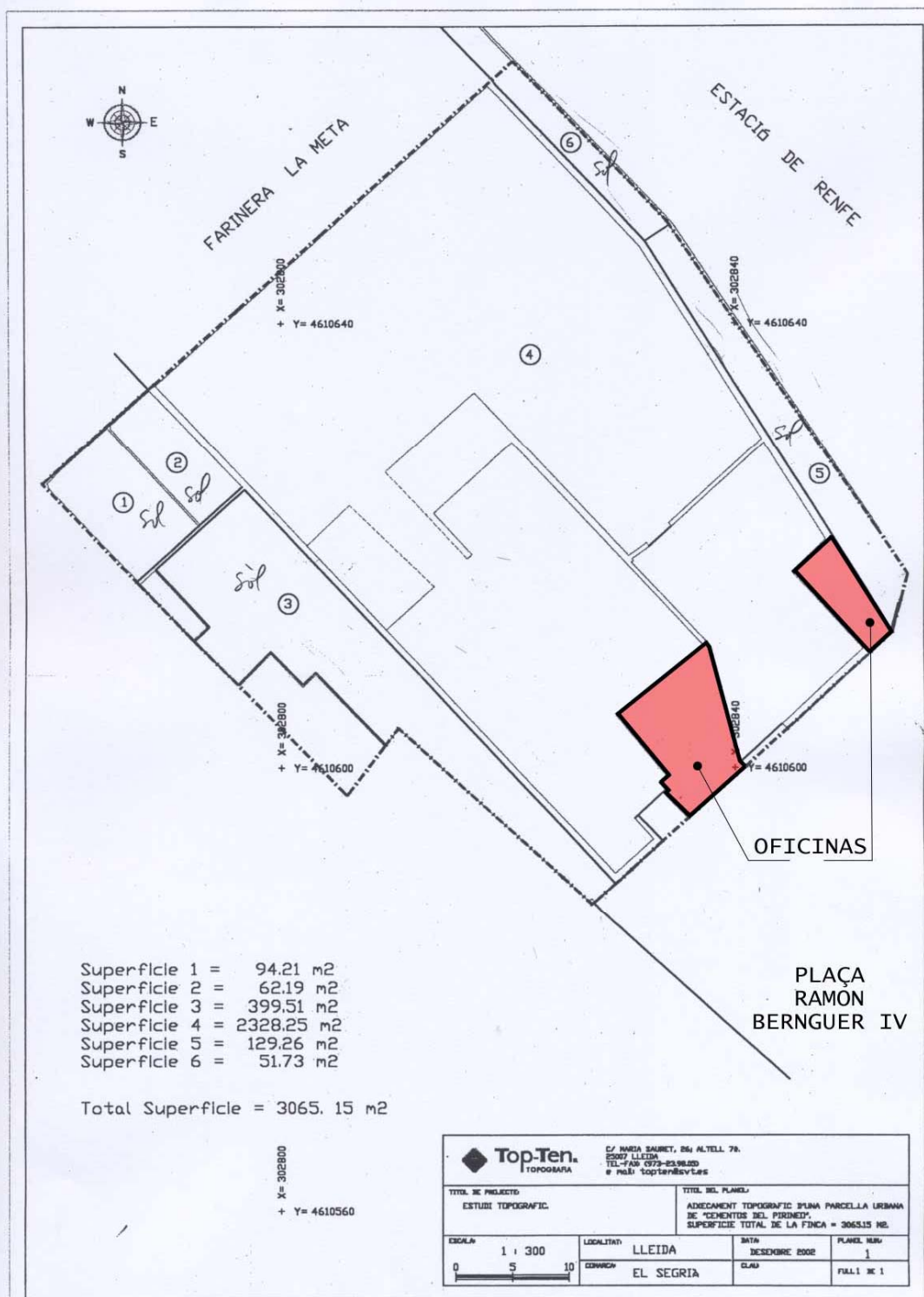












Top-Ten. TOPOGRAFIA		C/ MARIA SAGRE, 86, ALT. 78. 25007 LLEIDA TEL: 973 073 83.94.00 e mail: topten@vives.es	
TITUL DE PROJECTE: ESTUDI TOPOGRAFIC		TITUL DEL PLANEL: ADJUDICACIÓ TOPOGRAFIC D'UNA PARCEL·LA URBANA DE "CEMENTOS DEL PIRINEO", SUPERFICIE TOTAL DE LA FINCA = 3065.15 M ² .	
ESCALA: 1 : 300 0 5 10	LOCALITAT: LLEIDA	DATA: DESEMBRE 2002	PLANEL. NÚM: 1
	CARRER: EL SEGRIA	CLAU: CLAU	FULL 1 DE 1

MUNS EXPLOTACIÓ GARATGE

Any	Grup	Centre	Vendes	Assegurances	Impostos imp_	Lloguers	Mant_i Rep_	MargeExp
2005	K	PARKING	50.710,64	2.651,63	5.867,39	24.163,80	2.368,59	15659,23
2006	K	PARKING	52.436,35	2.796,00	6.796,49	26.344,94	985,74	15513,18
2007	K	PARKING	58.800,00	2.921,22	7.142,79	33.578,92	1.798,35	13358,72



En Lleida a 15 de diciembre de 1998

REUNIDOS

De una parte, como arrendador, Dn. ENRIQUE FIGUEROLA MUNS, con D.N.I. 40.680.339-D, en nombre propio y con domicilio en Lleida, Pl. Ricard Vinyes, nº5, 4º1ª.

Y de otra parte como arrendatario Dn. JOSE ANTONIO GOMEZ TORRES, con D.N.I. 36.971.226, en representación de Muns Agroindustrial, S.L. con N.I.F. B-25007337, con domicilio en Lleida, Pl. Ramón Berenguer IV, nº4.

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal para contratar y obligarse en este acto libre y voluntariamente, otorgar al presente contrato de arrendamiento a cuyo efecto son necesarios los siguientes.

ANTECEDENTES

PRIMERO - Dn. Enrique Figuerola Muns es usufructuario del inmueble que está ubicado en Lleida, Pl. Berenguer IV, nº4 con una superficie aproximada de 2400 m² con diversos accesos a la plaza y al patio. La cubierta es de "rajoleta" y los pilares de hierro. Incluye diversos depósitos subterráneos.

SEGUNDO - La sociedad Muns Agroindustrial, S.L. continuadora de las actividades de la sociedad A. y P. Muns S.L. anteriormente Muns S.A., destinará el inmueble a almacén de materiales de construcción, aparcamiento de vehículos y oficinas, pudiendo en un futuro cambiar dichas actividades.

TERCERO - La sociedad Muns Agroindustrial, S.L. está interesada en el arrendamiento de dicho inmueble y Dn. Enrique Figuerola Muns en cederlo con este fin, lo que convienen con arreglo a los siguientes pactos.

PACTOS

PRIMERO - El objeto del presente contrato es el inmueble descrito en el antecedente primero.

SEGUNDO - El precio del arrendamiento se fija en DOSCIENTAS VEINTE MIL PESETAS (220.000) mensuales, I.V.A. incluido.

TERCERO - El plazo del presente arrendamiento se fija en cinco años a partir del día de hoy (15-12-98), y se prorrogará automáticamente por períodos iguales si las partes no convienen lo contrario.

CUARTO - Se pacta expresamente que las rentas convenidas se revisaran anualmente, sirviendo como índice de referencia a este respecto el I.P.C.

QUINTO – Correrán a cargo del arrendatario los gastos de luz, electricidad, agua y teléfono, así como los de mantenimiento del inmueble.

SEXTO – El arrendatario contratará con una compañía de seguros una póliza de responsabilidad civil para cubrir los riesgos de las actividades que desarrolla.

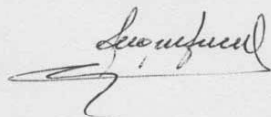
SÉPTIMO – El arrendatario podrá arrendar el inmueble o parte de él a persona física o jurídica que considere conveniente.

OCTAVO – La falta de pago de dos mensualidades dará lugar a la rescisión del contrato, quedando libre el almacén y a disposición de la propiedad, siendo todos los gastos que pueda ocasionar a cargo del arrendatario incluso Abogado y Procurador.

Y para toda cuestión directa o indirectamente, pueda derivarse de la interpretación del presente contrato, los abajo firmantes renuncian a su propio fuero y se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Lleida.

Así se convienen y como prueba de la conformidad, se firma el presente contrato a cuantos efectos legales procedan, por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicado.

LA PARTE ARRENDADORA



Fdo. Sr. Enrique Figuerola Muns

LA PARTE ARRENDATARIA



Fdo. Sr. Jose A. Gomez Torres

En Lleida, 15 de diciembre de 2003

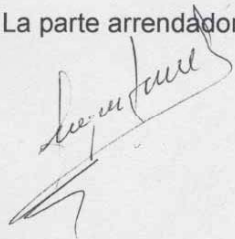
Don Enrique Figuerola Muns en calidad de arrendador y Don José Antonio Gómez Torres en representación de Muns Agroindustrial S.L. en calidad de arrendatario,

ACUERDAN:

Que el precio del arrendamiento del local de negocio situado en la plaza Ramón Berenguer IV, 4 de Lleida se establece a partir de hoy en la cantidad de 1970,72 euros mensuales, IVA incluido, revisándose el mismo anualmente según el IPC tal como se establece en el contrato de arrendamiento suscrito el 15 d diciembre de 1998.

Y en prueba de conformidad, firman el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.

La parte arrendadora



Fdo. Enrique Figuerola Muns

la parte arrendataria



MUNS AGROINDUSTRIAL, S.L.
Administrador

Fdo. José A. Gómez Torres



ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Lleida, a 11 de julio de 2.006

I. Las partes

De una parte, Don Enrique Figuerola Muns, con domicilio en Lleida, Plaça Ricard Vinyes, número 5, 4º 1ª y provisto de N.I.F. 40.680.339-D.

En adelante, y a todos los efectos, el ARRENDADOR.

Y de otra, Don José Antonio Gómez Torres, en nombre y representación de la sociedad mercantil MUNS AGROINDUSTRIAL, S.L. con domicilio en Lleida, Plaça Ramón Berenguer IV, número 4 y provisto de C.I.F. B-25.007.337.

En adelante, y a todos los efectos, el ARRENDATARIO.

Ambas partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal suficiente para contratar y obligarse en la respectiva calidad en que actúan,

II. Manifiestan

1. Que con fecha 15 de diciembre de 1998 ambas partes otorgaron un Contrato de arrendamiento sobre el inmueble sito en Lleida, Plaça Berenguer IV, número 4.
2. Que la renta pactada, según el Pacto Segundo del referido Contrato, fue de MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS DE EURO (1.322,22,-€)
3. Que ambas partes están interesadas en librarse la pertinente fianza legal en relación con el Contrato de arrendamiento suscrito por las mismas y referido en el Manifiesto Primero anterior.

Por todo lo cual,

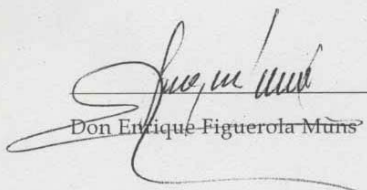
III. Acuerdan

Primero.- El ARRENDATARIO entrega en este acto en concepto de fianza la suma de DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON VENTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (2.644,24,-€), equivalente a dos mensualidades de renta.

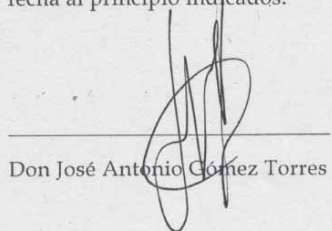
La fianza le será devuelta al ARRENDATARIO a la terminación o resolución del Contrato.

Segundo.- El presente acuerdo se incorpora por voluntad de ambas partes al Contrato de arrendamiento referido en el Manifiesto Primero anterior, pasando a formar parte de su contenido y, en consecuencia, quedando vinculadas ambas partes al mismo en todos sus efectos.

Y PARA QUE ASI CONSTE, firman ambas partes el presente contrato, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.



Don Enrique Figuerola Muns



Don José Antonio Gómez Torres

ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Lleida, a 26 de septiembre de 2.007

I. Las partes

De una parte, Don Enrique Figuerola Muns, con domicilio en Lleida, Plaça Ricard Vinyes, número 5, 4º 1ª y provisto de N.I.F. 40.680.339-D.

En adelante, y a todos los efectos, el ARRENDADOR:

Y de otra, Don José Antonio Gómez Torres, en nombre y representación de la sociedad mercantil MUNS AGROINDUSTRIAL, S.L. con domicilio en Lleida, Plaça Ramón Berenguer IV, número 4 y provisto de C.I.F. B-25.007.337.

En adelante, y a todos los efectos, el ARRENDATARIO.

Ambas partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal suficiente para contratar y obligarse en la respectiva calidad en que actúan,

II. Manifiestan

1. Que con fecha 15 de diciembre de 1998 ambas partes otorgaron un Contrato de arrendamiento sobre el inmueble sito en Lleida, Plaça Berenguer IV, número 4.
2. Que ambas partes están interesadas en incorporar un nuevo pacto relativo a la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) en relación con el Contrato de arrendamiento suscrito por las mismas y referido en el Manifiesto Primero anterior.

Por todo lo cual,

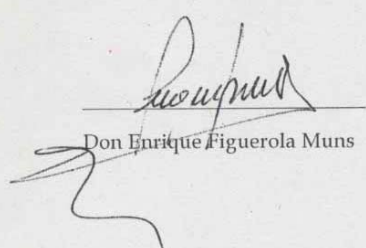
III. Acuerdan

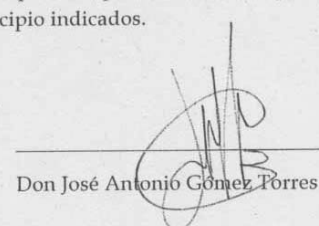
Primero.- Correrá por cuenta del ARRENDATARIO el importe total de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), así como los aumentos que anualmente experimente.

Segundo.- Dicho importe será satisfecho por el ARRENDATARIO de una sola vez y en concepto separado de la renta, contra presentación por parte del ARRENDADOR de la copia del recibo de haber sido enteramente pagado emitido por una entidad bancaria.

Tercero.- El presente acuerdo se incorpora por voluntad de ambas partes al Contrato de arrendamiento referido en el Manifiesto Primero anterior, pasando a formar parte de su contenido y, en consecuencia, quedando vinculadas ambas partes al mismo en todos sus efectos.

Y PARA QUE ASI CONSTE, firman ambas partes el presente contrato, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.


Don Enrique Figuerola Muns


Don José Antonio Gómez Torres

REBUT NÚMERO 259	LOCALITAT D'EXPEDICIÓ 1-MARÇ-2008-LEIDA	TOTAL IMPORT 2.189,91
DATA D'EXPEDICIÓ 1-MARÇ-08	VENCIMENT 1-MARÇ-08	

LA QUANTITAT DE € — DOS MIL CENT VINTANTA NOU

Euros i NOUANTA UN CÈNTIMS

CONCEPTE **LLOCUM DOCS I CURSUT VILANOVA**

PAGABLE A: (CAIXA O BANC)

OFICINA

CLAU O NÚM. COMPTE

NOM I DOMICILI DEL LLURAT D.N.I./C.I.F.

MUNY AGRICOLA S.L.

(SIGNATURA I NOM DE L'EXPEDIDOR)

[Signature] BI 2.234,60
NA 357,54
JMPF 402,23

P.O. 40680339D **2.189,91**

210256 solo

REBUT NÚMERO 260	LOCALITAT D'EXPEDICIÓ LEIDA	TOTAL IMPORT 2.189,91
DATA D'EXPEDICIÓ 1-ABRIL-08	VENCIMENT 1-ABRIL-08	

LA QUANTITAT DE € — DOS MIL CENT VINTANTA

NOU i NOUANTA UN CÈNTIMS

CONCEPTE **LLOCUM DOCS I CURSUT VILANOVA**

PAGABLE A: (CAIXA O BANC)

OFICINA

CLAU O NÚM. COMPTE

NOM I DOMICILI DEL LLURAT D.N.I./C.I.F.

MUNY AGRICOLA S.L.

(SIGNATURA I NOM DE L'EXPEDIDOR)

[Signature] BI 2.234,60
NA 357,54
JMPF 402,23

P.O. 40680339D **2.189,91**

210256 solo

VALORACIÓN

Con carácter de

HOJA DE APRECIO

**FINCA CATASTRAL NUM. 2706407CG0120F
SITUADA EN LA CALLE PRÍNCIP DE VIANA Nº8
DE LLEIDA EN EL PLA DE L'ESTACIÓ UNITAT
D'ACTUACIÓ NÚM. 3**

Perito: DAVID AMORÓS BROTONS (ARQUITASA S.A.)
Arquitecto
Perito judicial

Barcelona a 12 de Abril del 2008

DAVID AMORÓS BROTONS, Arquitecto Superior **en representación de Arqutasa (Sociedad de Tasaciones de los Colegios de Arquitectos de España)**, miembro del Iltre. Colegio de Arquitectos Superiores de Cataluña, colegiado nº 24.948/3, y miembro de la Agrupación de Arquitectos Expertos Periciales y Forenses del mismo Colegio Profesional, Diplomado en Arquitectura Legal y Forense por la Universidad Pompeu Fabra, y Arquitecto Técnico, con NIF.46.130.987W, y domicilio profesional en la calle Clos de Sant Francesc, 11, Bajos 2ª de Barcelona 08034,

A PETICIÓN del AYUNTAMIENTO DE LLEIDA como administración ejecutante de la expropiación de la finca relacionada

SOLICITA tasación con carácter de HOJA DE APRECIO,

DICTAMEN VALORADO

INDICE

- 0.- DECLARACIÓN.
- 1.- JURAMENTO.
- 2.- OBJETO.
- 3.- PRELIMINARES.
- 4.-DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.
- 5.-TASACIÓN DE LA FINCA
 - 5.1.-CRITERIOS DE VALORACION.
 - 5.2.-VALOR DEL SUELO.
 - 5.3.-VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES
- 6.-ADVERTENCIAS Y CONDICIONANTES

ANEXOS

PLANO EMPLAZAMIENTO
PLANO PARCELARIO
INFORME URBANÍSTICO GRÁFICO
ORTOFOTOPLANO
NORMATIVA PLAN ESPECIAL L'ESTACIO
INFORME PROPUESTA AJUNTAMENT
RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

DICTAMEN PERICIAL

0.- DECLARACIÓN

El técnico que suscribe manifiesta:

- a.-** No ser pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes o de sus Abogados o Procuradores.
- b.-** No tener interés directo o indirecto en el tema u otro similar.
- c.-** No estar o haber estado en situación de dependencia, o de comunidad o contraposición de intereses con ninguna de las partes o con sus Abogados o Procuradores.
- d.-** No tener amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o Procuradores o Abogados.
- e.-** No creer que haya otra circunstancia que haga desmerecer en el concepto profesional.

1.- JURAMENTO

El perito declara bajo juramento decir la verdad, que ha actuado y, en cualquier caso, actuará con la más gran objetividad posible, tomando en consideración tanto el que pueda favorecer como lo que sea susceptible de ser causa de perjuicio de cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría verse implicado si incumple el deber como perito.

2.- OBJETO

ARQUITASA S.A, Sociedad de tasaciones de los Colegios de Arquitectos de España, y David Amorós Brotons, Arquitecto Superior y Arquitecto Técnico, como tasador, ha sido solicitado para realizar la redacción de un dictamen valorado que exponga el valor del inmueble que se describirá en el municipio de Lleida en base a la visita realizada, y la información que se dispone.

El arquitecto que suscribe, después de las correspondientes inspecciones oculares efectuadas por el exterior de la finca, y del análisis de todo aquello constatado en los documentos revisados, y con el conocimiento de los principios valorativos pasa a emitir el siguiente dictamen valorado:

3.- PRELIMINARES: MOTIVO, FINALIDAD DE LA TASACIÓN, y FECHA DE REFERENCIA DE LA TASACIÓN.

El **motivo** de la presente tasación es la solicitud, por parte del Ayuntamiento de Lleida de **una valoración con carácter de hoja de aprecio** de la finca sita en la calle Príncipe de Viana nº8 de Lleida

Así pues, la **FINALIDAD** de la tasación es **determinar el VALOR DE LA FINCA A EFECTOS DE EXPROPIACIÓN.**

La relación de bienes afectados por el Ayuntamiento aprobados por el Govern Local es de fecha 1 de Marzo del 2005, por lo que siendo anterior a la entrada en vigor de la Ley 8/2007 el 31 de Julio del 2007, **le es de aplicación la Ley del Suelo 6/98 sobre el Régimen de Suelo y Valoraciones.**

Antes de estudiar el mercado de viviendas similares en la ubicación o entorno, deberemos fijar el momento en que debe de realizarse la valoración. El art.24.b. de la Ley 6/98 de 13 de Abril sobre el Régimen de Suelo y Valoraciones señala el momento en el que debe fijarse la valoración. **La valoración debe de fijarse en fecha del inicio del expediente.**

Dado que el sistema de gestión urbanística es el de expropiación, la Ley de Expropiación Forzosa en su artículo 36 dice que el precio ha de efectuarse con arreglo al valor de los bienes al tiempo de iniciarse el expediente de expropiación. **La fecha considerada de inicio de expropiación considerada es el 1 de marzo del 2005,** fecha en la que se aprueba por Junta de Gobierno la relación de bienes y derechos afectados e inicio del expediente.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA A VALORAR

La descripción de la finca a valorar y su descripción catastral y urbanística es la siguiente:

Finca catastral nº2706407CG0120F:

Propiedad: Herederos de la Sra. Josefina Palies Arnés

Naturaleza jurídica de la finca: Urbana

Situación de la finca: C/ Príncipe de Viana nº8 de Lleida

Datos registrales: Se desconocen

Cargas registrales : Se desconocen

Referencia catastral: 2706407CG0120F

Superficie catastral del solar: 301 m²

Superficie solar según relación de bienes afectados por la expropiación: 301,00 m²

Superficie catastral del edificio: 301 m² construidos en planta baja, ocupa el 100% de la parcela

Uso actual: Edificio tipo nave industrial en planta baja actualmente en desuso aparente.

Antigüedad: La antigüedad del edificio es de 1930

Calificación urbanística: Incluido dentro de la Unidad de Actuación núm. 3 del Pla Especial de l'Estació de Lleida aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 10 de septiembre del 2003. Está calificado de Zona Verde, clave (VU)

Descripción edificio: Edificio de uso industrial de planta baja. Nave entre medianeras con paredes de carga de fábrica de ladrillo y estructura supuestamente de encavelladas dado que no ha sido posible su acceso al interior de la finca. La cubierta inclinada a dos aguas siguiendo las pendientes de la estructura de la cubierta. La planta baja ocupa todo el solar y dispone de un acceso desde la calle Príncipe de Viana

Aparentemente el edificio está en desuso y sin ningún tipo de conservación especial. Los cerramientos de fachada son a base de una hoja de pared de fábrica de ladrillo de 30 cm. Toda la carpintería exterior del edificio es de madera pintada.

El edificio no parece que halla tenido reparación o reformas importantes dado su estado físico original.

El edificio por su interior no ha podido ser visitado por lo que se le supone el mismo estado que en su exterior.



5.-TASACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIONES Y EXTINCIÓN DE ARRENDAMIENTOS

5.1.-CRITERIOS DE VALORACIÓN

El suelo de la finca que se trata se encuentra afectado por expropiación según el inicio de expediente de expropiación aprobado por el Ayuntamiento, y dentro de la Unidad de Actuación núm.3 del Pla Especial de l'Estació de Lleida.

La finca objeto de expropiación se valora de acuerdo con los conceptos y metodología derivados de la Ley 6/98 de 13 de Abril sobre el Régimen del Suelo y las Valoraciones artículos 23 a 31, y sus modificaciones Leyes 53/2002 y 10/2003 dado que el inicio del expediente de expropiación es anterior a la entrada en vigor la nueva Ley del Suelo 8/2007

El art.28.3 de la Ley 6/98 define la forma de proceder en una valoración de terreno urbano consolidado por la urbanización, clasificación que se corresponde a los suelos sobre los que versa la tasación que se practica, por tener frente a la calle Príncipe de Viana nº8 llevada a cabo:

“3.En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o , en su caso, del de repercusión de calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.”

Este valor viene fijado por la Administración Tributaria, en los polígonos fiscales, de acuerdo con el uso y tipología característicos, resultantes de la ordenación urbanística establecida, cualquiera que sea la intensidad de dicho uso, y queda recogido en las ponencias de valores catastrales.

Por consiguiente el valor del suelo resulta ser obtenido mediante el producto del aprovechamiento urbanístico, que es suministrado por la legislación y planeamiento urbanístico, multiplicando el valor básico de repercusión fijado a efectos catastrales, el cual debe venir concretado en función de la normativa catastral.

En cuanto al primer factor de este producto para la determinación del valor del suelo, que es **el aprovechamiento**, en el caso concreto que se trata viene fijado en los parámetros de la UA núm.3 del Pla Especial de l'Estació. Deberemos escoger el índice bruto ya que cada una de las parcelas debe soportar las cargas de cesión de suelo para infraestructuras u otras definidas en el Pla Especial

Índice de edificabilidad bruto de 0,80 m²/m²s

Con referencia al segundo factor que interviene en el cálculo del suelo, que es el valor básico de repercusión a efectos catastrales.

Los valores fijados por las ponencias resultan aplicables salvo que se produzca una notoria inadecuación con los valores de mercado.

Si tenemos en cuenta que los valores de las ponencias catastrales vigentes son del año 2005, lo que indica que el estudio de mercado se realizó en el 2004, y la fecha de valoración debe referirse a Marzo del 2005, dichas ponencias serian aplicables siempre que no se demuestre que son dispares respecto del valor de mercado de repercusión.

Actualmente, el valor de básico de repercusión de suelo aplicado sobre el techo construido residencial es de 778 €/m² en el Polígono catastral nº 1 Casc Antic (Ponencia aprobada 25/5/2005)

Lo más probable es que este valor esté desfasado con el mercado por lo que no sería aplicable. Todo ello se verá en adelante según estudio de mercado de la zona.

El Art. 28.4 de la Ley 6/98 define: *“En caso de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual”*

En la exposición de motivos de la Ley 6/98 propugna por el establecimiento de un valor, el que el bien tenga realmente en el mercado del suelo, único valor que pueda reclamar para sí el calificativo de justo, y que es el que viene exigido inexcusablemente por toda operación expropiatoria

La propia Ley, en su art. 23, impone que a los efectos de expropiación, las valoraciones del suelo se efectúen con arreglo a los criterios establecidos en la misma, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

Por lo tanto, se aplicará la mecánica del método residual de acuerdo con lo establecido en la Ley 39/1988 Reguladora de Haciendas Locales, la cual, en su art. 66.2, impone que el valor catastral se fije tomando como referencia el valor de mercado, que se apoya en la consideración de valores de venta deducidos de los estudios de mercado, según rendimientos óptimos, que la normativa técnica fiscal establece como base de las ponencias de los valores catastrales. Igualmente queda así establecido en el art. 28.4 de la Ley 6/98

Por consiguiente, hay que acoger al valor real de los suelos de las fincas afectadas, de tal manera que no suponga una merma sustancial de su valor propio, porque su propietario no puede resultar perjudicado por la desvalorización derivada del mero hecho de que sus bienes se encuentren sujetos a expropiación para estableciendo de espacios públicos al servicio de la colectividad.

5.2.-VALORACIÓN DEL SUELO

Para determinar el valor del suelo de la finca, deberemos determinar el valor de repercusión del suelo y multiplicarlo por el aprovechamiento del sector.

$$\mathbf{Vs = VBR \times Aprovechamiento}$$

donde,

Vs es el valor del suelo

VBR es el valor básico de repercusión

Estudiemos cada uno de los dos componentes de la anterior formulación:

A.-VBR (VALOR BÁSICO REPERCUSIÓN)

Para determinar el valor de repercusión del suelo en el sector de referencia deberemos aplicar el **método residual**. Si bien el método residual se define en la Normativa Catastral (RD 1020/1993), se define igualmente en la Normativa Hipotecaria de valoraciones (ECO 805/2003). Dada la finalidad de la valoración se utilizará el Método Residual Estático la ECO805/2003

La formulación es la siguiente:

$$\mathbf{VBR = Vv \times (1-b) - (Cc)}$$

Donde

VBR es el valor básico de repercusión

Vv es el valor en venta a nuevo del uso que se valora

b Beneficio del promotor

Cc Sumatorio de todos los costes necesarios, costes de construcción de la edificación tipo a construir. Se adoptará el coste de construcción que define la revista Boletín Económico de la Construcción nº262 de Mayo del 2005 (Casa de renta normal y/o casa de renta de lujo), y todos los costes necesarios de urbanización que se prevén.

Como estudio de mercado de valores se utilizará el realizado por el técnico que suscribe como tasador de la sociedad de Tasaciones Arquitasa **para determinar el Valor en Venta** en la fecha de referencia, que como ya se ha explicado anteriormente será en el año 2005

ESTUDIO MERCADO OBRA NUEVA EN LA ZONA **AÑO 2005**

1.- C/ Príncipe de Viana 20

Idealista.com

Tef. 676 773 393

2 Hab. 1 Baños.Ascensor Calefacción

65 m2 construidos.- Sup. Construida con Z.C: 75m2

PVP. 210.000.- €.....2.800.-€/m2construido con z.c.

2.-C/ Rambla Ferran 20

Idealista.com

Tef. 648 837 237

2 Hab. 1 Baños.Ascensor. Calefacción

65 m2 construidos.- Sup. Construida con Z.C: 75m2

PVP. 216.000 €.....2.880.-€/m2construido con z.c.

3.-C/ Alcalde Costa/Academia

Habitacalia.com

2 Hab. 2 Baños.Ascensor Calefacción

Sup. Construida con Z.C: 70m2

PVP. 205.500€.....2.935.71.-€/m2construido con z.c.

4.-C/ Avinguda de l'Estudi s/n

Vivendum.com

Pis 1 Hab. 1 Baño. Ascensor. Calefacción

55 m2 construidos.- Sup. Construida con Z.C: 62m2

PVP. 166.100.-€.....2.679,03.-€/m2 construido con z.c.

5.-C/ Democracia 16

Inmobiliaria Joba S.L.

Tel. 636 456 340

Piso 2 hab. 1 Baño. Ascensor Calefacción.

62,57 m2 construidos.- Sup. Construida con Z.C: 70m2

P.P.V. 201.339 €2.876,27.-€/m2 construido con z.c.

6.- C/ Democracia 16

Inmobiliaria Joba S.L.

Tel. 636 456 340

Piso 4 hab. 1 Baño. Ascensor Calefacción.

111,51 m2 construidos.- Sup. Construida con Z.C: 122m2

P.P.V. 357.602 €2.931,16.-€/m2 construido con z.c.

La media aritmética de las muestras de mercado estudiadas en el año 2005 es de 2.850,36.-€/m2. Este VM es de aplicación en el método residual estático que fija la ECO 805/2003. Aplicando coeficientes de homogeneización de las muestras quedaría:

TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN DE MUESTRAS

Muestra	Coef. Inmobiliaria	Coef. Ubicación	Coef. superficie	Coef. Negociación	Coef. homogeneización
1	0,97	1,00	1	0,95	0,92
2	0,97	0,95	1	0,95	0,88
3	0,97	0,95	1	0,95	0,88
4	0,97	1,02	1	0,95	0,94
5	0,97	1,02	1	0,95	0,94
6	0,97	1,02	0,98	0,95	0,92
COEFICIENTE MEDIO HOMOGENEIZACIÓN.....0,91					

Así pues, el **valor en venta medio** de **obra nueva** en las proximidades de la finca a valorar en Lleida en el año 2005 es de 2.850,36 €/m² construido con zonas comunes, que aplicando un coeficiente de homogeneización de 0,91 se obtiene un valor de mercado homogeneizado de :

$$V_v(2005) = 2.850,36 \text{ €/m}^2 \times 0,91 = 2.600,17 \text{ €}$$

Así pues, para el cálculo del VBR sólo deberemos de aplicar la formulación a los datos ya conocidos:

$$\boxed{VBR = V_v \times (1-b) - (C_c)}$$

Considerando:

$V_v(2005) = 2.600,17 \text{ €/m}^2$ construido con zonas comunes

$b = 18\%$ (beneficio mínimo promotor definido en ECO805/2003 para residencial uso primario)

C_c = Se adoptará el coste de construcción que define la revista Boletín Económico de la Construcción nº262 de Mayo del 2005 entre una casa de renta normal, 724,92 €/m² y una casa de renta de lujo, 927,05 €/m², con un **total promedio de 825 €/m²** incluidos gastos, honorarios y licencias. Se considera un promedio ya que el mejor y mayor uso en la zona determina un edificio plurifamiliar entre el definido como renta normal y el de lujo en la revista especializada BEC. Y habrá que añadir todos los costes necesarios de urbanización que se prevé en el Pla Especial de l'Estació. Los costes de la urbanización correspondientes a la UA nº3 se prevén en 284 €/m² para 2.646,41 m² de espacios libres y 675,85 m² de viales.

$$VBR = 2.600,17 \text{ €/m}^2 \times (1-0,18) - (825+284 \text{ €/m}^2) = \underline{\underline{1.023,13 \text{ €/m}^2}}$$

El valor de repercusión es de 1.023,13 €/m², que comparado con el valor básico de repercusión que definen las ponencias catastrales del año 2005 en Lleida, polígono 1 Casc Antic, con un VBR máximo de R28, con valor para residencial de 778 €/m² es distante y por tanto no aplicable para determinar el valor del suelo.

B.- APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento del suelo aportado será el suelo aportado por su edificabilidad bruta.

El aprovechamiento bruto definido en la UA3 dentro del Pla Especial de l'Estació es de 0,80 m²t/m²s

Finca c/Príncipe de Viana nº8 (Lleida):

Suelo finca.....301 m²
Edificabilidad bruta.....0,80 m²t/m²s
Edificabilidad resultante sobre parcela.... 240,80 m²

EL VALOR DE SUELO DE LA FINCA en el año 2005, correspondiente a la finca de la calle Príncipe de Viana nº8 de Lleida , SERÁ:

$V_s = VBR \times A_{prov.}$

Valor del suelo = 1.023,13 €/m²t x 240,80 m²t = 246.369,70 €

5.3.-VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

El valor de las edificaciones se valorará con independencia del suelo acorde con el art.31.2 de la Ley 6/98 de 13 de Abril sobre el Régimen del Suelo y las Valoraciones. Así pues, se aplicará la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a su antigüedad y estado de conservación de las mismas. La normativa aplicable será el R.D. 1020/1993 en su Norma 16

Se procederá al cálculo del valor actual de la construcción **aplicando el método del COSTE DE REPOSICIÓN**, consistente en calcular su coste actual a nuevo, depreciándolo posteriormente en función de su antigüedad y estado de conservación.

El Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio define en sus Normas 11,12 y 13 la forma de proceder para el cálculo del valor de una construcción.

La aplicación de la formulación será:

$$\boxed{V_c = S \times C_c \times H \times I,}$$

Donde

V_c es el valor de la construcción que se valora en €

S es la superficie construida del elemento que se valora en m²

C_c es el coste de construcción de un edificio similar para construirlo hoy con todos los gastos que ello conlleva

H es el coeficiente por antigüedad que define la Norma 13, en función de los años de antigüedad del edificio, su uso, y su categoría.

I es el coeficiente por su estado de conservación.

SUPERFICIE

La superficie aplicable será la que resulta en los datos catastrales, y por tanto 301 m² de superficie construida.

COSTE DE CONSTRUCCIÓN

El coste de construcción a nuevo se determinará en base la revista especializada de construcción Boletín Económico de la Construcción nº262 de Mayo del 2005 que determina el coste de construcción de una tipología de edificio industrial sencillo de una planta y tipología muy similar entre medianeras de 318,51 €/m² incluidos gastos y licencias.

El coste unitario es de :

$$\dots\dots\dots Cc = 318,51 \text{ €/m}^2 \times 301 \text{ m}^2 = 95.871,51 \text{ €}$$

COEFICIENTE ANTIGÜEDAD “H”

El coeficiente de antigüedad “H” viene fijado en una tabla de la Norma13 del Real Decreto 1020/1993. Entrando en la tabla en base a una antigüedad de 78 años, un uso 2 (industrial no fabril) y una categoría 3,4,5,6, **el coeficiente H aplicable es de 0,33 para una edad del edificio de 78 años.**

COEFICIENTE CONSERVACIÓN “I”

El coeficiente I se define en función de su estado de conservación, y se definen cuatro tipos:

Normal (N) construcciones que aunque tengan edad, sea cual sea, no necesiten reparaciones importantes.....1,00
Regular (R) construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad del edificio.....0,85

Analizado el edificio que se valora por su exterior, se considerará en coeficiente de REGULAR (0,85) dado que presenta defectos permanentes que no condicionan la estabilidad del edificio.

Así pues el coeficiente que se adoptará será **0,95 (REGULAR)**
Una vez determinados todos los valores se pasa al cálculo del coste de reposición de la finca de referencia.

COSTE DE REPOSICIÓN

Una vez determinados todos los valores actuantes en la formulación inicial,

Se aplicarán cada uno de ellos:

$$V_c = S \times C_c \times H \times I,$$

$$V_c = 301 \text{ m}^2 \times 318,51 \text{ €/m}^2 \times 0,33 \times 0,85 = 26.891,96 \text{ €}$$

El valor de la construcción del edificio industrial de planta baja entre medianeras sita en la calle Príncipe de Viana nº8 de Lleida es de veintiséis mil ochocientos noventa y un euro con noventa y seis céntimos.

5.4.-VALORACIÓN con carácter de HOJA DE APRECIO DE LA FINCA AFECTADA

Para determinar el valor de la finca, deberán de sumarse el valor del suelo y el valor de la construcción, y al resultante añadir el premio de afección.

Así pues:

Valor suelo.....	246.369,70 €
Valor construcción	26.891,96 €

TOTAL FINCA.....	273.261,66 €
5% PREMIO AFECCIÓN.....	13.633,08 €

Total VALOR EXPROPIACIÓN.....	286.294,74 €

El valor de expropiación de la finca de la calle Princep de Viana nº8 de Lleida es de doscientos ochenta y seis mil doscientos noventa y cuatro euros con setenta y cuatro céntimos

6.- ADVERTENCIAS Y CONDICIONANTES

El valor de expropiación calculado supone la finca libre de arrendatarios, ocupantes y/o cargas de cualquier otro origen, que deberían ser valoradas y minorarían el valor anteriormente expuesto.

A tales efectos, la propiedad presentará un certificado registral de la finca en la presente fecha, así como un certificado de inexistencia de arrendamientos y/o ocupantes en la finca.

Este es el dictamen que emite el técnico que suscribe según su leal saber y entender en Barcelona 18 de Abril del 2008

ARQUITASA S.A
DAVID AMORÓS BROTONS
ARQUITECTO

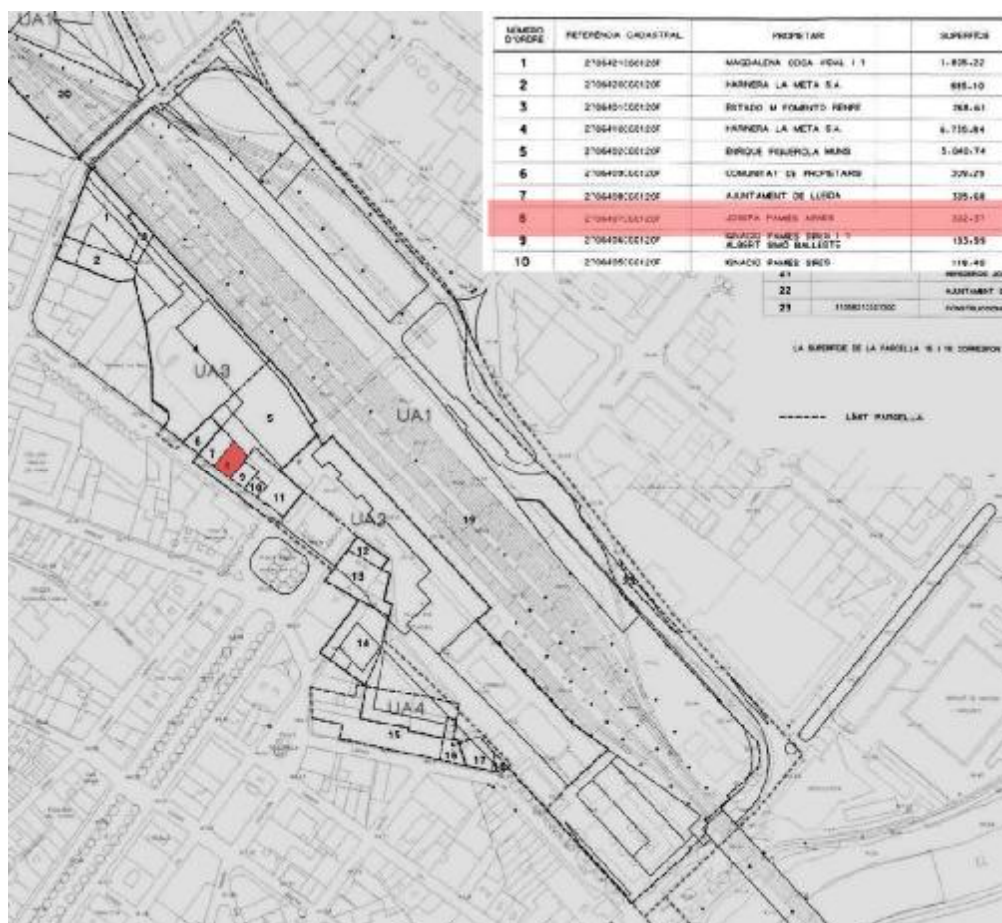
ARQUITASA S.A.
VALIDADOR

ARQUITASA S.A.
DELEGADA
SILVIA FONT LLORENSI

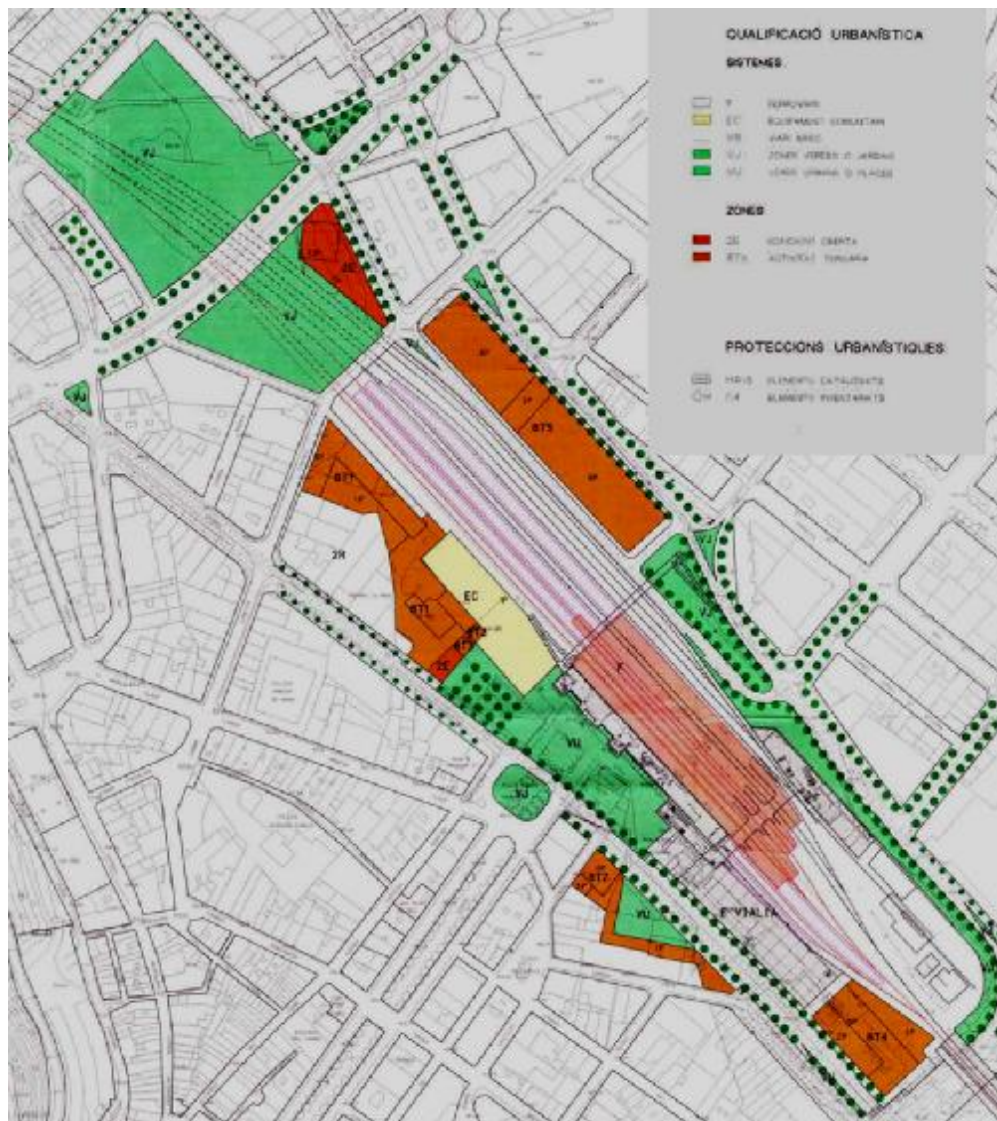
ANEXO: PLANO DE EMPLAZAMIENTO



ANEXO: INFORMACIÓN PARCELARIA



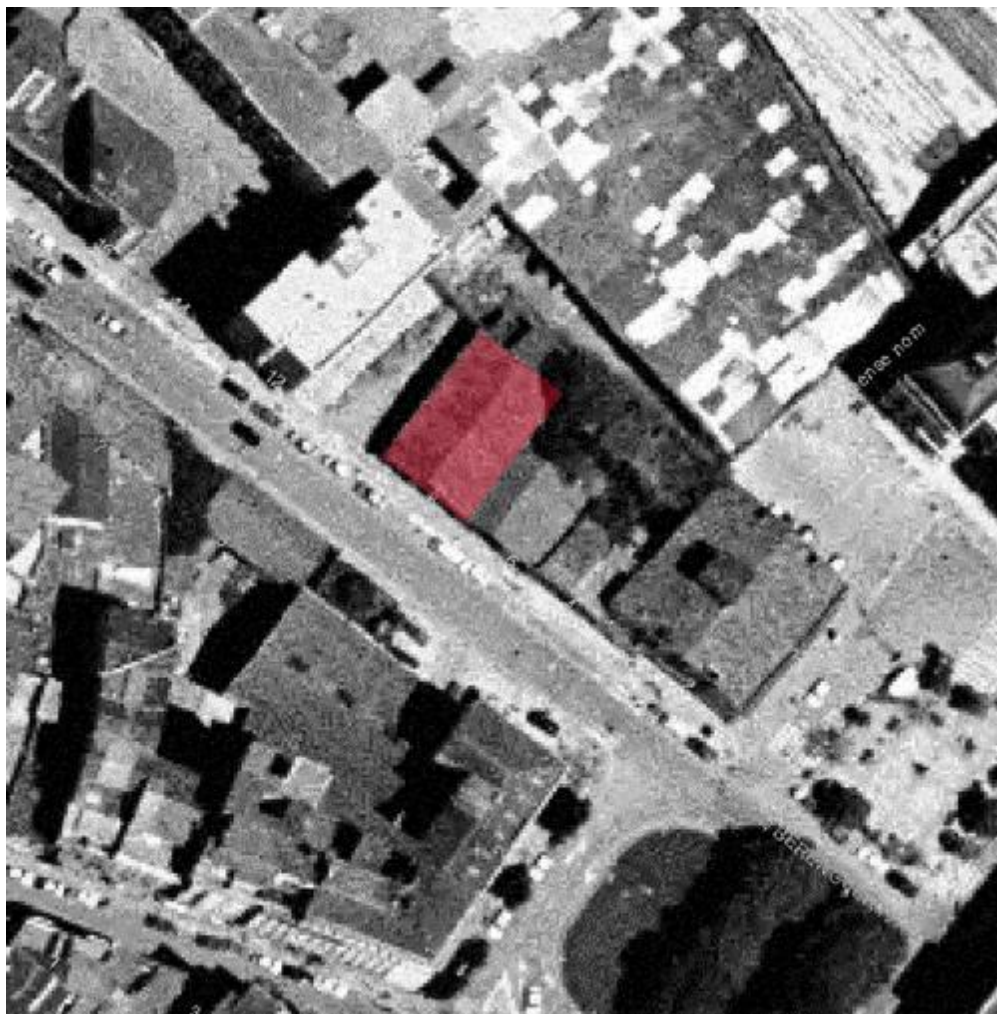
ANEXO INFORMACIÓN URBANÍSTICA



ANEXO INFORMACIÓN URBANÍSTICA



ANEXO: ORTOFOTOPLANO



ANEXO: NORMATIVA PLA ESPECIAL L'ESTACIO

Justificació de la delimitació de l'àmbit del Pla Especial de l'Estació.

El desenvolupament dels treballs del Pla Especial, d'acord als criteris de viabilitat exposat en l'apartat precedent comporten la precisió i ajust de la delimitació de l'àmbit del Pla Especial de l'Estació en base als següents condicionats:

- a) L'UA37 per si mateixa no pot assumir tota la càrrega implícita de construcció de la cubrició entre les Corts Catalanes i el carrer Comtes d'Urgell, sense perillar la seva viabilitat, atesa la necessària construcció unitària Sistema Ferroviari.
- b) No resta altra opció que redistribuir aquesta càrrega entre l'UA37 i el PE3.
- c) En conseqüència cal ajustar la delimitació del Pla Especial incloent l'UA37, la cubrició fins a Corts Catalanes, el pont de riu Segre i la vialitat a semieix de Roger de Llúria, a l'objecte d'aconseguir l'adequada coherència entre planejament general i gestió.

En conseqüència el quadre de superfícies i d'aprofitaments del Pla Especial de l'Estació resta de la següent forma:

	<u>Superfície PGL</u>	<u>Aprofitament</u>	<u>IEB</u>
	m2	m2t	m2t/m2s
UA37	18.676,64	18.625,34	0.997
PE3	116.333,32	93.066,66	0.80
Total	135.009,96	111.692	

i la superfície total del Pla Especial de l'Estació, després de la precisió de límits es de 143.352,94 m2s(incloent pont del Riu Segre i cobrint Corts Catalanes).

ANEXO: NORMATIVA PLA ESPECIAL L'ESTACIO

Desenvolupament de la disposició transitòria 4ª del Pla General de Lleida.

La disposició transitòria 4ª del Pla General de Lleida, estableix el regim transitori per l'àmbit de l'Estació amb el següent contingut:

"4ª) Pla Director i Pla Especial de l'Estació de RENFE

En atenció a que l'acord entre l'Ajuntament de Lleida i RENFE està en la 1a. fase de redacció d'un "Pla Director" de l'estació, i donat el cas provable de que abans de l'aprovació d'aquest Pla General, la segona fase del mateix estès resolta, la proposta de les NNUU i dels plànols d'ordenació del present Pla General es considera que tindrà caràcter transitori. Que podrà ésser complementada, ajustada o matisada per l'esmentat del "Pla Director", aprovat per mutu-acord entre les dues institucions. Tot això sens perjudici de la tramitació i aprovació del Pla General, així com del posterior Pla Especial de reforma interior, segons les condicions urbanístiques oficials."

En aquest sentit s'ha plantejat l'ajust de la delimitació justificada en l'apartat anterior i l'introducció de la possibilitat de compatibilitzar l'habitatge plurifamiliar per reforçar la viabilitat urbanística i econòmica de l'operació en el ben entès que es considera prioritaria l'actuació de reforç de la centralitat amb usos terciaris.

Atenent el fet que està previst en el Pla General l'ús habitatge sense limitació en l'UA37 i en el PE3 estava permès un màxim de 100 habitatges, es proposa redefinir l'estàndard en base al següents criteris:

El nombre màxim d'habitatges per la totalitat de l'àmbit es fixa d'acord al següent quadre:

Unitat d'Actuació	Nombre màxim d'habitatges
UA 1	394
UA 2	--
UA 3	57
UA 4	21

ANEXO: NORMATIVA PLA ESPECIAL L'ESTACIO

Aquesta opció implica un total de 472 habitatges, lo qual suposa rebaixar la densitat possible de la zona 2E i redistribuir la densitat en la totalitat de l'àmbit del Pla Especial.

La reserva d'espai lliure ha estat augmentada i es manté amb un total de 30.314,07 m² de sol que suposa un total de 30,40 m² de sol d'espai lliure per cada 100 m² d'edificació (residencial mes no residencial, exclòs VIALIA).

Aquesta relació sobre el total de l'habitatge suposa 64,22 m² d'espai lliure / Ud d'habitatge.

Per altra banda el total de sostre d'usos lucratiu no ferroviari projectats es de 99.691,04 m² mes 12.000 m² de sostre per usos terciaris a l'operació Vialia, lo qual suposa un total de 111.691,04 m² de sostre contra els 111.692 m² admesos en l'àmbit.

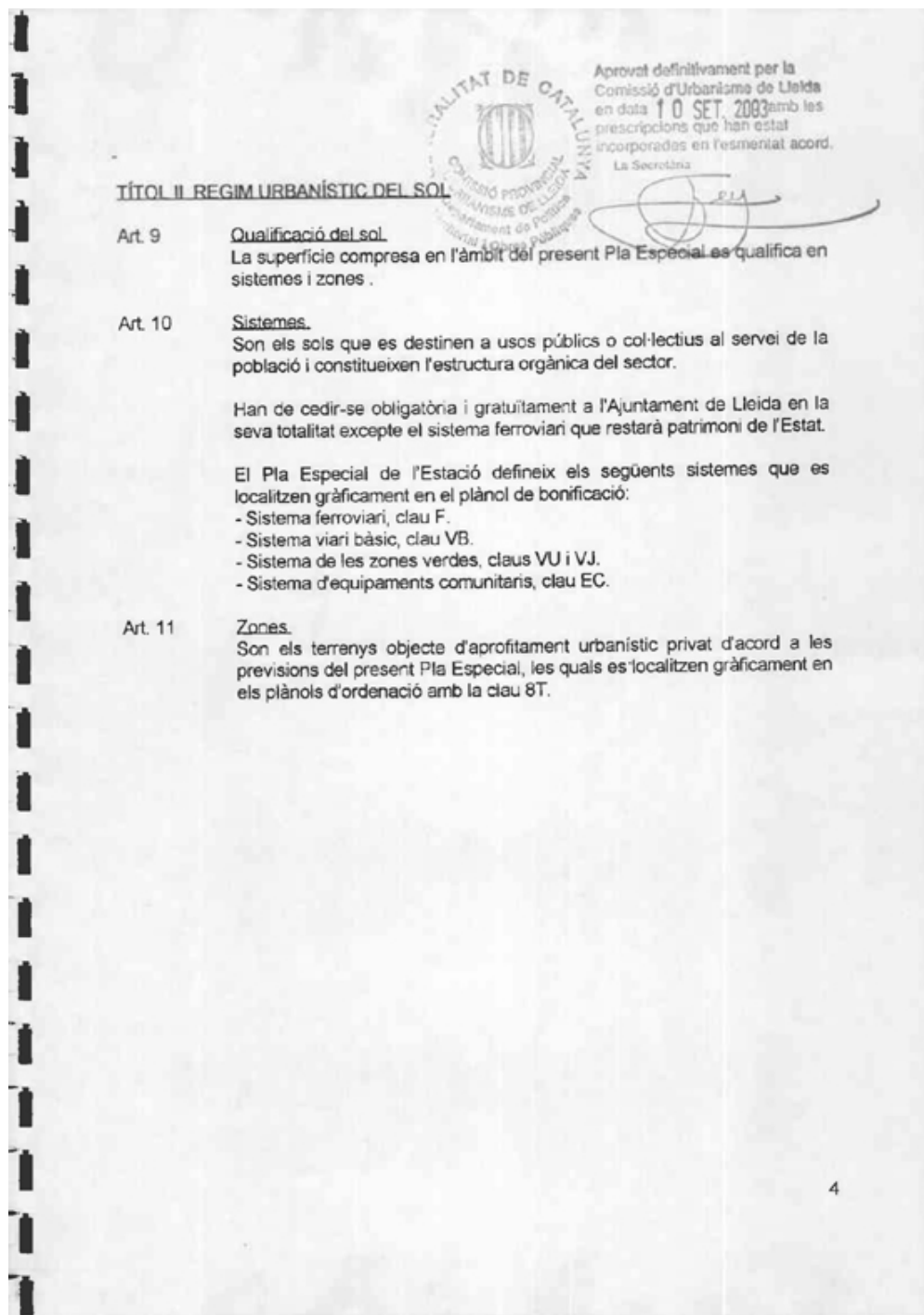
ANEXO: NORMATIVA PLA ESPECIAL L'ESTACIO

Forma de subministrament QUALIFICACIÓ													
UNITAT DE MESURA													
COSTS CATALANS													
MONT Riu Segre													
UAT	2176.90	6387.79	2039.88	227.15	3619.23	8168.11	3975.62	46471.74	4286.79	20501.83	178.70	2713.29	2782.29
UAT								1216.29			4096.87	18837.14	58872.67
UAT											2806.41	677.82	15108.87
UAT											2292.16	1874.85	6116.70
UAT											8812.34	31892.90	143352.84
Total general													
COSTS CATALANS													
MONT Riu Segre													
UAT	2176.90	6387.79	2039.88	227.15	3619.23	8168.11	3975.62	46471.74	4286.79	20501.83	178.70	2713.29	2782.29
UAT								1216.29			4096.87	18837.14	58872.67
UAT											2806.41	677.82	15108.87
UAT											2292.16	1874.85	6116.70
UAT											8812.34	31892.90	143352.84
Total general													

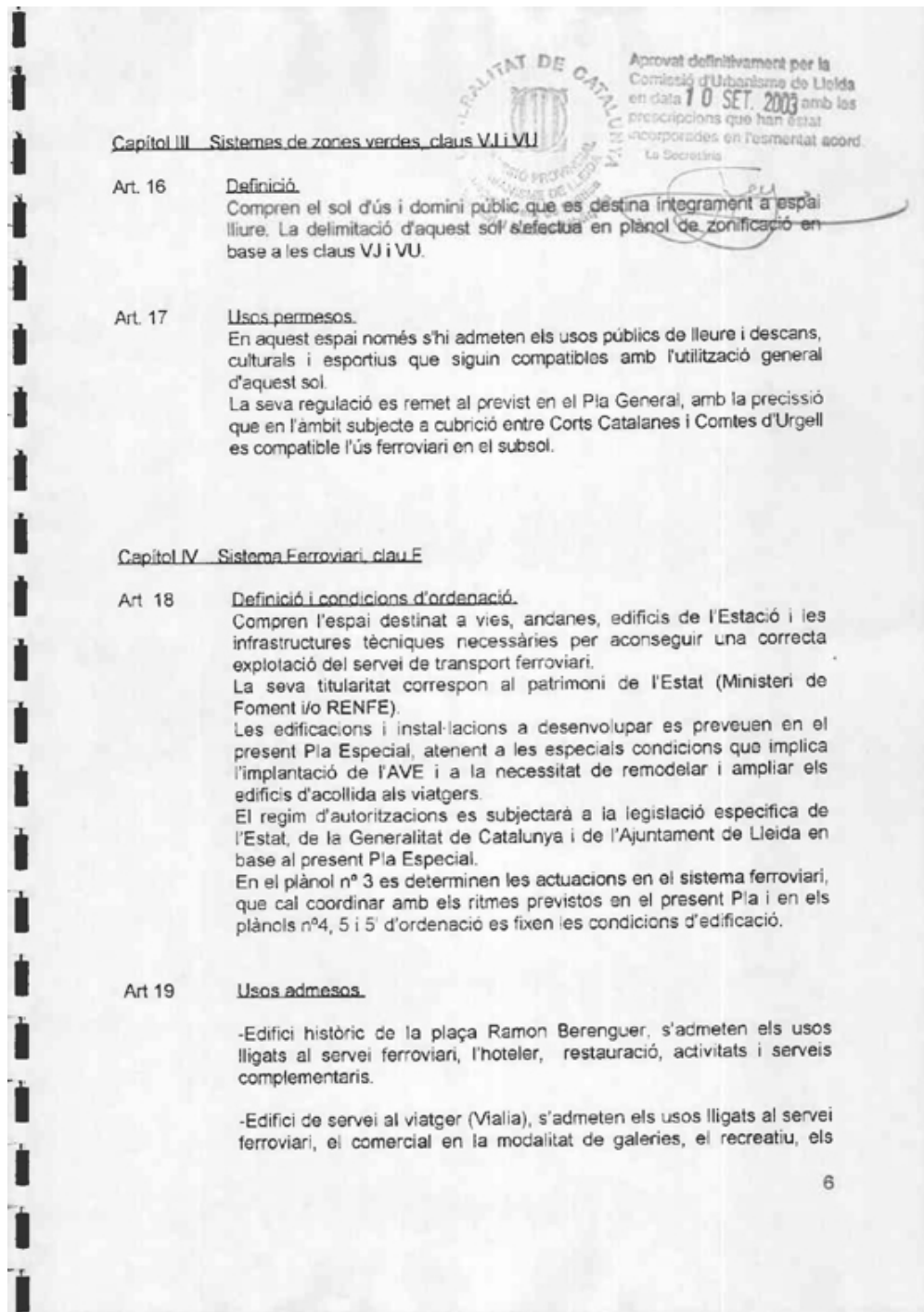
[illegible]

Forma de l'edifici		SE	RT1	RT2	RT3	RT4	RT5	IC	P	P VALA	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10	V11	V12	V13	V14	V15	V16	V17	V18	V19	V20	V21	V22	V23	V24	V25	V26	V27	V28	V29	V30	V31	V32	V33	V34	V35	V36	V37	V38	V39	V40	V41	V42	V43	V44	V45	V46	V47	V48	V49	V50	V51	V52	V53	V54	V55	V56	V57	V58	V59	V60	V61	V62	V63	V64	V65	V66	V67	V68	V69	V70	V71	V72	V73	V74	V75	V76	V77	V78	V79	V80	V81	V82	V83	V84	V85	V86	V87	V88	V89	V90	V91	V92	V93	V94	V95	V96	V97	V98	V99	V100	V101	V102	V103	V104	V105	V106	V107	V108	V109	V110	V111	V112	V113	V114	V115	V116	V117	V118	V119	V120	V121	V122	V123	V124	V125	V126	V127	V128	V129	V130	V131	V132	V133	V134	V135	V136	V137	V138	V139	V140	V141	V142	V143	V144	V145	V146	V147	V148	V149	V150	V151	V152	V153	V154	V155	V156	V157	V158	V159	V160	V161	V162	V163	V164	V165	V166	V167	V168	V169	V170	V171	V172	V173	V174	V175	V176	V177	V178	V179	V180	V181	V182	V183	V184	V185	V186	V187	V188	V189	V190	V191	V192	V193	V194	V195	V196	V197	V198	V199	V200	V201	V202	V203	V204	V205	V206	V207	V208	V209	V210	V211	V212	V213	V214	V215	V216	V217	V218	V219	V220	V221	V222	V223	V224	V225	V226	V227	V228	V229	V230	V231	V232	V233	V234	V235	V236	V237	V238	V239	V240	V241	V242	V243	V244	V245	V246	V247	V248	V249	V250	V251	V252	V253	V254	V255	V256	V257	V258	V259	V260	V261	V262	V263	V264	V265	V266	V267	V268	V269	V270	V271	V272	V273	V274	V275	V276	V277	V278	V279	V280	V281	V282	V283	V284	V285	V286	V287	V288	V289	V290	V291	V292	V293	V294	V295	V296	V297	V298	V299	V300	V301	V302	V303	V304	V305	V306	V307	V308	V309	V310	V311	V312	V313	V314	V315	V316	V317	V318	V319	V320	V321	V322	V323	V324	V325	V326	V327	V328	V329	V330	V331	V332	V333	V334	V335	V336	V337	V338	V339	V340	V341	V342	V343	V344	V345	V346	V347	V348	V349	V350	V351	V352	V353	V354	V355	V356	V357	V358	V359	V360	V361	V362	V363	V364	V365	V366	V367	V368	V369	V370	V371	V372	V373	V374	V375	V376	V377	V378	V379	V380	V381	V382	V383	V384	V385	V386	V387	V388	V389	V390	V391	V392	V393	V394	V395	V396	V397	V398	V399	V400	V401	V402	V403	V404	V405	V406	V407	V408	V409	V410	V411	V412	V413	V414	V415	V416	V417	V418	V419	V420	V421	V422	V423	V424	V425	V426	V427	V428	V429	V430	V431	V432	V433	V434	V435	V436	V437	V438	V439	V440	V441	V442	V443	V444	V445	V446	V447	V448	V449	V450	V451	V452	V453	V454	V455	V456	V4
--------------------	--	----	-----	-----	-----	-----	-----	----	---	--------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	----

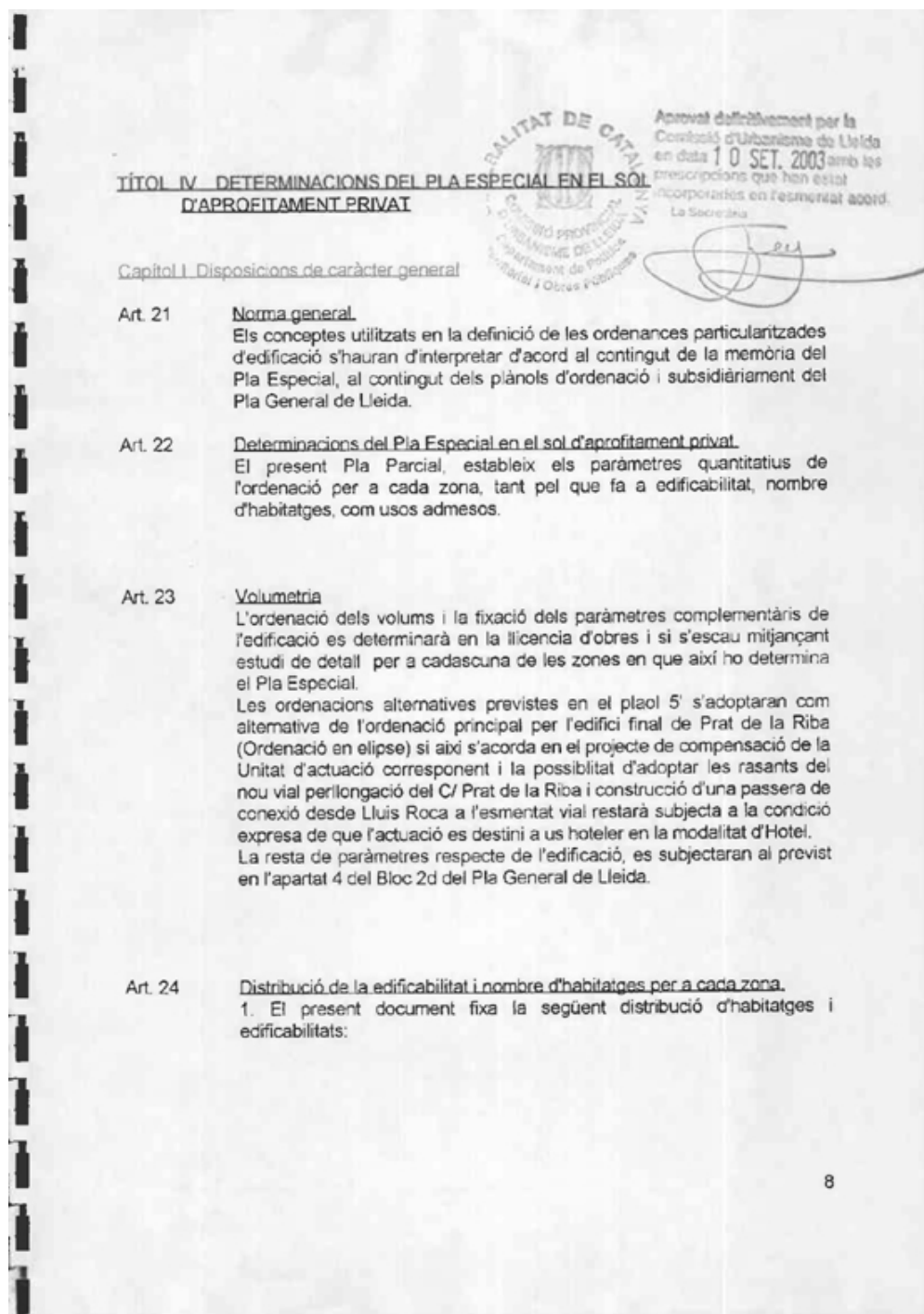
ANEXO: NORMATIVA PLA ESPECIAL L'ESTACIO



ANEXO: NORMATIVA PLA ESPECIAL L'ESTACIO



ANEXO: NORMATIVA PLA ESPECIAL L'ESTACIO



ANEXO: NORMATIVA PLA ESPECIAL L'ESTACIO

Aprobat definitivament per la
Comissió d'Urbanisme de L'Estació
en data **10 SET. 2003** amb les
prescripcions que han estat
incorporades en l'esmentat acord.
La Secretaria



Unitat d'Actuació	Nombre màxim d'habitatges
UA 1	394
UA 2	—
UA 3	57
UA 4	21

Zona	Edificabilitat
8T1	10.544,22 m2t
8T2	4.986,63 m2t
8T3	1.496,69 m2t
8T4	18.584,48 m2t
8T5	45.470,69 m2t
F(Vialia)	12.000,00 m2t
2E	18.610,33 m2t

Art. 25

Condicions d'Ordenació de les zones

Zona 8T1.
Les condicions d'alçada i fondària edificable màxima està fixada els plànols d'ordenació.
La Farinera La Meta inclosa en el Catàleg amb la clau HA 0902, haurà d'ésser recuperada a nivell patrimonial en execució del present Pla Especial, admetent en ella els usos propis de la zona 2E vigent Pla General i els propis de les zones d'equipament comunitari clau EC.

Zona 8T2.
Les condicions d'alçada i fondària edificable màxima està fixada els plànols d'ordenació.
Els usos admesos son els corresponent a la zona 2E del Pla General.

Zona 8T3.
Les condicions d'alçada i fondària edificable màxima està fixada els plànols d'ordenació.

9

ANEXO: NORMATIVA PLA ESPECIAL L'ESTACIO

Aprobat definitivament per la
Comissió d'Urbanisme de Lleida
en data 10 SET. 2003 amb les
prescripcions que han estat
incorporades en l'esmentat acord.
La Secretària

TÍTOL V CONDICIONS DE GESTIÓ

Art 26 Delimitació de Polígons d'Actuació i Unitats d'Actuació

El Pla Especial delimita quatre Unitats d'Actuació.
A l'hora es delimiten dues àrees de projecte, sense aprofitaments a desenvolupar amb denominació Corts Catalanes i Pont del Riu Segre.

Quadre de superfícies i aprofitaments

Unitat de gestió	Superfície m ² s	Aprofitament m ² t
UA 1	98.673,67	82.665,50
UA 2	15.906,67	12.000,00
UA3	15.131,51	12.038,92
UA4	6.216,70	4.986,63

Àrees projecte	Superfície
Corts Catalanes	2.793,29
Pont del Riu Segre	4.631,11

Art 27 Definició de drets respecte de l'aprofitament

Els dret d'aprofitament dels propietaris els fixa el Pla General de Lleida en funció de la situació de la finca i del seu aprofitament, prenent com a base pels propietaris inclosos en l'àmbit del PE3 una edificabilitat de 0,80 m²t/m²s i pels propietaris de l'àmbit de l'UA37 tenen dret a l'aprofitament determinat per la relació entre l'aprofitament total i la superfície de l'UA37, corresponent a 18625 m²t/18676 m²s= 0,997 m²t/m²s.

Art 28 Càrregues urbanístiques

1. De forma general corresponen als propietaris els deures d'urbanització i cessió de terrenys definits en els termes previstos per la legislació urbanística, incloses les indemnitzacions d'edificis i els costos de projectes.

12

ANEXO: NORMATIVA PLA ESPECIAL L'ESTACIO

Aprobat definitivament per la
Comissió d'Urbanisme de Lleida
en data 10 SET. 2003 amb les
prescripcions que han estat
incorporades en l'esmentat acord.

2. Al propietari de l'àmbit de gestió UA1 els hi corresponen a més del previst en el apartat anterior els costos d'urbanització previstos en el Pla General de Lleida, corresponents a la cubrició de Corts Catalanes - C/ Comtes d'Urgell, passarel·la per vianants entre la plaça de l'Estació i Roger de Llúria i el Pont del Riu Segre, sense la qual no es pot materialitzar els aprofitaments previstos

3. La materialització de l'urbanització es realitzarà simultània o anticipadament a la concreció dels aprofitaments urbanístics mitjançant el mecanisme de gestió. En l'hipòtesi d'avançament de l'inversió es concretarà per Conveni els termes i garanties entre l'inversor, l'Administració actuant i els titulars majoritaris dels terrenys i/o Junta de Compensació.

Art 29 Sistema d'actuació i terminis d'execució.

1. Es fixa com sistema d'actuació de les unitats d'actuació el sistema de reparcel·lació per compensació.

2. S'estableix els següents terminis indicatius per la constitució, materialització del projecte de compensació.

Unitat de gestió	Data límit	
	Estatuts i bases	Projecte compensació
UA1	31/10/03	31/06/04
UA2		31/11/03 inici d'obres
UA3		31/12/04
UA4		31/06/04

3. S'estableix el següent ritme d'execució d'obres de millora, a càrrec de la Junta de Compensació de la UA1

Obra	
Passarel·la	2002-2003
Fonaments i murs cubrició	2003-2004
Cubrició Corts Catalanes-Comtes d'Urgell	2004
Parc de la cubrició	2004-2005
Pont de Riu Segre	2005-2007

Els ritme d'execució del Pla Especial es fixarà d'acord a la clausula novena de Conveni de col·laboració signat i es podrà ajustar en funció de les previsions de la Comissió de Seguiment, constituïda pel Ministeri de Foment, l'Ajuntament de Lleida i la Generalitat de Catalunya.

Simultàniament s'executaran les obres d'urbanització corresponents al vials i espais lliures del present Pla especial

13

ANEXO: NORMATIVA PLA ESPECIAL L'ESTACIO

AVALUACIÓ ECONÒMICA DE L PLA ESPECIAL

El present Estudi Econòmic Financer, té com objectiu la comprovació del marc econòmic-urbanístic per desenvolupar el Pla Especial de l'Estació desenvolupant les propostes de la Comissió Mixta constituïda pel Ministeri de Foment, Ajuntament de Lleida i Generalitat de Catalunya.

Les bases pel desenvolupament del Pla Especial es contenen en el TÍTOL V. Condicions de Gestió d'aquest document.

1. Valoració de costos d'Urbanització.

L'estimació de costos d'urbanització corresponents a les obres de previstes en el Pla General (cobrissin, passarel·la i pont del Segre) s'ha fet d'acord als treballs tècnics específics realitzats per Manuel Raventós , Enginyer de Camins i Olga Tarragó, Arquitecta, el costos de la vialitat i de les zones verdes s'ha avaluat mitjançant estimació en base a la superfície imputable i tipus d'urbanització, les indemnitzacions s'estimen en base a un mòdul base de 60.000 pts/ m2 o 360 euros/m2 ponderant l'edat de l'edificació.

Aquest desgloss es realitza en funció dels polígons i unitats d'actuació, d'acord als quadres següents que verifiquen el següents extrems:

- a) L'equilibri relatiu de les diferents unitat de gestió del Pla Especial que implica considerant tots els costos d'urbanització una repercussió mitjana per m2 de sostre de 284 euros (47.224 pts/m2).
- b) La capacitat de l'operació urbanística d'absorbir aquest cost en base a la plusvalua aportada pel Pla General de Lleida, en els termes establerts en la Comissió Mixta composta pel Ministeri de Foment, l'Ajuntament de Lleida i la Generalitat de Catalunya.
- c) L'estudi econòmic, construït considerant costos d'urbanització, indemnitzacions, obres de millora i costos financers permet establir la viabilitat de l'operació a nivell econòmic.
Els costos financers s'han aproximat sobre la base dels cost d'urbanització finançat a 5 anys i els de construcció a 2 anys amb una taxa del 5.25% anual.

ANEXO: NORMATIVA PLA ESPECIAL L'ESTACIO

URBANITZACIÓ, CONCEPTES I SUPERFÍCIES									
UNITAT DE GESTIÓ		VIALS	VJ	VU	OBRES MILLORA		INDEMNITZACIONS		
UA1		16687,15	20501,83	176,7	Cubrició (1) Pericubrició (2) Passarel·la (3) Port fletx (4)		Trasllat instal·lacions Nou edifici Roger de Lluria		
UA2		3238,66		4696,97					
UA4		1874,85		2646,41			Magatzem i edifici		
UA3		677,85		2646,41			Hotel Peninsular Docks		
COSTOS PER M2S		90,15	48,08	120,2					
COSTOS D'URBANITZACIÓ									
UNITAT DE GESTIÓ		VIALS	VJ	VU	OBRES MILLORA		INDEMNITZACIONS		
UA1		1.684.647	965.728	21.239	8.355.270 3.382.496 829.387 5.048.502		1.276.000 2.837.000		
UA2		251.965		553.374					
UA4		169.018		318.098			595.387		
UA3		61.108		318.098			737.712 1.674.000		
TOTAL		2.346.738	965.728	1.220.810	17.815.665		7.120.759		
						TOTAL EDIFICABILITAT		COSTOSM2T	COSTOSM2T
								EUROS	PTS
						24.428.279		82065,5	295
						846.339		Actuació directa de RENFE a càrrec del sistema ferroviari	
						1.082.593		4666,63	217
						2.791.879		12038,92	232
						28.294.361		98691,08	284
								47224	

16

ANEXO: NORMATIVA PLA ESPECIAL L'ESTACIO

ESTUDI ECONOMIC-FINANCER		111107
Edificabilitat total		
Sostre reservat per infraestructura ferroviaria estacio		12000
Sostre apropiament privat		99107
DADES VALORACIO		
preu venda m2 sostre	benefici	cost construcció
pts/m2	%	pts/m2
200000	15	85000
		EUROS
Valor venda construcció	PTS	119.128.583
Cost construcció	19.821.330.000	50.620.652
Costos urbanització	8.424.085.250	28.294.361
Cost financer	4.707.785.549	12.743.363
Beneficis	2.120.320.558	15.538.512
Valor residual del sol	2.585.390.870	11.922.684
	1.983.767.773	
Caldria afegir la repercussió de 1000 aparcaments a 200.000 pts per plaça(200.000.000pts)		
	200.000.000	1.202.024
TOTAL VALOR RESIDUAL	2.183.767.773	13.124.708



Aprobat definitivament per la
Comissió d'Urbanisme de Lleida
en data 10 SET. 2003 amb les
prescripcions que han estat
incorporades en l'esmentat acort.
La Secretaria

