

Diputación de Palencia Servicios Agropecuarios Salida Fecha 15-06-16 Num. 8297

AYTO. DE VILLAELES DE VALDAVIA
REGISTRO DE ENTRADA

DESARROLLO AGRARIO 149/2016 Fecha: 20/06/2016 13:51
Y MEDIO AMBIENITE: 9oflyn5MelBqjcONXaez8tvY

Adjunto remito Valoración de corral de ganado emitida por Almudena Martín del Hierro, Ingeniera Técnica Agrícola de este Servicio de Agricultura, Desarrollo Rural y Medio Ambiente solicitada por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villaeles de Valdavia, D. Macario Baños González.

En Palencia a 15 de jurio de 2016,

POLO AGRARIO /

EL DIPUTADO DELEGADO
DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS



ANTECEDENTES. Que se pretende valorar un inmueble que es propiedad del Ayuntamiento de Villaeles de Valdavia, según la Dirección General del Catastro de Urbana, Gerencia Territorial de Palencia, mediante certificación catastral de los bienes objeto de valoración de fecha 6 de junio de 2016.

Realizada la visita a la mencionada parcela el 14 de mayo de 2016, se pudo comprobar datos documentales existentes, su localización y las infraestructuras básicas con las que cuenta en la actualidad, realizando la medición exacta de los mismos.

PRIMERO. El objeto de valoración consiste en inmueble, construido hace 20 años aproximadamente, que se encuentra localizado sobre la parcela 45209 del polígono 506, Monte Comunal de Utilidad Pública nº 322 denominado Bostal y Albarizas, en el término municipal de Villaeles de Valdavia.

SEGUNDO. Que el inmueble se encuentra localizado sobre Suelo Rústico con Especial Protección en Unidad Paisajística de Altos y Parameras, afectado por tratarse de MUP, según plano de ordenación nº 26 de las Directrices de Ordenación de Ambito Subregional de la Provincia de Palencia.

El inmueble situado en pleno monte a 5,1 Km del núcleo de Villaeles de Valdavia, que constituye núcleo principal del término municipal, en un municipio que cuenta con una población aproximada de 64 habitantes.

La edificación no cuenta con ningún servicio urbanístico, ni infraestructura básica alguna, ni construcciones en su proximidad; tan solo posee un pilón de agua a la entrada al inmueble.

TERCERO. El Inmueble mencionado posee las siguientes características:

Situación:

Parcela 45209 Polígono 506.

Propiedad:

ayuntamiento de Villaeles de Valdavia.

CIF -. 3420800I.

Domicilio Fiscal:

Calle Obispo 19.

Villaeles de Valdavia. CP 34475.

Referencia Catastral:

34208A506450290000PW.

CUARTO. Se trata de una construcción destinada a corral para refugio de la ganadería, localizada sobre una parcela con forma irregular, y situada en el límite sur de la mencionada parcela.



El Corral cuenta con una edificación en forma de U cerrada mediante tapia, con una superficie construida de 500 m², está construida mediante sistema básico de la arquitectura para uso agropecuario, sobre una cimentación superficial, con estructura de pilares de hormigón y cerramiento con muro de fábrica de bloques de hormigón gris encalados.

La estructura para la cubierta a un agua, es de forjado cerámico sobre vigas de hormigón y cubrición con teja de hormigón minihonda.

La carpintería exterior se corresponde con los portones metálicos de acceso.

Las instalaciones inexistentes y los acabados en toda la edificación están obsoletos.

El estado de conservación es en general regular, para la edad de la edificación.

QUINTO. La valoración de este tipo de instalaciones se debe realizar por el método de coste de reposición según su estado y su antigüedad, según lo establecido en el art. 36.1.b del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se procede a calcular el valor por el método del Valor de Reemplazamiento Neto, según la Orden ECO/805/2003; es decir el coste de reposición es igual al coste de reposición bruto de la edificación menos las depreciaciones por estado de conservación y antigüedad.

Se considera este apartado el método a seguir dado el estado general y el mantenimiento aparente que presenta el edificio, siendo necesario una limpieza generalizada en toda las Naves, para lograr la utilidad mínima que se exige para un edifico destinado a usos ligados a la actividad agropecuaria en el medio rural con aplicación de normativa vigente.

$$C_r = C_b - D_e - D_a$$

Los costes de construcción bruto se adoptan en función de datos medios de promociones más probables de acuerdo con el principio de mayor y mejor aprovechamiento para el uso agropecuario.

En el cuadro de cálculo correspondiente se indican los costes unitarios (m² construido) para los distintos usos de un edificio, adoptando como tal una edificación de las siguientes características:

Edificación o nave agrícola aislada de 500,00 m² construidos.

Para calcular los costes de construcción se han tomado los Costes de Referencia publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de León que son sin duda muy bajos (existen otros mayores COAAT guadalajara, Revista EMO DOS, Comunidad de Madrid).

Estimando una cimentación y estructura de hormigón armado, una solera de hormigón, un cerramiento de bloques de hormigón y una cubierta con forjado cerámico y teja de hormigón, se ha realizado una valoración para un Presupuesto de Ejecución Material que alcanza la cantidad de $C_b = 38.878,00$ Euros. Se obtiene, pues, un precio medio de 77,76 ϵ /m² construido para un edificio agropecuario.

No se aplican los porcentajes habituales relativos a los gastos generales de empresa (13%) y beneficio industrial (6%), Tributos (4%), Honorarios técnicos (10%), todo ello sin incluir posibles gastos financieros, dada la sencillez constructiva del inmueble.





De la misma manera y procediendo a calcular los Costes y gastos necesarios para dejarlo como nuevo, se estiman dado que se trataría de obras de limpieza de material acumulado en el interior; que se estima en un 3% del presupuesto de ejecución de una obra nueva, con lo que obtenemos:

$$D_e = 38.878,00 \text{ Euros } x = 3\%$$

Por último el coeficiente de depreciación por antigüedad del edificio se obtiene de las tablas RD 1020/1993, que determina una depreciación para un edificio destinado a corral de ganado de 20 años de antigüedad, del 0,72, con lo que obtenemos:

$$D_a$$
 = $(C_b) * C_{da}$
 D_a = 38.878,00 Euros x (1-0,72) = 10.825,84 €.

Por lo que obtenemos que:

$$\begin{array}{lll} C_r & = & C_b - D_e - D_a \\ C_r & = & 38.878,00 \in -1.116,34 \in -10.825,84 \in = & 26.825,82 \in. \end{array}$$

SEXTO. Por todo lo cual y dadas las características de localización, dimensiones y estado del inmueble, se estima conveniente establecer la presente valoración del inmueble considerado a cuerpo cierto, que asciende a la cantidad de VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON OCHENTA Y DOS CENTIMOS.

SEPTIMO. Que así mismo se estima que la vida útil de un inmueble de este uso y características, por lo tanto su período de amortización, es de 70 años.

De todo lo cual se informa según mi leal saber y entender, a los efectos oportunos.

Ludeus M.

Fdo: Almudena Martín del Hierro Ingeniera Técnica Agrícola del Servicio de Agricultura, Desarrollo Rural y Medio Ambiente