

Pg. General Mendoza
núm. 2, entresol B
17002 Girona
Tel. 872 03 14 99
Fax 872 03 13 07
e-mail: jduatis@coac.cat
NIF: B55025936
www.duatis-arquitectes.com



MpPGOU DE LLEIDA PER L'AMPLIACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 3 DE L'ESTACIÓ AMB LA INCORPORACIÓ DEL SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC, UBICAT AL CARRER DE MARIE CURIE, 2-8, I LA REORDENACIÓ DEL CONJUNT, PER LA IMPLANTACIÓ DE LA NOVA ESTACIÓ D'AUTOBUSOS.

CÀLCUL DE LES INDEMNITZACIONS DE LES EDIFICACIONS I ACTIVITATS EXISTENTS A L'ÀMBIT DE LA NOVA ESTACIÓ D'AUTOBUSOS

JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS, ARQUITECTE

Febrer 2024



Jordi Duatis i Puigdollers, arquitecte
Elisabet Prat i Alsina, arquitecta tècnica
Mar Cabarrocas, arquitecta

Laura Farran, coordinació

INFORME	5
1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ	5
2. IDENTIFICACIÓ DE L'IMMOBLE	5
3. SITUACIÓ I ENTORN	5
4. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES	7
4.1 Àmbit del Planejament	7
5. CARACTERÍSTIQUES FÍSQUES DE L'ÀMBIT I EDIFICACIONS A INDEMNITZAR	10
5.1 FARINERA LA META:	11
5.2 EDIFICI FIGUEROLA, "ELS DOCS"	15
6. METODOLOGIA DE CàLCUL DE LES INDEMNITZACIONS	16
7. VALORACIÓ INDEMNITZACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS EN EL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 3 DE L'ESTACIÓ	19
7.1 Valoració dels Elements existents en la Farinera La Meta:	20
7.1.1 Resum del cost total de construcció depreciant Edifici Farinera La Meta	27
7.2 Valoració dels elements existents en l'Edifici Figuerola "Els Docs"	28
7.2.2 Resum del cost total depreciant de l'edifici Figuerola "Els Docs"	32
7.3 RESUM DE LA VALORACIÓ DE LES EDIFICACIONS I CONSTRUCCIONS EXISTENTS:	33
8. VALORACIÓ DE LA INDEMNITZACIÓ PER TRASLLAT DE L'ACTIVITAT DE LA FARINERA "LA META" EXISTENT EN EL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA3 DE L'ESTACIÓ.	33
8.1 Antecedents	33
8.2 Descripció de l'activitat a traslladar	34
8.3 Conceptes a tenir en compte per valorar el cost del trasllat de l'activitat "La Farinera"	34
8.4 Càlcul del cost de trasllat de l'activitat "La Farinera"	34
8.4.1 Cost del trasllat dels elements traslladables	34
8.4.2 Cost de condicionament dels edificis	35
8.4.3 Despeses de material no traslladable	35
8.4.4 Despeses necessàries de trasllat	36
8.4.5 Pèrdua de benefici	36
8.5 RESUM DE LES INDEMNITZACIONS TOTALES PER TRASLLAT D'ACTIVITAT DE LA FARINERA	37
9. VALORACIÓ DE LA INDEMNITZACIÓ DEL TRASLLAT OFICINES DE L'EDIFICI FIGUEROLA "ELS DOCS" EN EL PAU UA3 DE L'ESTACIÓ.	38
9.1 Antecedents	38
9.2 Valoració aportada per Ajuntament en data desembre 2020. Trasllat d'oficines.	38
9.3 Valoració aportada per la propietat de béns i drets de l'edifici Els Docs en data juliol 2008.	40
Resum dels valors de trasllat oficines:	42
9.4 Valor adoptat de la indemnització del trasllat d'oficina	42
9.4.1 Valor adoptat de la indemnització del trasllat d'oficines	42
10. ACTUALITZACIÓ DE VALOR D'INDEMNITZACIÓ FINCA AV. PRÍncep VIANA 8	43
10.1 Valors indemnitzacions adoptats en data del pagament 01/06/2009	43
10.2 Actualització de valors en data desembre 2022 (data d'aprovació definitiva de MPGLL)	44
11. RESUM VALORS DE TAXACIÓ TOTALES	45
ANNEXES	46
1. PLÀNOLS SITUACIÓ	46

2.	PLÀNOLS EMPLAÇAMENT	47
3.	PLÀNOL DE BARRIS	48
4.	DOCUMENTACIÓ URBANÍSTICA	48
5.	DOC. APORTADA INDEMNITZACIO TRASLLAT.....	50
6.	DOC. APORTADA ACTUALITZACIÓ VALORS D'INDEMNITZACIONS PAGADES	53
7.	DOC. APORTADA A EFECTES DE CÀLCULS INDEMNITZACIÓ DE LA META.....	54
8.	LLISTAT MAQUINÀRIA APORTAT	55
9.	Fotografies	60

INFORME

1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ

Determinar les indemnitzacions de les edificacions existents a l'àmbit del Polígon d'Actuació urbanística UA-3 l'Estació de Lleida, zona de la nova estació d'autobusos i determinar la indemnització per trasllat de l'activitat de La Farinera.

SOL·LICITANT:

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ UA-3

DATA DE VALORACIÓ:

juliol 2022

2. IDENTIFICACIÓ DE L'IMMOBLE

EMPLAÇAMENT:

Es tracta d'un àmbit de Modificació de PGOU discontinu si bé l'objecte del present treball és determinar els valors de les indemnitzacions de les edificacions existents en l'àmbit nord del Polígon d'Actuació Urbanística UA-3 situat en la zona de l'Estació de Lleida.



3. SITUACIÓ I ENTORN

Lleida és una ciutat de l'oest de Catalunya, capital de la comarca del Segrià. El seu extens terme municipal, el més gran i poblat de la comarca, és format per la ciutat, les entitats municipals descentralitzades de Raimat i Sucs i 56 partides; les més

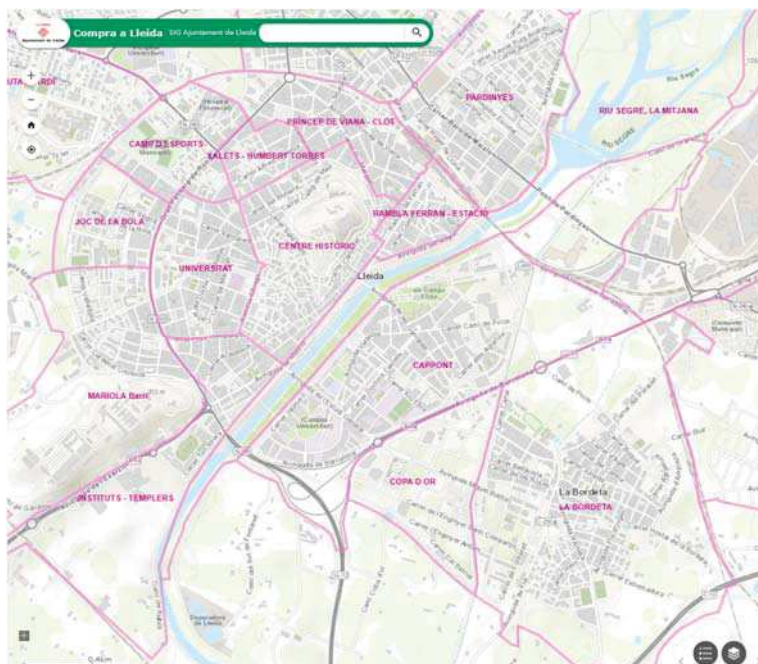
properes a la ciutat conformen l'Horta de Lleida. Es troba dins de l'àmbit funcional de Ponent.

El municipi, amb una població de 140.403 habitants (INE 2020), abarca una superfície de 211.7 km i és un dels més extensos de Catalunya

L'economia de la ciutat s'assenta de manera majoritària en el sector serveis, que dona feina al 71,4% de la població (2001), seguit de la indústria (13,1%), la construcció i l'agricultura (4,2%).

En matèria de transport públic, Lleida té una important estació ferroviària de la qual parteixen trens d'alta velocitat, llarga distància, regionals i en un futur de rodalies.

Des de l'estació d'autobusos de la ciutat surten diverses línies interurbanes que la connecten amb pràcticament tots els pobles i ciutats del seu voltant. En quant a mobilitat interna, Lleida compta amb una xarxa d'autobusos urbans de 23 línies. Des de gener de 2010, a més, està en funcionament l'Aeroport de Lleida, situat a 15 km de la ciutat.



Distribució barris Font: Ajuntament de Lleida

Les principals vies d'accés a la ciutat per carretera són l'autopista AP-2 i l'autovia A-2 que la connecten amb Madrid, Saragossa i Barcelona, i la N-240, que travessa les comarques de Tarragona. A mig termini, dues noves autovies uniran Lleida amb Osca A-22 i Viella A-14.

La Generalitat de Catalunya ha iniciat les obres de l'anomenada Variant Sud, amb la intenció de tancar un anell d'alta capacitat al voltant de la ciutat (sent l'A-2 la "variant nord"). La Variant Sud tindrà uns 16 km de longitud i costarà 160 milions d'euros.

4. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

La Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida té com a objectiu principal posar a disposició de la Generalitat de Catalunya els terrenys necessaris per materialitzar la nova estació d'autobusos, que s'ha d'ubicar al Polígon UA 3 de l'Estació i que garantirà la intermodalitat al transport públic en el conjunt del municipi.

La MPGOU planteja el canvi d'ubicació prevista actualment, passant d'estar emplaçada al límit sud del sector, donant front a l'Avinguda del Segre, a situar-se al centre de l'àmbit, ocupant tot l'entorn dels edificis, en continuïtat amb l'actual Estació de Renfe.

Aquest canvi d'ubicació de la nova estació d'autobusos implica la reordenació dels aprofitaments vigents previstos a la UA 3.

La proposta de MPGOU formalitza una nova delimitació de la UA 3, erigint-se com un polígon discontinu que inclou la totalitat dels terrenys de la UA 3, el fons de les parcel·les 22 i 24 ubicades a l'Avinguda Príncep de Viana, i part dels terrenys qualificats de Sistema general d'equipaments comunitaris inclosos a l'antic sector de sòl urbanitzable SUR-5, Copa d'Or, a l'Avinguda del President Josep Irla, núm. 2.

4.1 Àmbit del Planejament

Àmbit:

La MPGOU delimita un polígon d'actuació urbanística UA 3 discontinu que abasta la totalitat dels terrenys de la UA 3 de l'Estació, i els terrenys ubicats entre l'Avinguda Miquel Batllori, l'Avinguda President Josep Irla, i l'Avinguda de Barcelona.





Ubicació àmbits nord i sud del Polígon UA-3

Planejament general:

Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida (PGOU) aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques l'any 1998.

Pla Especial de l'Estació PE3 aprovat el 10 de setembre de 2003

Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida per l'ampliació del PAU UA3 de l'estació amb la incorporació del sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer de Marie Curie núm.2-8 i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos.

Parametrització urbanística:

La MPGOU delimita un polígon d'actuació urbanística UA 3 discontinu que abasta la totalitat dels terrenys de la UA3 de l'Estació i els terrenys ubicats entre l'Avinguda Miquel Batllori, l'Avinguda President Josep Irla i l'Avinguda de Barcelona.

Emmarcament i situació de l'àmbit objecte de MPGOU



Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals del Polígon d'Actuació Urbanística UA-3:

Ordenació del sector:	Edificació aïllada
Superfície:	37.077,53 m ²
Tipologia:	Volumetria específica
Sostre total màxim:	34.787 m ² st
Sostre màxim habitatge:	26.672,42m ² st
Sostre habitatge lliure:	16.003,45 m ² st
Sostre habitatge protegit:	10.668,97 m ² st
Sostre màxim terciari, comercial:	8.114,58 m ² st
Nombre màxim d'habitatges:	254 habitatges
Habitatges lliures:	102 (40%)
Habitatges protegits:	152 (60%)

Àmbit UA 3

TOTAL ÀMBIT	UA 3	37.077,53			
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	708,17	0,00	708,17	
	VJ	7.583,74	605,46	8.189,20	
	TOTAL	8.291,91	605,46	8.897,37	22,36%
	EQUIPAMENTS				
	EC	18.035,38	0,00	18.035,38	
	TOTAL	18.035,38	0,00	18.035,38	48,64%
	FERROVIARI				
	F	605,46	0,00	605,46	
	TOTAL	605,46	0,00	605,46	1,63%
	VIALITAT				
	VB	2.030,20	0,00	2.030,20	
	TOTAL	2.030,20	0,00	2.030,20	5,48%
SISTEMES	TOTAL	28.962,95	605,46	29.568,41	78,11%
	ZONES				
	8T5	0,00	0,00	0,00	0,00%
	8T6	0,00	0,00	0,00	0,00%
	2EPG	0,00	2.163,23	2.163,23	0,00%
	2E	8.114,58	0,00	8.114,58	21,89%
ZONES	TOTAL	8.114,58	2.163,23	10.277,81	21,89%
SOSTRE EDIFICABLE					34.787,00
		Comercial	Residencial	Altres Usos	
8T5		0,00	0,00	0,00	0,00
8T6		0,00	0,00	0,00	0,00
2EPG		0,00	10.668,97	0,00	10.668,97
2E		8.114,58	16.003,45	0,00	24.118,03
		8.114,58	26.672,42	0,00	
DENSITAT				70,00 m ² /hab	156,00 m ² /hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					254

MPPGOU Lleida UA3

Proposta d'ordenació MPGOU:



MPPGOU Lleida UA3

5. CARACTERÍSTIQUES FÍSQUES DE L'ÀMBIT I EDIFICACIONS A INDEMNITZAR

Adjuntem fotografies de l'entorn a l'àmbit de la nova estació d'autobusos:





5.1 FARINERA LA META:

IDENTIFICACIÓ:

CARRER PRÍncep DE VIANA 14-LLEIDA

FINCA CADASTRAL:

2706410CG0120F0002SY

TITULARS:

Harinera La Meta S.A



En la parcel·la de referència s'hi ubica les instal·lacions de la fàbrica de la Farinera La Meta. L'activitat es desenvolupava en diferents cossos d'edificis. El conjunt es desenvolupa per diferents edificis que es descriuen a continuació:

1. EDIFICI DE PRODUCCIÓ:

Edifici de producció format per l'edifici històric de "La Meta" i un edifici annex a aquest.

"La Meta" és una edificació industrial modernista de planta rectangular, construït aproximadament l'any 1915, el qual es troba inclòs dins del Catàleg i inventari dels elements d'interès històrico-artístic i arquitectònic del PGLL. Està format per una planta soterrani i 4 plantes sobre rasant.



2. EDIFICI DE SITGES:

Edifici adossat a l'edifici de producció. Les sitges han quedat a l'interior de l'edifici construït. Disposa de dues plantes.



3. EDIFICI DE MAGATZEMS D'EXPEDICIÓ:

Edifici adossat als dos edificis anteriors, consta d'una sola planta. Format per una seqüència de naus estructurades amb pilars de ferro i parets de tancament de càrrega, amb encavallades metàl·liques. L'edat aproximada de l'edifici és de 1920. Aquest edifici anomenat "DOCS" es troba inclòs dins del Catàleg i inventari dels elements d'interès històrico-artístic i arquitectònic del PGLL (exceptuant una petita part).



4. EDIFICI DE MAGATZEMS DE MATERIALS:

Edifici d'una sola planta de forma rectangular, connectat amb l'edifici de magatzem d'expedició per un costat. Té parets de càrrega i coberta amb acabats de teula àrab. L'edat aproximada és de 1915.

**5. EDIFICI TÈCNIC:**

Edifici d'una sola planta que es troba aïllat respecte dels altres en una mitgera de la parcel·la. En ell s'hi ubica vestidors, lavabos i estació transformadora. Estructura de parets de càrrega i coberta inclinada amb teula àrab. L'edifici data de 1950 aproximadament.



Resum de les superfícies construïdes totals de La Farinera la Meta:

Edifici de producció i sitges

1. DADES DE L'IMMOBLE

Superfície de sostre	4.011,60 m²
Sostre edifici històric La Meta	1.599,10 m ²
Planta baixa	314,56 m ²
Planta primera	314,56 m ²
Planta segona	314,56 m ²
Planta tercera	314,56 m ²
Planta quarta	314,56 m ²
Planta segona	26,30 m ²
 Sostre edifici producció annex a l'històric	 1.336,74 m ²
Planta baixa	264,56 m ²
Planta primera	428,54 m ²
Planta segona	321,82 m ²
Planta tercera	321,82 m ²
 Sostre sitges	 1.075,76 m ²
Planta baixa	537,88 m ²
Planta primera	537,88 m ²

Magatzem d'expedició

1. DADES DE L'IMMOBLE

Superfície de sostre	2.343,99 m²
Planta baixa edifici catalogat	2.180,01 m ²
Planta baixa resta	163,98 m ²

Magatzem de material

1. DADES DE L'IMMOBLE

Superfície de sostre	620,52 m²
Planta baixa	620,52 m ²

Edifici tècnic

1. DADES DE L'IMMOBLE

Superfície de sostre	115,55 m²
Planta baixa	115,55 m ²

5.2 EDIFICI FIGUEROLA, “ELS DOCS”

IDENTIFICACIÓ: PLAÇA DE RAMON BERENGUER IV
 FINCA CADASTRAL:
 TITULARS: Germans Figuerola



1. EDIFICI ELS DOCS:

Aquest edifici, anomenat “DOCS”, es troba inclòs dins del Catàleg i inventari dels elements d’interès històric-artístic i arquitectònic del PGLL. Es tracta d’un edifici d’una sola planta, format per una seqüència de naus estructurades amb pilars de ferro i parets de tancament de càrrega, amb encavallades metàl·liques. L’edat aproximada de l’edifici és de 1920. L’edifici inclou dues parts diferenciades, la destinada a aparcament i les oficines.

Resum de les superfícies construïdes totals de l’edifici Figuerola, Docs:

Unes dades corresponen a l’edifici “DOCS” destinat a aparcament i altres a la part destinada a oficines.

1. DADES DE L'IMMOBLE

Superfície de sostre	2.363,19 m²
Planta baixa	2.203,73 m²
Altell	159,46 m²

1. DADES DE L'IMMOBLE

Superfície de sostre	249,02 m²
Planta baixa	124,51 m²
Altell	124,51 m²

2. Magatzem:

dins de la mateixa propietat hi ha un magatzem, d'una única planta, situat annex a l'edifici Docs.

Superfície magatzem: 96,96m²

6. METODOLOGIA DE CàLCUL DE LES INDEMNITZACIONS

Els càlculs de les indemnitzacions es realitzen segons l'article 18 del RD 1492/2011 de 24 d'octubre per el que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sol.

Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R = Valor de reposición bruto, en euros.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

A efectes de càlcul del coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació, aplicarem la taula Annex II del reglament de la Llei del sòl:

ANEXO II

Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

A efectes de càlcul de la vida útil màxima de les edificacions, construccions i instal·lacions objectes d'indemnització considerarem la taula annex III del reglament de la Llei del Sòl:

ANEXO III

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

L'estat de conservació de les edificacions, construccions i instal·lacions es determinarà d'acord amb els següents criteris:

- Normal: Quan malgrat la seva edat, qualsevol que fos aquesta, no necessiten reparacions importants.
- Regular: Quan presentin defectes permanents, sense que comprometin les condicions normals d'habitabilitat i estabilitat
- Deficient: Quan precisin reparacions de relativa importància, compromentent les normals condicions i estabilitat
- Ruïnós: Quan es tracti d'edificacions, construccions o instal·lacions manifestament inhabitables o declarades legalment en ruïna.

7. VALORACIÓ INDEMNITZACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS EN EL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 3 DE L'ESTACIÓ.

Considerem en aquest apartat, el cost de reposició de les edificacions, és a dir, el cost de construir edificacions de utilitat similar, no idèntica. No es tracta d'avaluar el cost de materials de construcció o tècniques constructives ja obsoletes sinó que calculem el cost d'edificar de nou, amb tècniques i materials actuals un edifici d'utilitat i tipologia similar.

Per altre costat, hem inclòs en aquest apartat l'avaluació de les despeses necessàries per executar la promoció d'aquestes edificacions o elements constructius: honoraris de arquitectes, arquitectes tècnics, llicència d'obra, despeses de notaria i registre, etc.

Finalment hem calculat la depreciació física de les edificacions segons el RD 1492/2011 de 24 d'octubre per el que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sol (article 18).

7.1. Valoració dels Elements existents en la Farinera La Meta:

1. Edifici de Producció i Sitges:

Edifici de Producció i Sitges:

Edifici de producció format per l'edifici històric de "La Meta" i un edifici annex a aquest. "La Meta" és una edificació industrial modernista de planta rectangular, construït aproximadament l'any 1915, el qual es troba inclòs dins del Catàleg i inventari dels elements d'interès històric-artístic i arquitectònic del PGLL. Està format per una planta soterrani i 4 plantes sobre rasant. L'estructura és de parets de càrrega i forjats de fusta reforçat amb pilars i jàsseres metàl·liques.

L'edifici de producció annex a l'històric està format per quatre plantes sobre rasant.



Edifici adossat a l'edifici de producció. Les sitges han quedat a l'interior de l'edifici construït.



Superfícies edifici producció i sitges:

Superfície sostre edifici històric La Meta:	1.599,10m ²
Superfície sostre edifici producció annex a l'edifici històric:	1.336,74m ²
Superfície sostre sitges:	1.075,76m ²
Superfície total adoptada:	4.011,60m²

Cost de construcció adoptat:

Cost Construcció edifici industrial (mitjana zona oficines i zona nau) segons BEC (2n T 2022,pg.218): 1.002,13€/m²

Determinació del valor de reposició brut:

VR Valor reposició brut: (CC+Gp) x St =1.002,13€/m² x 4.011,60m²= **4.020.144,71€**

Determinació del valor de l'edificació al final de la vida útil:

Vida màxima:	35 anys
Coeficient segons vida útil:	9,2%
VF Valor de l'edificació al final de la vida útil: VR x Coeficient segons vida útil	
VF Valor de l'edificació al final de la vida útil: 4.020.144,71€ x 9,2%= 369.853,31€	

Determinació del coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

$\beta = 1 - ((1 - (a + a^2) / 2)) \times C$ a: Antiguitat
C: Coeficient corrector segons estat de conservació

$$\text{Antiguitat} = ((\text{any valor} - 1) - F_a) / \text{vida útil màxima}$$

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

Fc (Data construcció estimat) :	1942
Fr(Data de reforma o rehabilitació):	1962
i (coeficient que contempla el tipus de reforma):	0,4

Fa= 1942 + (1962-1942) x 0.4=	1950
Antiguitat (any 2022-any 1950)=	72 anys
Coeficient corrector per antiguitat :	1 (taula II. 72 anys i estat ruïnós)

Valor total de l'edificació depreciat:

$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$

V : Valor de l'edificació, construcció o instal·lació en €

V_R : Valor de reposició en brut en €

V_F : Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil en €

β : Coeficient corrector per antiguitat i conservació

Valor total edificació:

V. Reposició Brut:	4.020.144,71€
V. Construcció final vida útil:	369.853,31€

La vida útil màxima d'un edifici industrial d'acord al Reglament de Valoracions és de 35 anys. A efectes de càlcul es considera un valor al final de la vida útil del 9,2%.

Coeficient corrector per antiguitat : 1 (taula II. 72 anys i estat ruïnós)
 Valor de l'edificació: 4.020.144,71€- (4.020.144,71 – 369.853,31) x 1= 369.853,31€

Valor de l'edificació: 369.853,31€

Càlculs:

$V_R = 4011,60m^2 \times 1002,13€/m^2$	4.020.144,71 €		
$V_F = 0,092 \times V_R$	369.853,31 €	Es considera un Valor final del 9,2% del V_R	
$a = 1942 + (1962 - 1942) \times 0,4$	1.950		
Antiguitat = 2022-1950	72		
β en un 72%	1,0000	Anex II	72 anys i estat ruïnós
$V = 4020144,71 - (4020144,71 - 369853,31) \times 1 =$	369.853,31 €		

Cost Construcció total depreciat Edifici Producció i sitges : 369.853,31€

Desglòs del cost de construcció total:

Cost Edifici La Meta: 147.430,56€

Cost Edifici producció i sitges: 222.422,75€

2.Edifici de Magatzems d'expedició:

Edifici de magatzems d'expedició:

Edifici adossat als dos edificis anteriors, consta d'una sola planta. Format per una seqüència de naus estructurades amb pilars de ferro i parets de tancament de càrrega, amb encavallades metàl·liques. L'edat aproximada de l'edifici és de 1920.

Aquest edifici, anomenat "DOCS", es troba inclòs dins del Catàleg i inventari dels elements d'interès històric-artístic i arquitectònic del PGLL (exceptuant una petita part).



Superfície sostre magatzem expedició:	2.180,01m ²
Superfície part no catalogada:	163,98m ²
Superfície total:	2.343,99m²

Cost Construcció nau segons BEC (2n T 2022,pg.217):	527,4€/m ²
Cost Construcció nau dent de serra segons BEC(2on T 2022 pg118):	695,76€/m ²
Cost Construcció promig adoptat: $(527,4€/m^2 + 695,76€/m^2) / 2 =$	611,58€/m ²

Determinació del valor de reposició brut:

VR Valor reposició brut: $(CC+Gp) \times St = 611,58\text{€/m}^2 \times 2.343,99\text{m}^2 = \mathbf{1.433.537,40\text{€}}$

Determinació del valor de l'edificació al final de la vida útil:

Vida màxima:	35 anys
Coeficient segons vida útil:	9%
VF Valor de l'edificació al final de la vida útil:	VR x Coeficient segons vida útil
VF Valor de l'edificació al final de la vida útil:	1.433.537,40€ x 9%= 129.018,37€

La vida útil màxima d'un edifici industrial d'acord al Reglament de Valoracions és de 35 anys. A efectes de càlcul es considera un valor al final de la vida útil del 9%.

Determinació del coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

$\beta = 1 - ((1 - (a + a^2) / 2)) \times C$ a: Antiguitat
C: Coeficient corrector segons estat de conservació

$$\text{Antiguitat} = ((\text{any valor} - 1) - F_a) / \text{vida útil màxima}$$

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

Fc (Data construcció estimat) :	1920
Fr(Data de reforma o rehabilitació):	1961
i (coeficient que contempla el tipus de reforma) :	0,25
 Fa= 1920 + (1961-1920) x 0.25=	1930
Antiguitat (any 2022-any 1950)=	92 anys
Coeficient corrector per antiguitat :	1 (taula II. 72 anys i estat ruïnós)

Valor total de l'edificació depreciat:

V = V_R - (V_R - V_F) x β

V : Valor de l'edificació, construcció o instal·lació en €
V_R: Valor de reposició en brut en €
V_F: Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil en €
β : Coeficient corrector per antiguitat i conservació

Valor total edificació:	
V .Reposició Brut:	1.433.537,40€
V. Construcció final vida útil:	129.018,37€
Coeficient corrector per antiguitat :	1 (taula II. 92 anys i estat ruïnós)
Valor de l'edificació:	$1.433.537,40€ - (1.433.537,40€ - 129.018,37) \times 1 = 129.018,37 €$

Valor de l'edificació: 129.018,37€

Càlculs:

$V_R = 2507,97m^2 \times 611,58€/m^2$:	1.433.537,40 €		
$V_F = 0,090 \times V_R$	129.018,37 €	Es considera un Valor final del 9% del Vr	
$a = 1920 + (1961-1920) \times 0,25$	1.930		
Antiguitat = 2022-1930	92		
β en un 92%	1,0000	Anex II	92 anys i estat ruïnós

Cost Construcció total depreciat Edifici de Magatzems Expedició: 129.018,37€

Desglòs del cost de construcció total:

Cost Edifici catalogat:	119.992,55€
Cost Edifici no catalogat:	9.025,82€

3.Edifici de Magatzems de materials:

Edifici de magatzem de materials:

Edifici d'una sola planta de forma rectangular, connectat amb l'edifici de magatzem d'expedició per un costat. Té parets de càrrega i coberta amb acabats de teula àrab.



Superfície sotre magatzem de materials:	620,52m ²
Cost Construcció naus segons BEC (2on T 2022,pg.218):	527,4€/m ²
Coefficient de reducció per acabats (65%):	342,81€/m ²

Determinació del valor de reposició brut:

VR Valor reposició brut: $(CC+Gp) \times St = 342,81/m^2 \times 620,52m^2 = 212.720,46€$

Determinació del valor de l'edificació al final de la vida útil:

Vida màxima:	35 anys
Coefficient segons vida útil:	10%

VF Valor de l'edificació al final de la vida útil: VR x Coeficient segons vida útil

VF Valor de l'edificació al final de la vida útil: 212.720,46€ x10%= **21.272,04€**

La vida útil màxima d'un edifici industrial d'acord al Reglament de Valoracions és de 35 anys. A efectes de càlcul es considera un valor al final de la vida útil del 10%.

Determinació del coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

$$\beta = 1 - ((1 - (a + a^2) / 2)) \times C$$

a: Antiguitat
C: Coeficient corrector segons estat de conservació

Antiguitat= ((any valor-1) -Fa)/ vida útil màxima

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Fc (Data construcció estimat) : 1960

Fr(Data de reforma o rehabilitació): 1960

i (coeficient que contempla el tipus de reforma) : 1

Fa= 1960 + (1960-1960) x 1= 1960

Antiguitat (any 2022-any 1960)= 62 anys

Coeficient corrector per antiguitat : 1

(taula II. 62 anys i estat ruïnós)

Valor total de l'edificació depreciat:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

V : Valor de l'edificació, construcció o instal·lació en €
V_R: Valor de reposició en brut en €
V_F: Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil en €
β : Coeficient corrector per antiguitat i conservació

Valor total edificació:

V.Reposició Brut: 212.720,46€

V.Construcció final vida útil: 21.272,05€

Coeficient corrector per antiguitat : 1 (taula II. 62 anys i estat ruïnós)

Valor de l'edificació: 212.720,46€- (212.720,46 – 21.272,05) x 1= 21.272,05

Valor de l'edificació: 21.272,05€

Càlculs:

$V_R = 620,52m^2 \times 342,81€/m^2$	212.720,46 €		
$V_F = 0,10 \times V_R$	21.272,05 €	Es considera un Valor final del 10% del V _r	
$a = 1960 + (1960-1960) \times 1$	1.960		
Antiguitat = 2022-1960	62		
β en un 62%	1,0000	Anex II	62 anys i estat ruïnós
$V = 212720,46 - (212720,46 - 21272,05) \times 1 =$	21.272,05 €		

Cost Construcció total depreciat Edifici de Magatzems Materials: 21.272,05€

4.Edifici Tècnic:

Edifici Tècnic:

Edifici d'una sola planta que es troba aïllat respecte dels altres en una mitgera de la parcel·la. En ell s'hi ubica vestidors, lavabos i estació transformadora.

Estructura de parets de càrrega i coberta inclinada amb teula àrab. L'edifici data de 1950 aproximadament.



Superfície sostre edifici tècnic:	115,55m ²
Cost Construcció nau segons BEC (2on T 2022,pg.217):	527,4€/m ²
Cost Construcció nau dent de serra segons BEC(2on T 2022 pg118):	695,76€/m ²
Cost Construcció promig adoptat: (527,4€/m ² + 695,76€/m ²)/2=	611,58€/m ²

Determinació del valor de reposició brut:

VR Valor reposició brut: (CC+Gp) x St = 611,58/m²x115,55m²= **70.668,07€**

Determinació del valor de l'edificació al final de la vida útil:

Vida màxima:	35 anys
Coeficient segons vida útil:	10%
VF Valor de l'edificació al final de la vida útil: VR x Coeficient segons vida útil	
VF Valor de l'edificació al final de la vida útil: 70.668,07€ x10%=	7.066,8€

La vida útil màxima d'un edifici industrial d'acord al Reglament de Valoracions és de 35 anys. A efectes de càlcul es considera un valor al final de la vida útil del 10%.

Determinació del coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

$\beta = 1 - ((1 - (a + a^2) / 2)) \times C$ a: Antiguitat
C: Coeficient corrector segons estat de conservació

Antiguitat= ((any valor-1) -Fa)/ vida útil màxima

$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$

Fc (Data construcció estimat) :	1956
Fr(Data de reforma o rehabilitació):	1956
i (coeficient que contempla el tipus de reforma) :	1

$F_a = 1956 + (1956 - 1956) \times 1 = 1956$
 Antiguitat (any 2022-any 1956)= 66 anys
 Coeficient corrector per antiguitat : **1** (taula II. 66 anys i estat ruïnós)

Valor total de l'edificació depreciat:

$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$
 V : Valor de l'edificació, construcció o instal·lació en €
 V_R : Valor de reposició en brut en €
 V_F : Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil en €
 β : Coeficient corrector per antiguitat i conservació

Valor total edificació:
 V. Reposició Brut: 70.668,07€
 V. Construcció final vida útil: 7.066,81€
 Coeficient corrector per antiguitat : 1 (taula II. 66 anys i estat ruïnós)
 Valor de l'edificació: 70.668,07€- (70.668,07 – 7.066,80) x 1= 7.066,81

Valor de l'edificació: 7.066,81€

Càlculs:

$V_R = 115,55m^2 \times 611,58€/m^2$:	70.668,07 €		
$V_F = 0,10 \times V_R$	7.066,81 €	Es considera un Valor final del 10% del V_R	
$a = 1960 + (1960 - 1960) \times 1$	1.956		
Antiguitat = 2022-1956	66		
β en un 66%	1,0000	Anex II	66 anys i estat ruïnós
$V = 70,668,07 - (70668,07 - 7066,81) \times 1 =$	7.066,81 €		

Cost Construcció total depreciat Edifici Tècnic: 7.066,81€

7.1.1 Resum del cost total de construcció depreciat Edifici Farinera La Meta

Cost Construcció total depreciat de Producció i sitges:	369.853,31€
Cost Construcció total depreciat de magatzems d'expedició:	129.018,37€
Cost Construcció total depreciat de magatzem de materials:	21.272,05€
Cost Construcció total depreciat edifici tècnic:	<u>7.066,81€</u>
Cost de Construcció total depreciat Edifici Farinera La Meta:	527.210,54€

7.2. Valoració dels elements existents en l'Edifici Figuerola "Els Docs"

1. Edifici Figuerola "Els Docs" aparcaments:

Aquest edifici, anomenat "DOCS", es troba inclòs dins del Catàleg i inventari dels elements d'interès històrico-artístic i arquitectònic del PGLL. Es tracta d'un edifici d'una sola planta, format per una seqüència de naus estructurades amb pilars de ferro i parets de tancament de càrrega, amb encavallades metàl·liques. L'edat aproximada de l'edifici és de 1920. L'edifici inclou dues parts diferenciades, la destinada a aparcament i les oficines. En el present apartat es valora la part corresponent a l'aparcament.



Superfície sostre catalogat:	2.203,73m ²
Superfície sostre no catalogat:	159,46m ²
Superfície total:	2.363,19m²

Cost Construcció nau segons BEC (2n T 2022, pg.217):	527,4€/m ²
Cost Construcció nau dent de serra segons BEC(2on T 2022 pg118):	695,76€/m ²
Cost Construcció promig adoptat: (527,4€/m ² + 695,76€/m ²)/2=	611,58€/m ²

Determinació del valor de reposició brut:

$$VR \text{ Valor reposició brut: } (CC+Gp) \times St = 611,58€/m^2 \times 2.363,19m^2 = \mathbf{1.445.279,74€}$$

Determinació del valor de l'edificació al final de la vida útil:

Vida màxima:	35 anys
Coeficient segons vida útil:	9,5%
VF Valor de l'edificació al final de la vida útil: VR x Coeficient segons vida útil	
VF Valor de l'edificació al final de la vida útil: 1.445.279,74€ x 9,5%=	137.301,58€

La vida útil màxima d'un edifici industrial d'acord al Reglament de Valoracions és de 35 anys. A efectes de càlcul es considera un valor al final de la vida útil del 9,5%.

Determinació del coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

$$\beta = 1 - ((1 - (a + a^2) / 2)) \times C$$

a: Antiguitat
C: Coeficient corrector segons estat de conservació

Antiguitat= ((any valor-1) -Fa)/ vida útil màxima

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Fc (Data construcció estimat) : 1920

Fr(Data de reforma o rehabilitació): 1920

i (coeficient que contempla el tipus de reforma) : 1

Fa= 1920 + (1920-1920) x 1= 1920

Antiguitat (any 2022-any 1920)= 102 anys

Coeficient corrector per antiguitat : 1 (taula II. 102 anys i estat ruïnós)

Valor total de l'edificació depreciat:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

V : Valor de l'edificació, construcció o instal·lació en €

V_R: Valor de reposició en brut en €

V_F: Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil en €

β : Coeficient corrector per antiguitat i conservació

Valor total edificació:

V.Reposició Brut: 1.445.279,74€

V.Construcció final vida útil: 137.301,58€

Coeficient corrector per antiguitat : 1 (taula II. 102 anys i estat ruïnós)

Valor de l'edificació: 1.445.279,74€- (1.445.279,74 – 137.301,58) x 1= 137.301,58

Valor de l'edificació: 137.301,58€

Càlculs:

$V_R = 2363,19m^2 \times 611,58€/m^2$	1.445.279,74 €		
$V_F = 0,095 \times V_R$	137.301,58 €	Es considera un Valor final del 9,5% del V _R	
$a = 1920 + (1920-1920) \times 1$	1.920		
Antiguitat = 2022-1920	102		
β en un 102%	1,0000	Anex II	102 anys i estat ruïnós
$V = 145279,74 - (1445279,74 - 137301,58) \times 1 =$	137.301,58 €		

Cost Construcció total depreciat Edifici d'aparcaments DOCS: 137.301,57€

Desglòs del cost de construcció total:

Cost Edifici catalogat: 128.036,93€

Cost Edifici no catalogat: 9.264,64€

2. Edifici Figuerola “Els Docs” oficines: En el present apartat es valora la part corresponent a les oficines, incloses dins de l'edifici catalogat dels “DOCS”.

Superfície sostre oficines: **249,02m²**

Cost Construcció oficines en naus segons BEC (2n T 2022, pg. 218): 1.308,51€/m²

Determinació del valor de reposició brut:

VR Valor reposició brut: (CC+Gp) x St = 1.308,51€/m² x 249,02m² = **325.845,16€**

Determinació del valor de l'edificació al final de la vida útil:

Vida màxima: 35 anys

Coeficient segons vida útil: 8,0%

VF Valor de l'edificació al final de la vida útil: VR x Coeficient segons vida útil

VF Valor de l'edificació al final de la vida útil: 325.845,16€ x 8,0% = **26.067,61€**

La vida útil màxima d'un edifici industrial d'acord al Reglament de Valoracions és de 35 anys. A efectes de càlcul es considera un valor al final de la vida útil del 8%.

Determinació del coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

$\beta = 1 - ((1 - (a + a^2) / 2)) \times C$ a: Antiguitat
C: Coeficient corrector segons estat de conservació

Antiguitat = ((any valor-1) - Fa) / vida útil màxima

$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$

Fc (Data construcció estimat) : 1920

Fr (Data de reforma o rehabilitació): 1998

i (coeficient que contempla el tipus de reforma) : 0.4

Fa = 1920 + (1998-1920) x 0,4 = 1951

Antiguitat (any 2022-any 1951) = 71 anys

Coeficient corrector per antiguitat : **1** (taula II. 71 anys i estat ruïnós)

Valor total de l'edificació depreciat:

$V = VR - (VR - VF) \times \beta$ V : Valor de l'edificació, construcció o instal·lació en €
VR: Valor de reposició en brut en €
VF: Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil en €
β : Coeficient corrector per antiguitat i conservació

Valor total edificació:

V. Reposició Brut: **325.845,16€**

V. Construcció final vida útil:	26.067,61€
Coeficient corrector per antiguitat :	1 (taula II. 71 anys i estat ruïnós)
Valor de l'edificació: 325.845,16€- (325.845,16 – 26.067,61) x 1= 26.067,61	

Valor de l'edificació: 26.067,61€

Càlculs:

$V_R = 249,02\text{m}^2 \times 1,308,51\text{€}/\text{m}^2$	325.845,16 €		
$V_F = 0,08 \times V_R$	26.067,61 €	Es considera un Valor final del 8% del Vr	
$a = 1920 + (1998-1920) \times 1$	1.951		
Antiguitat = 2022-1951	71		
β en un 71%	1,000	Anex II	71 anys i estat ruïnós
$V = 325845,16 - (325845,16 - 26.067,61) \times 1 =$	26.067,61 €		

Cost Construcció total depreciat Edifici d'Oficines Docs: 26.067,61€

3.Edifici Figuerola magatzem: En el present apartat es valora el magatzem, d'una única planta, situat annex a l'edifici Docs.

Superfície sastre magatzem: 96,96m²

Cost Construcció naus segons BEC (2n T 2022,pg.218):	527,4€/m²
Coeficient de reducció per acabats (65%):	342.81€/m²

Determinació del valor de reposició brut:

VR Valor reposició brut: $(CC+Gp) \times St = 342,81\text{€}/\text{m}^2 \times 96,96\text{m}^2 = \mathbf{33.238,85\text{€}}$

Determinació del valor de l'edificació al final de la vida útil:

Vida màxima:	35 anys
Coeficient segons vida útil:	10,0%
VF Valor de l'edificació al final de la vida útil: VR x Coeficient segons vida útil	
VF Valor de l'edificació al final de la vida útil: 33.238,85€ x 10%=	3.323,89€

La vida útil màxima d'un edifici industrial d'acord al Reglament de Valoracions és de 35 anys. A efectes de càlcul es considera un valor al final de la vida útil del 10%.

Determinació del coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

$\beta = 1 - ((1 - (a + a^2) / 2)) \times C$ a: Antiguitat
C: Coeficient corrector segons estat de conservació

Antiguitat= ((any valor-1) -Fa)/ vida útil màxima

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Fc (Data construcció estimat) : 1920

Fr(Data de reforma o rehabilitació): 1998

i (coeficient que contempla el tipus de reforma) : 0.4

Fa= 1920 + (1998-1920) x0,4= 1951

Antiguitat (any 2022-any 1951)= 71 anys

Coefficient corrector per antiguitat : **1** (taula II. 71 anys i estat ruïnós)

Valor total de l'edificació depreciat:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

V : Valor de l'edificació, construcció o instal·lació en €

V_R: Valor de reposició en brut en €

V_F: Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil en €

β : Coeficient corrector per antiguitat i conservació

Valor total edificació:

V.Reposició Brut: 33.238,86€

V.Construcció final vida útil: 3.323,89€

Coefficient corrector per antiguitat : 1 (taula II. 71 anys i estat ruïnós)

Valor de l'edificació: 33.238,86€- (33.238,86 – 3.323,89) x 1= 3.323,89

Valor de l'edificació: 3.323,89€

Càlculs:

$V_R = 96,96m^2 \times 342,81€/m^2$	33.238,86 €		
$V_F = 0,1 \times V_R$	3.323,89 €	Es considera un Valor final del 10% del V _R	
$a = 1920 + (1998-1920) \times 1$	1.951		
Antiguitat = 2022-1951	71		
β en un 71%	1,0000	Anex II	71 anys i estat ruïnós
$V = 33238,86 - (33238,86 - 3323,89) \times 1 =$	3.323,89 €		

Cost Construcció total depreciat Magatzem :

3.323,89€

7.2.2 Resum del cost total depreciat de l'edifici Figuerola "Els Docs"

Cost Construcció total depreciat edifici Figuerola "Els Docs" aparcaments: 137.301,57€

Cost Construcció total depreciat edifici Figuerola "Els Docs" oficines: 26.067,61€

Cost Construcció total depreciat edifici Figuerola magatzem: 3.323,89€

Cost de Construcció total depreciat edifici "Els Docs":

166.693,07€

7.3 RESUM DE LA VALORACIÓ DE LES EDIFICACIONS I CONSTRUCCIONS EXISTENTS:

Aportem quadre resum dels valors obtinguts de les indemnitzacions de les edificacions i construccions existents:

EDIFICACIONS A INDEMNITZAR	Superfície	Cost Construcció	Valor Reposició brut	Valor edificació final vida útil	Valor total Edificació deprecia
FARINERA LA META:					
1. Edifici producció i sitges	4.011,60	1002,13	4.020.144,71	369.853,31	369.853,31
2. Edifici magatzem d'expedició	2343,99	611,58	1.433.537,40	129.018,37	129.018,37
3. Edifici magatzem de material	620,52	342,81	212.720,46	21.272,05	21.272,05
4. Edifici tècnic	115,55	611,58	70.668,07	7.066,81	7.066,81
Cost Construcció total deprecia Farinera La Meta:					527.210,54
EDIFICI FIGUEROLA "ELS DOCS":					
1. Edifici "Els Docs" aparcaments	2363,19	611,58	1.445.279,74	137.301,57	137.301,57
2. Edifici "Els Docs" oficines	249,02	1308,51	325.845,16	26.067,61	26.067,61
3. Edifici "Els Docs" magatzem	96,96	342,81	33.238,86	3.323,89	3.323,89
Cost Construcció total deprecia Edifici Figuerola "Els Docs":					166.693,07

Valor toral de la indemnització de les construccions existents: 693.903,61€

8. VALORACIÓ DE LA INDEMNITZACIÓ PER TRASLLAT DE L'ACTIVITAT DE LA FARINERA"LA META"EXISTENT EN EL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA3 DE L'ESTACIÓ.

8.1. Antecedents

Data del trasllat: any 2014

Data de valoració: any 2014

Documentació aportada a efectes de valoració:

- No s'ha pogut visitar l'immoble ja que el trasllat es va dur a terme l'any 2014.
- S'ha disposat de la Valoració Urbanística del PMU de l'Estació on s'estima el cost d'indemnització per trasllat de data 10 juliol de 2008.
- S'ha disposat del resum de la valoració de béns i drets indemnitzables del text refós del projecte de reparcel·lació del PAU UA3 del PMU Estació de Lleida.
- S'ha disposat d'informació complementària facilitada per la propietat.

A partir de les informacions facilitades s'han refet els càlculs del trasllat.

8.2. Descripció de l'activitat a traslladar

L'activitat a traslladar es desenvolupa en diferents cossos d'edificis, la majoria annexats entre sí. El conjunt es desenvolupa amb els edificis que es relacionen a continuació:

- Edifici de producció
- Edifici de sitges
- Edifici per a magatzems de productes acabats
- Edifici per a materials i equips
- Edifici auxiliar lavabos i vestuaris, centre de transformació i oficina de manteniment.

8.3. Conceptes a tenir en compte per valorar el cost del trasllat de l'activitat "La Farinera"

- 1.Despeses de trasllat de tots els elements i maquinària que siguin traslladables: Aquest capítol inclou el trasllat de la maquinària petita, útil o no amortitzada.
- 2.Adaptació i muntatge de la nova fàbrica: Aquests costos han de ser equivalents als costos de reemplaçament en el seu estat actual o de substitució de tots els elements que defineixen l'adequació interior dels edificis. Per tant del cost d'execució total a nou es dedueix la depreciació corresponent.
- 3.Cost de reposició net de la maquinària no traslladable: En el cas de La Farinera la major part de la maquinària no és traslladable i s'ha de valorar segons detall aportat
- 4.Despeses necessàries de trasllat : Inclou honoraris tècnics, taxes municipals, ICIO, despeses d'escomeses, despeses de gestió, despeses financeres de trasllat, serveis professionals externs...
- 5.Pèrdua de benefici: es refereix al temps mínim estimat per el trasllat efectiu de l'activitat i posta en marxa de la mateixa en una ubicació alternativa

8.4. Càlcul del cost de trasllat de l'activitat "La Farinera"

8.4.1 Cost del trasllat dels elements traslladables

A efectes de valoració només es considera el trasllat de la maquinària de petita dimensió, no amortitzada i en bon estat.

La resta de la maquinària no es considera ja que no es pot traslladar per l'edat, la ubicació en l'interior de l'edifici i l'acoblament que és difícilment desmuntable i traslladable.

Així doncs considerem el trasllat del 30% del total sense especificació exacta de cada una d'elles.

Pel trasllat estimem necessari els següents equips i personal auxiliar:

2 camions x 100 hores x 30€/h :	6.000€
45 viatges x 2 personesx6horesx20€/h:	10.800€
1grua x 100hores x 63€/h:	6.300€
2 tècnics x 100hores x 100€/hora:	<u>20.000€</u>
Total càrrega, trasllat i descàrrega:	43.100€

8.4.2 Cost de condicionament dels edificis

A efectes de valoració es consideren els costos d'adequació de les instal·lacions en el nou edifici deduint la depreciació, tenint en compte la depreciació que tenien les instal·lacions a l'edificació actual.

Depreciació adoptada: 0.10

Cost d'adequació a nou estimat segons documentació aportada és 1.423.042€

Detall de valoració a nou aportada:

Instal. aigua:	190.000€
Escomesa:	4.500€
Estació filtrat i dipòsit:	25.000€
Instal. Electrificació baixa tensió: 604.438€ + 7.104€=	611.542€
Instal. Mitja tensió: 180.000€ + 18.000€ =	198.000€
Protecció contra incendis:	277.000€
Instal. De control:	24.000€
Instal.Aire comprimit:	<u>93.000€</u>
Total:	1.423.042€

Cost de condicionament dels edificis depreciat: 1.423.042€ x 0.10= 142.304,2€

Cost de condicionament dels edificis depreciat: 142.304€

8.4.3 Despeses de material no traslladable

A efectes de valoració es considera que el 70% de la maquinària no és traslladable.

A efectes de valoració es considera que la depreciació d'acord a l'edat i la funcionalitat aplicable és 0.05.

S'aporta relació d'equips segons l'empresa de valoració TIFSA on la maquinària i les sitges tenen un importa a nou de 15.211.400€

Valor a nou de la maquinària no traslladable: 15.211.400€ x 70% = 10.647.980€

Valor indemnització del material no traslladable: Valor de la maquinària a nou x depreciació

Valor indemnització del material no traslladable: $10.647.980\text{€} \times 0.05 = 532.399\text{€}$

Valor indemnització del material no traslladable: 532.399€

8.4.4 Despeses necessàries de trasllat

Es consideren les despeses necessàries per a l'obtenció de les corresponents llicències i autoritzacions, projectes i cànons a les diferents companyies.

Considerem que el cost a nou de les obres aportat és 3.579.861€ (obtingut del PMU Estació-Valoracions Urbanístiques).

Considerem que les despeses necessàries que inclouen honoraris tècnics, ICIO, permisos ambientals, despeses escomesa, despeses trasllat telèfon, despeses de gestió i impostos no recuperables son de l'ordre del 4% del cost a nou de les obres aportades.

Total despeses necessàries pel trasllat: $3.579.861\text{€} \times 0.04 = 143.194,44\text{€}$

Total despeses necessàries pel trasllat: 143.194,44€

8.4.5 Pèrdua de benefici

Comprèn la pèrdua de benefici que es produeix en el temps estimat per el trasllat efectiu de l'activitat i la posta en marxa en una ubicació alternativa.

- Pèrdua de venda producció i benefici
- Despeses de personal
- Despeses fixes d'activitat que es pretén traslladar

Cost de pèrdua de producció i benefici:

Considerant l'escenari de conta d'explotació on el benefici de La Meta 1 és de 621.064€ anual i el període de no producció estimat és de 3 mesos. La total pèrdua de beneficis és:

Total pèrdua de beneficis: $621.064\text{€} / 12 \text{ mesos} \times 3 \text{ mesos} = 155.266\text{€}$

Total pèrdua de beneficis: 155.266€

Despeses de personal:

Considerant l'escenari de sous corresponents a la Meta 1 de 238.191€ (obtingut del PMUEstació-Valoracions urbanístiques) i estimant un tancament de 3 mesos. La total despesa de personal és:

Total pèrdua de personal: $238.191\text{€} / 12 \text{ mesos} \times 3 \text{ mesos} = 59.547,75\text{€}$

Despesa de pèrdua de personal: **59.547,75€**

Despeses fixes d'empresa:

S'haurà d'abonar el cost fixe d'empresa durant els 3 mesos estimats que la fàbrica no esta en funcionament.

Estimant una despesa fixe anual de 187.430€ (obtingut del PMU Estació – Valoracions urbanístiques). La despesa fixe és:

Total despesa fixe: $187.430\text{€} / 12 \text{ mesos} \times 3 \text{ mesos} = 46.857\text{€}$

Total despesa fixe: **46.857€**

Total despesa per pèrdua de benefici: 261.670€

8.5. RESUM DE LES INDEMNITZACIONS TOTALS PER TRASLLAT D'ACTIVITAT DE LA FARINERA

Indemnització Trasllat Activitat la Farinera	
Conceptes Indemnització	Cost Indemnització
1.Cost Trasllat elements	43.100,00 €
2.Cost Condicionament edificis deprecia	142.304,00 €
3.Despeses de Material no traslladable	532.399,00 €
4.Despeses necessàries de trasllat	143.194,44 €
5.Pèrdua de benefici	261.670,00 €
Total Indemnització per trasllat	1.122.667,44 €

Valor total de la indemnització per trasllat d'activitat a la farinera: 1.122.667,44€

9. VALORACIÓ DE LA INDEMNITZACIÓ DEL TRASLLAT OFICINES DE L'EDIFICI FIGUEROLA " ELS DOCS" EN EL PAU UA3 DE L'ESTACIÓ.

9.1. Antecedents

Documentació aportada a efectes de valoració:

- S'ha disposat de la Valoració feta per l'ajuntament en el procés de la MPGLL de la UA-3 (desembre 2020)
- S'ha disposat de la Valoració realitzada per la propietat de bens i drets exp nº 2008-004707/08 (any 2008)

A partir de les informacions facilitades s'han fet els càlculs de la indemnització del trasllat d'oficines.

No es realitza el càlcul de l'extinció del lloguer.

No s'ha pogut visitar l'immoble

9.2. Valoració aportada per Ajuntament en data desembre 2020. Trasllat d'oficines.

Càlcul trasllat oficines:

VALORACIÓ DEL TRASLLAT DE LES OFICINES

En funció de la seva visita a les instal·lacions de les oficines de Muns Agroindustrial el pèrit de la valoració del PMU d'octubre de 2008, que estem actualitzant, va estimar que les partides indemnitzatòries per trasllat eren les següents:

- Trasllat d'elements
- Condicionament de l'edifici
- Despeses necessàries de trasllat
- Despesa de personal aturat durant el trasllat
- Despesa fixa durant el trasllat

A la vista de les partides considerades pel pèrit que va efectuar la visita, les oficines a traslladar són, essencialment, el departament d'administració de l'empresa.

Pel que fa al **trasllat d'elements**, s'ha revisat l'escandall de mitjans necessaris especificat a la valoració de referència continguda al PMU, i es considera que cal ampliar-lo a un camió durant un dia sencer, dues persones que facin viatges amb el camió i quatre persones tres dies per la mudança. Els preus continguts al PMU per valorar aquests elements estan dins un ordre raonable pel que només caldria aplicar-los l'IPC a mode d'actualització. A aquests efectes, el quadre que recull el cost del trasllat quedaria així:

Partida	Importe según PMU Oct08	Var IPV Oct08-Gen11	Valor Gen11
1 camió X 8h X 36€/hora	288,00 €	2,10%	294,05 €
2 personas x 8horas x 20€/hora (1 día n° viatges obert)	320,00 €	2,10%	326,72 €
4 personas x 3 dies x 8h/dia x 50€/h	4.800,00 €	2,10%	4.900,80 €
TOTAL ELEMENTOS TRASLADABLES			5.521,57 €

Pel què fa al **Condicionament de l'edifici nou**, on es traslladaran els noves oficines de Muns Agroindustrial SL, el criteri del cost de reposició emprat pel pèrit valorador del PMU i les partides que hi considera entenem que són les corresponents a un edifici equivalent al que s'ocupa actualment, i que va tenir l'ocasió de visitar. Per tant, en tot cas, només correspondria l'actualització dels preus considerats per les partides especificades. A aquests efectes, actualitzem amb la variació de l'IPC pel període considerat com explica el quadre següent:

Partida	Import segons PMU Oct08	Var IPV Oc08-Gen11	Valor Feb11
Inst Lampisteria depreciada conforme Estat actual	4.925,00 €	2,10%	5.028,43 €
Inst de electrificació en baixa tensió (Dep. Estat Act)	5.338,00 €	2,10%	5.450,10 €
Inst de Protecció contra incendis (Deprec Estat Act)	1.126,00 €	2,10%	1.149,65 €
TOTAL CONDICIONAMENT EDIFICIS			11.628,17 €

Sota el concepte **despeses necessàries pel trasllat** s'han inclòs aquelles necessàries per l'obtenció de llicències i autoritzacions administratives, projectes tècnics, canons per subministraments, etc.

Donada la dependència de la majoria d'aquests imports respecte el cost a nou de les edificacions, s'ha procedit a calcular el percentatge que aquestes despeses (detallades en la valoració urbanística de referència) representaven sobre el mencionat cost a nou a la valoració del PMU d'Octubre 2008. Tot seguit, s'ha aplicat el mateix percentatge a la valoració de les edificacions actualitzada a febrer de 2011 a fi de calcular les despeses necessàries pel trasllat actualitzades. El següent quadre resumeix el càlcul:

	PMU Oct 2008 (veure Annex 1)	Imports actualitzats Feb.11
Cost a nou de les edificacions	359.185,69 €	429.824,32 €
% Despeses necessàries/ cost a nou	0,723%	0,723%
Import despeses necessàries trasllat	2.596,22 €	3.106,80 €

La compensació per **despesa de personal durant el període d'aturada** s'ha de considerar només pel què fa a les persones que treballen físicament a l'oficina a traslladar i que, per tant, quedaran aturats durant el trasllat. Tot i que es disposa dels Comptes Anuals de l'empresa Muns Agroindustrial SL de l'any 2009 dipositats al Registre Mercantil, no coneixem la composició de la plantilla assignada a les oficines, ni del percentatge sobre el total que representa, atès que aquesta informació no ens ha estat facilitada per l'empresa. Per aquesta raó, s'ha optat per actualitzar l'import indemnitzatori de la valoració del PMU d'Octubre de 2008, ja que el pèrit va efectuar una visita a les mencionades oficines i, per tant, va poder veure "in situ" als treballadors. L'aturada del personal s'estima de dos mesos. El càlcul és el següent:

	S/ PMU Oct08	IPC Oct08-Gen11	Valor actualitzat Feb.11
Cost de personal estimat 2008	100.000,00 €	2,10%	102.100,00 €
Període aturada considerat (mesos)	2		2
Import pèrdua de benefici pel període aturat	16.666,67 €		17.016,67 €

Pel què fa a l'actualització de la compensació per **despesa de fixa durant el període d'aturada** ens trobem amb la mateixa falta d'informació del cas anterior, ja que disposem de les despeses de tota l'empresa (Comptes anuals 2009 del registre Mercantil), però no del departament (oficines) a traslladar. Per aquesta raó optem igualment que en el cas anterior per l'actualització conforme al IPC.

	S/ PMU Oct08	IPC Oct08-Gen11	Valor actualitzat Feb.11
Despesa fixa estimada 2008	3.157,76 €	2,10%	3.224,07 €
Període aturada considerat (mesos)	2		2
Import pèrdua de benefici pel període aturat	526,29 €		537,35 €

Resum indemnització trasllat oficines:

Trasllat oficines	37.810,55 €
Trasllat elements	5.521,57 €
Condicionament edifici	11.628,17 €
Despeses necessàries trasllat	3.106,80 €
Desp personal aturat trasllat	17.016,67 €
Despesa fixa durant trasllat	537,35 €

Valor indemnització Trasllat oficines: 37.810,55€

9.3. Valoració aportada per la propietat de béns i drets de l'edifici Els Docs en data juliol 2008.

Càlcul trasllat oficines:

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 €

11.4.3.- 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 €/año x 0,166 años = 16.660 €

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 relación 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 € x 0,166 =.....526,08 €

Total gastos fijos de empresa 526,08 €

Resum dels valors de trasllat oficines:

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 €

Valor indemnització Trasllet oficines: 34.187,30€

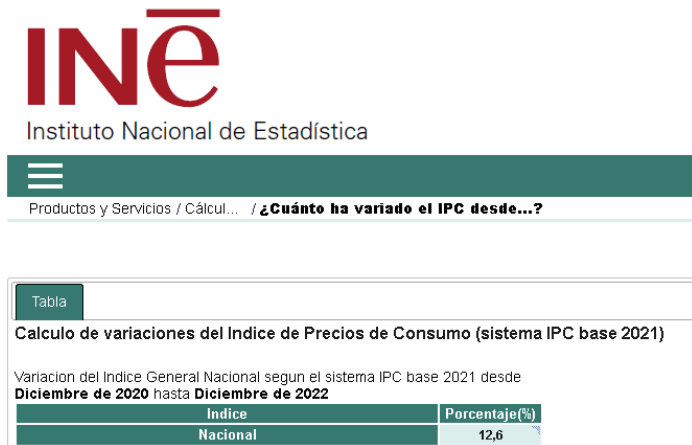
9.4. Valor adoptat de la indemnització del trasllat d'oficina**9.4.1 Valor adoptat de la indemnització del trasllat d'oficines**

Valor indemnització Trasllet oficines segons valoració Ajuntament 2020: 37.810,55€

Valor indemnització Trasllet oficines segons valoració béns i drets any 2008: 34.187,30€

Valor indemnització trasllat oficines adoptat: 37.810,55€
(incrementat per l' IPC de desembre 2020 a desembre 2022)

IPC de desembre 2020 a desembre 2022:	12,6%
Valor indemnització trasllat oficines:	$37.810,55€ \times 1,126 = 42.574,68€$
Valor indemnització trasllat oficines:	42.574,68



INE
Instituto Nacional de Estadística

Productos y Servicios / Cálcul... / **¿Cuánto ha variado el IPC desde...?**

Tabla

Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2021 desde
Diciembre de 2020 hasta **Diciembre de 2022**

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	12,6

<https://www.ine.es/varipc/verVariaciones.do?idmesini=11&anyoini=2012&idmesfin=12&anyofin=2022&ntipo=1&enviar=Calcular>

10. ACTUALITZACIÓ DE VALOR D'INDEMNITZACIÓ FINCA AV. PRÍNCIP VIANA 8

L'ajuntament de Lleida va pagar una indemnització de la finca Av. Príncep Viana 8:

En data 01/06/2009 :	111.953,86 €
En data 11/07/2012 :	812 €

Aquestes quantitats s'han d'actualitzar a desembre 2022, data d'aprovació definitiva de la MPGLL.

10.1. Valors indemnitzacions adoptats en data del pagament 01/06/2009.

En data 01/06/2009, l'ajuntament paga la indemnització en concepte d'edificació i en concepte d'indemnització d'arrendament de la finca situada a l'Avinguda Príncep de Viana 8 segons la sentència nº 112 recurs ordinari (Llei 1998) nº 537/2009

Indemnització edificació:

Valor de la construcció amb premi d'afecció: $41.895,69 + 5\% \text{ premi afecció} = 43.990,47€$

Indemnització arrendament:

Valor de la indemnització en concepte d'arrendament amb premi d'afecció= **68.775,39€**

Del valor de la indemnització en concepte d'arrendament, 68.775,39€, una part (812€) van ser pagats en data 11/07/2012.

Resum dels pagaments realitzats:

En data 01/06/2009 es fa pagament de 43.990,47€ + 67.963,39€ = 111.953,86€
 En data 11/07/2012 es fa pagament de 812€

10.2. Actualització de valors en data desembre 2022 (data d'aprovació definitiva de MPGLL)

Pagament realitzat en data 01/06/2009: 111.953,86€
 Pagament realitzat en data 11/07/2012: 812,00€

Taxa d'actualització de juny 2009 a desembre 2022: 26,9%
 Taxa d'actualització de juliol 2012 a desembre 2022: 19,2%

Actualització del pagament fet en data juny 2009 al desembre 2022:
 111.953,86€ x 1,269 = 142.069,44€

Actualització del pagament fet en data juliol 2012 a desembre 2022:
 812€ x 1,192= 967,90€

Valor actualitzat total dels pagaments en data desembre 2022: 143.037,34€



Instituto Nacional de Estadística



Productos y Servicios / Cálcul... / ¿Cuánto ha variado el IPC desde...?

Tabla

Cálculo de variaciones del índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2021 desde
Junio de 2009 hasta Diciembre de 2022

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	26,9

<https://www.ine.es/varipcv/verVariaciones.do?idmesini=7&anyoini=2012&idmesfin=12&anyofin=2022&ntipo=1&enviar=Calcular>



Instituto Nacional de Estadística



Productos y Servicios / Cálcul... / ¿Cuánto ha variado el IPC desde...?

Tabla

Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2021 desde
Julio de 2012 hasta Diciembre de 2022

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	19,2

<https://www.ine.es/varipc/verVariaciones.do?idmesini=7&anvoini=2012&idmesfin=12&anvofin=2022&ntipo=1&enviar=Calcular>

11. RESUM VALORS DE TAXACIÓ TOTALS

Valor total de la indemnització de les **construccions existents**: **693.903,61€**

Valor total de la indemnització per **trasllat d'activitat a la farinera**: **1.122.667,44€**

Valor total de la **indemnització** a l'Edifici Figuerola "Els Docs" en data desembre 2022:

Valor indemnització trasllat oficines: **42.574,68€**

Valor actualitzat pagaments finca
 Av. Príncipe de Viana 8, en data desembre 2022 : **143.037,34€**

Girona, 20 de febrer de 2024

JORDI DUATIS

I

PUIGDOLLERS

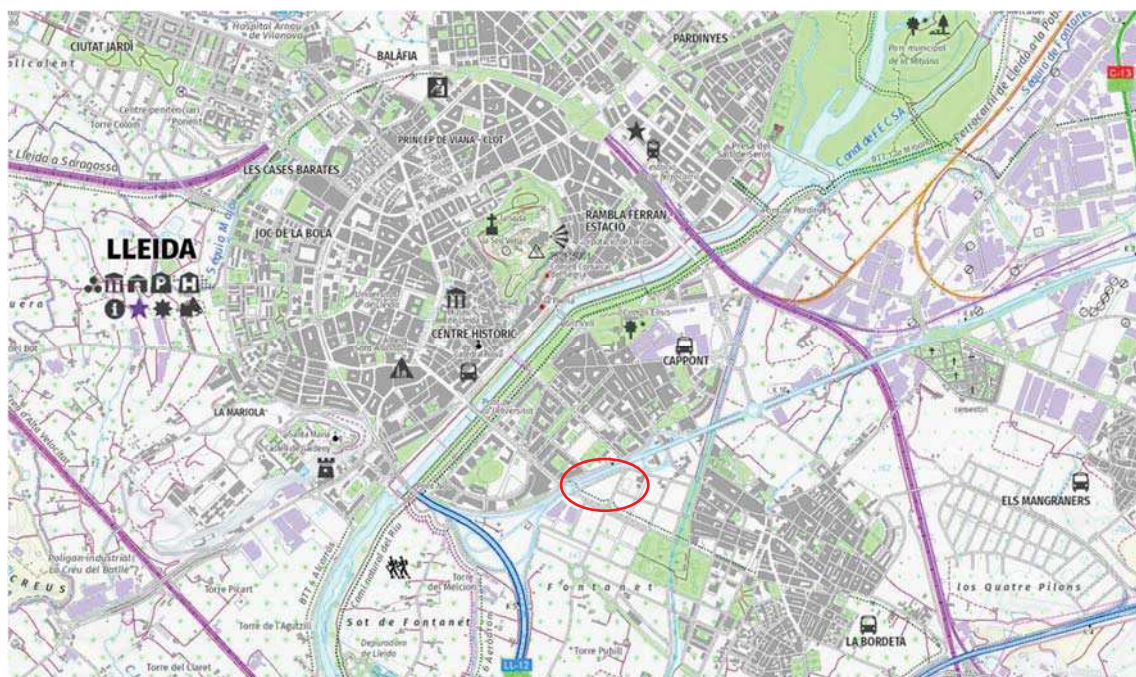
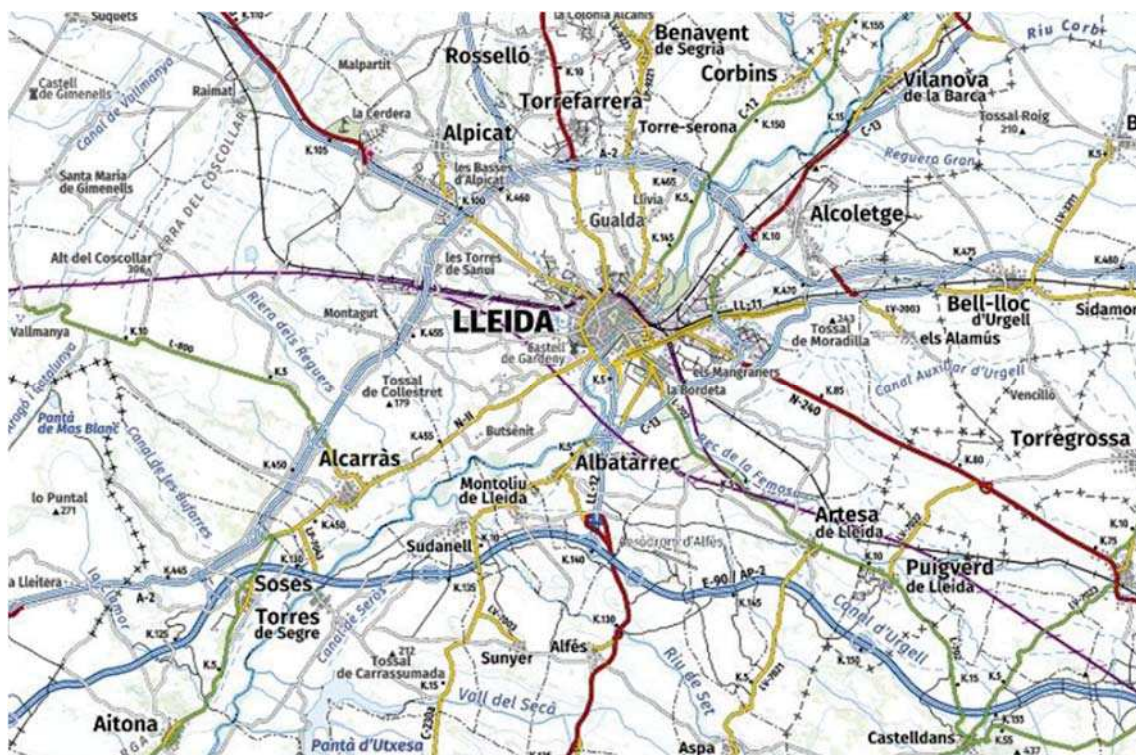
/ num:16357-0

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I
 PUIGDOLLERS / num:16357-0
 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
 st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
 Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
 title=Arquitecte, sn=DUATIS I PUIGDOLLERS,
 givenName=JORDI,
 serialNumber=38491800N, cn=JORDI DUATIS
 I PUIGDOLLERS / num:16357-0,
 email=jordi.duatis@duatis-arquitectes.com
 Fecha: 2024.02.20 09:54:06 +01'00'

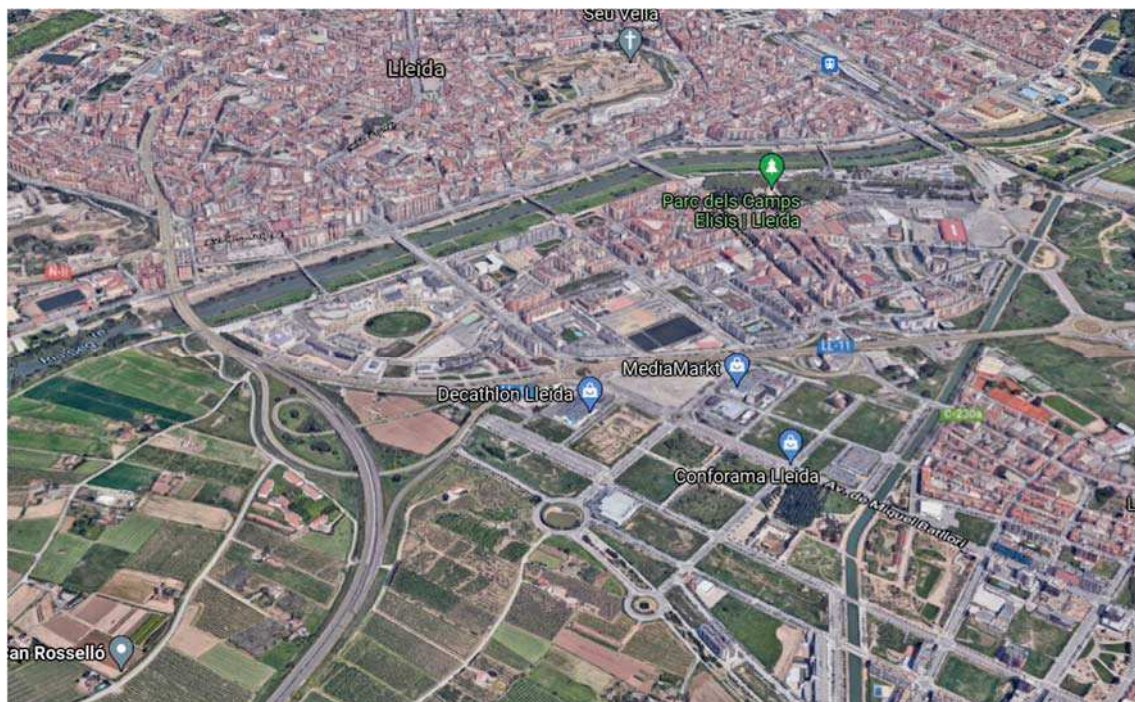
Jordi Duatis Puigdollers, arquitecte
 DUATIS ARQUITECTES SLP

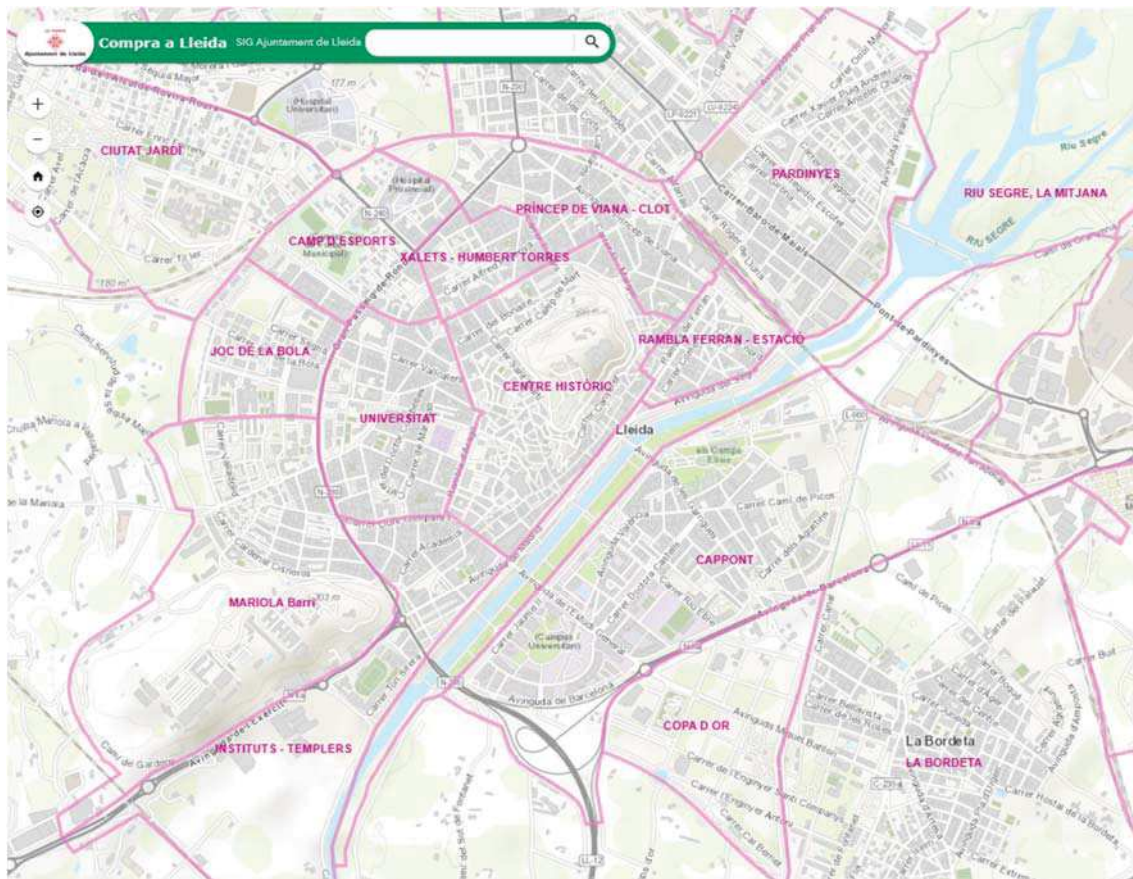
ANNEXES

1. PLÀNOLS SITUACIÓ



2. PLÀNOLS EMPLAÇAMENT





Àmbit UA 3

TOTAL ÀMBIT	UA 3	37.077,53			
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	708,17	0,00	708,17	
	VJ	7.583,74	605,46	8.189,20	
	TOTAL	8.291,91	605,46	8.897,37	22,36%
	EQUIPAMENTS				
	EC	18.035,38	0,00	18.035,38	
	TOTAL	18.035,38	0,00	18.035,38	48,64%
	FERROVIARI				
	F	605,46	0,00	605,46	
	TOTAL	605,46	0,00	605,46	1,63%
	VIALITAT				
	VB	2.030,20	0,00	2.030,20	
	TOTAL	2.030,20	0,00	2.030,20	5,48%
SISTEMES	TOTAL	28.962,95	605,46	29.568,41	78,11%
	ZONES				
	8T5	0,00	0,00	0,00	0,00%
	8T6	0,00	0,00	0,00	0,00%
	2EPG	0,00	2.163,23	2.163,23	0,00%
	2E	8.114,58	0,00	8.114,58	21,89%
ZONES	TOTAL	8.114,58	2.163,23	10.277,81	21,89%
SOSTRE EDIFICABLE					34.787,00
		Comercial	Residencial	Altres Usos	
8T5		0,00	0,00	0,00	0,00
8T6		0,00	0,00	0,00	0,00
2EPG		0,00	10.668,97	0,00	10.668,97
2E		8.114,58	16.003,45	0,00	24.118,03
		8.114,58	26.672,42	0,00	
DENSITAT				70,00 m²/hab	156,00 m²/hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					254

5. DOC. APORTADA INDEMNITZACIO TRASLLAT OFICINES

Ajuntament 2020:

- **Finca aportada núm. 4**

Titular: Germans Figuerola Masana.

Indemnització a càrrec dels propietaris de la finca, percebre per part de l'arrendatari (MUNS AGROINDUSTRIAL, S.L.):

Extinció dret d'arrendament	5.350,10 €
------------------------------------	-------------------

Indemnitzacions a percebre pel titular de l'activitat (MUNS AGROINDUSTRIAL, S.L.):

Cessament activitat aparcament	199.955,97 €
Trasllat oficines	37.810,55 €
Trasllat elements	5.521,57 €
Condicionament edifici	11.628,17 €
Despeses necessàries trasllat	3.106,80 €
Desp personal aturat trasllat	17.016,67 €
Despesa fixa durant trasllat	537,35 €

Els valors assenyalats es justifiquen en l'informe valoratiu que s'adjunta com Annex 3 al Projecte ("Revisió i actualització de les valoracions urbanístiques de les construccions i drets preexistents en el polígon d'actuació UA3 contingudes en el Pla de millora urbana de l'Estadi de Lleida a efectes del Projecte de reparcel·lació").

Béns i drets 2008:

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 €

11.4.3.- 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 €/año x 0,166 años = 16.660 €

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 relación 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 € x 0,166 =.....526,08 €

Total gastos fijos de empresa 526,08 €

6. DOC. APORTADA ACTUALITZACIÓ VALORS D'INDEMNITZACIONS PAGADES

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

Dª. ASCENSIÓN GARCÍA CAMBA HERNÁNDEZ, SECRETARIO DE LA SECCIÓN SEGUNDA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA.

CERTIFICO: Que en los autos de recurso ordinario (ley 1998) nº 537/2009 tramitados en esta Sección, obra Resolución del tenor literal siguiente.



**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCIÓN SEGUNDA. BARCELONA**

Recurso ordinario (Ley 1998) nº 537/2009

Partes: ANTONIO DURÓ PAMIES, JOSÉ MARÍA DURÓ PAMIES, EMILIO DURÓ PAMIES, ILMUEBLE, S.L. Y AJUNTAMENT DE LLEIDA
C/ JURAT D'EXPROPIACIÓ DE CATALUNYA -SECCIÓ LLEIDA-

SENTENCIA N° 112

Ilmos. Sres. Magistrados:

**Doña Núria Clèries Nerín
Doña Mª Pilar Rovira del Canto
Don Javier Bonet Frigola
Doña Montserrat Figuera Lluch**

7. DOC. APORTADA A EFECTES DE CàLCULS INDEMNITZACIÓ DE LA META


Pla de millera urbana de l'Estació
VALORACIONS URBANÍSTIQUES

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.....	374.025,00 €
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.

ANNEX 2. VALORACIONS URBANÍSTIQUES

FIRMA DEL VALIDADOR FIRMA DEL DELEGADO FIRMA DEL TASADOR

Arquitecte

Silvia Font Llorensi
Arquitecte

David Amorós Brotons
Arquitecte
Colegiado 24.948/3

8. LLISTAT MAQUINÀRIA APORTAT

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 molituració de blat	24,00	Tm/ud.	288,00 Tm
93	2	Uds.	Sitges metàliques 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 canglions	5,50	CV/ud.	5,50 CV
4	3	Uds.	Embarcats de transmissió	5,50	CV/ud.	16,50 CV
5	3	Uds.	Rosques transportadores (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00 CV
6	20	Uds.	Rosques dosificadores (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 3ª						
11	2	Uds.	Elevadors de canglions	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.	Embarcat de transmissió	150,00	CV/ud.	150,00 CV
20	1	Ud.	Embarcat de transmissió	100,00	CV/ud.	100,00 CV
21	1	Ud.	Embarcat de transmissió	55,00	CV/ud.	55,00 CV
22	1	Ud.	Embarcat de transmissió	150,00	CV/ud.	150,00 CV
23	1	Ud.	Embarcat 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.	Moli doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
46	1	Ud.	Moli doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
47	1	Ud.	Moli doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
48	1	Ud.	Moli doble de 0,70 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
49	1	Ud.	Moli doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
50	1	Ud.	Moli doble de 1,00 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
51	1	Ud.	Moli doble de 0,60 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
52	1	Ud.	Moli doble de 0,60 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
53	1	Ud.	Moli doble de 1,00 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
54	1	Ud.	Moli doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
55	1	Ud.	Moli doble de 1,00 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
56	1	Ud.	Moli doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
57	1	Ud.	Moli doble de 0,70 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
58	1	Ud.	Moli doble de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
59	1	Ud.	Moli doble de 0,70 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
60	1	Ud.	Moli doble remolinat quarta de 0,80 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
61	1	Ud.	Moli doble remolinat quarta de 0,50 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
62	1	Ud.	Moli doble remolinat quarta de 0,60 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
63	1	Ud.	Moli doble remolinat quarta de 1,00 M (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV

EXTRACCIÓ SITGES FARINA

64	1	Ud.	Embarrat de transmissió	5,50	CV/ud.	5,50	CV
65	1	Ud.	Embarrat 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.	Enracadora 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.	Deschinadores	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.	Recolector 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.	Deslligador (a transmissió)	0,00	CV/ud.	0,00	CV
85	1	Ud.	Deslligador 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.	Embarrat 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.	Cerrador 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 SEGONA**SECCIÓ "LIMPIA"**

104	1	Ud.	Monitor	1,50	CV/ud.	1,50	CV
-----	---	-----	---------	------	--------	------	----

105	2	Uds.	Triarbijones	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 mànigues 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 mànigues	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.	Bufants	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.	Ciclos 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 extracto res de sitges	3,00	CV/ud.	18,000	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 metàl·lica de quarta	50,00	Tm/ud.	50,00	Tm
160	1	Ud.	Sitja metàl·lica de quarta	30,00	Tm/ud.	30,00	Tm

EXTRACCIÓ FARINA

161	1	Ud.	Ensacadora de Carrusel amb 2 bàscules	4,00	CV/ud.	4,00	CV
161	1	Ud.	Carrusel	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

9. Fotografies











