



ESTUDIO DE VALORACIÓN DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEL DEL QUIOSCO “CHURRERÍA ALHAMBRA” PASEO DE SAN CRISTÓBAL ALMUÑÉCAR (GRANADA)





Contenido

1.	DATOS DE PARTIDA.....	3
	DATOS DEL ENCARGO:.....	3
	DENOMINACIÓN DEL QUIOSCO:.....	3
	SITUACIÓN:.....	3
2.	DATOS DEL ENCARGO.....	3
	OBJETO:.....	3
3.	VALORACIÓN DEL QUIOSCO DE VENTA.....	3
3.1.	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.....	3
4.	LOCALIDAD Y ENTORNO.....	6
4.1.	Localidad.....	6
4.2.	Entorno.....	6
5.	ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO.....	7
6.	DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL QUIOSCO A VALORAR.....	7
7.	SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	8
8.	REGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN.....	9
9.	ANÁLISIS DE MERCADO.....	9
10.	METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN.....	9
11.	DATOS Y CÁLCULOS DE LOS VALORES TÉCNICOS.....	16
12.	VALOR DE MERCADO DE LOS LOCALES COMERCIALES:.....	17
13.	OBSERVACIONES:.....	17
14.	CONCLUSIONES Y TASA DE CANON RECOMENDADO:.....	17
15.	ANEXOS.....	18
15.1.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PASEO DE SAN CRISTÓBAL.....	18
15.2.	PLANOS.....	20
15.3.	PLANO DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA DE MESAS Y SILLAS.....	24
15.4.	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE ASEO ADAPTADO (base de precios Junta de Andalucía 2021).....	25





1. DATOS DE PARTIDA

DATOS DEL ENCARGO:

- VALORACIÓN DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE QUIOSCO DESTINADO A VENTA DE CHURROS.

DENOMINACIÓN DEL QUIOSCO:

- **CHURRERÍA ALHAMBRA.**

SITUACIÓN:

- PASEO DE SAN CRITÓBAL S/N.

PROPIEDAD: ILMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR (Granada).

TECNICO REDACTOR: Alejandro Roldán Fontana (arquitecto técnico municipal).

2. DATOS DEL ENCARGO

OBJETO:

El objeto de este trabajo es obtener el **Valor de Mercado de un Bien Patrimonial**, de un **quiosco de venta de churros** incorporados sobre el Paseo de San Cristóbal de Almuñécar, siendo éste un inmueble destinado a restauración.

En el caso que nos atañe, la valoración se centrará en el quiosco con un espacio diáfano, con un aseo y con la necesidad de ejecución por parte del adjudicatario de su amueblamiento y de la construcción de un aseo adaptado a minusválidos y que tiene la siguiente superficie útil:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE ÚTIL INICIAL
QUIOSCO	32'75 m ²

3. VALORACIÓN DEL QUIOSCO DE VENTA

3.1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Física:

El quiosco objeto de esta valoración está ubicado sobre rasante del Paseo Marítimo de San Cristóbal, junto a protección civil y frente al litoral en la zona sur del municipio de Almuñécar.

Catastral:

De acuerdo con las consultas descriptivas y gráficas de los datos catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana, realizadas en la oficina virtual del catastro, la edificación objeto de esta valoración, se encuentra dentro de la parcela catastral con la siguiente referencia:





Registral:

No se aporta. No se dispone (no existe división horizontal actualmente).

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. Localidad

El quiosco que se valora está situado sobre rasante en el Paseo Marítimo de San Cristóbal destinado a churrería, incorporado por un único vial del término municipal de Almuñécar (Granada) y que es el siguiente:

- Paseo Marítimo de San Cristóbal

Según el Plan General de Ordenación Urbana del municipio, esta edificación se encuentra incluida en **espacio libres públicos**. Se adjunta información urbanística en los anexos de este documento.

El municipio de Almuñécar tiene las siguientes características básicas:

- **TIPO DE NÚCLEO:** Municipio costero.
- **OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA:** Ocupación laboral múltiple con predominio de los sectores de servicios y agrícola; **Nivel de renta:** Medio.
- **POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN DE ESTA:** Según el padrón actualizado de 2022, publicado por el INE a 1 de enero de 2022, la población de derecho en el municipio de Almuñécar (Granada) es de: **26.748 habitantes**, siendo la tendencia de la población: **estable**.

4.2. Entorno

RASGOS BÁSICOS	
Tipología del Entorno	Urbano
Nivel de renta	Medio-Bajo
Ordenación	P.G.O.U. año 87 (nuevo PGOU en fase de exposición pública)
Existencia de locales	Suficiente
Destino viviendas	Primera y segunda residencia
Usos dominantes	Residencial
Densidad	Media
Zonas peatonales	Existen
Parques y jardines	Suficientes
Calidad constructiva	Media-alta

DESARROLLO EDIFICATORIO	
Grado de consolidación	>25%
Desarrollo	Incompleto
Nivel de ocupación	Medio-alto
Potencial edificatorio	>25%
Antigüedad	Varía según inmuebles y zonas
Renovación	>10%

INFRAESTRUCTURAS Y GRADO DE CONSERVACIÓN	
Pavimentación	Suficiente
Abastecimiento de agua	Red general
Saneamiento	Existe





Pluviales	Existe parcialmente
Electricidad	Red general
Alumbrado público	Existe
Teléfono	Existe
Gas ciudad	Existe
Fibra óptica	Existe parcialmente
Grado de conservación	Medio
EQUIPAMIENTO DEL ENTORNO	
Comercial	Suficiente
Escolar	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Administrativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Lúdico	Suficiente
Servicios existentes	Colegios, Institutos, Centro de salud Tanatorio, hoteles y otros
COMUNICACIONES, TRANSPORTE Y APARCAMIENTOS	
Comunicaciones	Carreteras y autovía
Accesibilidad	Alta
Transportes públicos	Autobús y taxi
Aparcamiento	Si tiene

5. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

El precedente **quiosco** destinado a venta de churros está situado sobre el acerado del Paseo de San Cristóbal junto al litoral Marítimo, fue construido en el año 1984, siendo el año de construcción del quiosco el 2014.

El quiosco se proyectó en el solar, sobre dominio público marítimo terrestre, sobre el Paseo Marítimo de San Cristóbal. Se sitúa en la zona sur del municipio y limitado por los viales: Calzada del Paseo de San Cristóbal y la franja de litoral marítimo.

La parcela es de forma de forma rectangular con una **superficie construida de 43,55 m²**.

El solar está libre de edificación, y se encuentra delimitado al este y al oeste por jardineras con vegetación al norte por el aparcamiento del Paseo de San Cristóbal y al sur por el litoral del frente de playa. La superficie actual es llana sin presencia de restos antrópicos.

6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL QUIOSCO A VALORAR

El quiosco a valorar está sobre el pavimento de la zona peatonal del Paseo, entre las jardineras existentes, se trata de una edificación aislada, ajustándose estos a los planos que se acompañan en los anexos, donde se puede apreciar su distribución y superficie.

El quiosco tiene una superficie útil de: **TREINTA Y UNO CON OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS (31'81 m²)**. Y una superficie construida de: **CUARENTA Y TRES CON CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (43'55 m²)**.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA
QUIOSCO	43'55 m ²

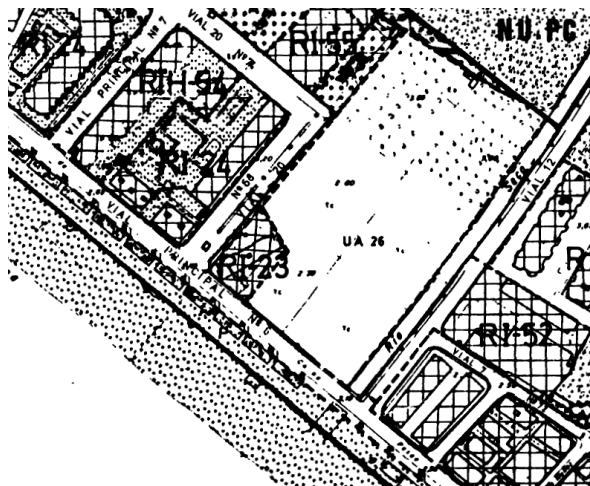




7. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Planeamiento vigente en el municipio de Almuñécar (Granada) es el Plan General de Ordenación Urbana con aprobación definitiva en 1987 y adaptado parcialmente a la LOUA en diciembre de 2009, del que se puede extraer los siguientes datos:

- Clasificación: Suelo Urbano Consolidado
- Categoría: Espacios libres públicos
- Uso principal: Paseo Marítimo



El 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, determina que:

Artículo 21 Situaciones básicas del suelo

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Como se puede comprobar la parcela donde se incluye el inmueble objeto de esta valoración está integrada en la trama urbana, rodeada de edificaciones y con fachada a una vía urbana existente, por ello podemos decir que se trata de **"espacios libres públicos"**.





8. REGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

OCUPACIÓN Y USO	
Protección	SERVIDUMBRE Y TRÁNSITO DPMT
Titularidad	Ayuntamiento de Almuñécar
Destino	Cesión de uso
Ocupación	Sin ocupación
Título de cesión	Concesión administrativa
Fecha del título	2014

PROTECCIÓN OFICIAL
De acuerdo con la documentación aportada para la valoración y con la información obtenida, el terreno no está acogido a ningún régimen de protección pública

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: Bien inmueble – quiosco de venta de churros	
ADJUDICATARIOS	SIN ADJUDICAR
PLAZO	10 años
FECHA INICIO DE LA CONCESIÓN	SIN DETERMINAR
FECHA FIN DE LA CONCESIÓN	SIN DETERMINAR
SITUACIÓN ACTUAL	Ejecutado

9. ANALISIS DE MERCADO

Se ha intentado realizar un estudio de mercado de inmuebles comerciales en régimen de concesión administrativa con datos reales que sea posible conocer, que sean comparables o asimilables, con una superficie, localización, calidad de la edificación y otras características técnicas similares.

Por lo tanto, se puede afirmar que no existe una muestra de testigos comparables ni tan siquiera homogeneizables para poder emplear el método de comparación.

10. METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN

Teniendo en cuenta las características del terreno, así como la naturaleza patrimonial del inmueble, para realizar la presente valoración se aplicará la siguiente legislación:

- **Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.**
- **Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.**
- **El 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.**
- **Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.**
- **Ley 7/2021, 1 de diciembre, por la que se aprueba el Reglamento General de la ley de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**
- **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**
- **Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.**

Así en la **Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas** tenemos la definición de Bien Patrimonial:





Artículo 6.

1. Son bienes patrimoniales o de propios los que siendo propiedad de la Entidad Local no estén destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y puedan constituir fuentes de ingresos para el erario de la Entidad.
2. Los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de Derecho privado.

Por otra parte, el **Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio**, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, indica lo siguiente:

Sección 2ª. Utilización de los bienes patrimoniales

Artículo 92.

1. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se registrará, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto.
2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes.

De este artículo se desprende que para poder utilizar un Bien Patrimonial, el usuario tendrá que satisfacer un canon que se establece en función del valor en venta de los bienes.

Analizadas la **Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas** no se define de una forma concreta y clara el antes señalado valor en venta de los bienes, no obstante, en su artículo 114 hace referencia a las valoraciones, tasaciones e informes técnicos, indicando que las tasaciones o valoraciones podrán ser realizadas por personal técnico dependiente del organismo que administre los bienes.

Artículo 114. Tasaciones periciales e informes técnicos.

1. Las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse para el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley deberán explicitar los parámetros en que se fundamentan, y podrán ser efectuadas por personal técnico dependiente del departamento u organismo que administre los bienes o derechos o que haya interesado su adquisición o el arrendamiento, o por técnicos facultativos del Ministerio de Hacienda.

Por otra parte, en el **Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio**, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2006, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tampoco se determina el método técnico de valoración a seguir para el caso de un Bien patrimonial, no obstante en su *Disposición adicional octava* nos indica que para la tasación de un Bien patrimonial se tomará como valor de referencia el de mercado y si sus características impiden su valoración con criterios de mercado, se atenderá a sus condiciones especiales y se podrán utilizar criterios contables, catastrales u otros de carácter tributario, o los propios de legislación urbanística o de expropiación.

Disposición adicional octava. Tasaciones de bienes y derechos.

1. Las tasaciones periciales y valoraciones reguladas en el artículo 114 de la Ley se recogerán en un informe de los servicios técnicos correspondientes, que expresará los parámetros en que se fundamentan. Dicho informe se incorporará al expediente, y determinará el contenido económico del acto o negocio jurídico correspondiente.





2. Para la tasación de un bien o derecho se tomará como valor de referencia el de mercado, con deducción en su caso de las cargas o gravámenes que le afecten. Para el cálculo de dicho valor se podrá atender a las definiciones y los principios recogidos en la normativa estatal de suelo, salvo que proceda acudir a criterios distintos a los señalados.

Cuando las características del bien o derecho objeto de tasación impidan su valoración con criterios de mercado, se atenderá a sus condiciones especiales y se podrán utilizar criterios contables, catastrales u otros de carácter tributario, o los propios de legislación urbanística o de Expropiación....

- Nos remitimos a la legislación urbanística o de expropiación, el **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, tanto en la exposición de motivos como en su artículo 34) **Ámbito del régimen de valoraciones**, deja de manifiesto que esta Ley rige entre otros, las valoraciones de suelo y edificaciones cuando tengan por objeto la fijación de un justiprecio en el caso de expropiaciones.

Continuando en su artículo 21)., nos determina las situaciones básicas en que se puede encontrar el suelo y teniendo en cuenta las condiciones urbanísticas del caso que nos ocupa, podemos identificarlo de acuerdo con los apartados 3 y 4 del mencionado artículo 21, como suelo urbanizado.

Artículo 21 Situaciones básicas del suelo

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
 - b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones, existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
 - c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.
4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano, o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Para adoptar un método de valoración técnico adecuado para este tipo de suelo, recurrimos al **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre**, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo es el que regula el procedimiento a seguir para realizar las valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así en el **CAPÍTULO IV Valoración en situación de suelo urbanizado**, se distingue además, en el art. 23 como obtener el valor de tasación cuando este tipo de suelo está edificado, como es en nuestro caso concreto.

Artículo 23 Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:





a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Pues bien, en el anterior artículo se establece que hay que realizar dos valoraciones una por el "método de comparación" y otra por el "método residual", posteriormente el artículo 24) se establece que para el "método de comparación" debe haber un número significativo de transacciones comparables.

Artículo 24 Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta...
2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Como se señalaba anteriormente en punto 9.- ANALISIS DE MERCADO, queda de manifiesto la falta de testigos comparables, por lo que está justificado que es imposible realizar la valoración por el "método de comparación", en vista de las peculiares características del inmueble en cuanto a su uso y tenencia.

Recurrimos ahora a la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, donde nos encontramos lo siguiente:

Artículo 45. Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario.

El valor de tasación de edificios y elementos de edificios para finalidades comprendidas en la letra a) del artículo 2 de esta Orden será el valor hipotecario; para su determinación se seguirán las siguientes reglas:

1. En los inmuebles en construcción o en rehabilitación:

a) El valor de tasación será el valor de reemplazamiento neto; no obstante, si las obras estuvieran paralizadas y no se prevé su reanudación a corto plazo, se tomará como valor de tasación el menor entre el valor de reemplazamiento y el residual del terreno y de la edificación realizada.

b) La valoración de los inmuebles en proyecto, construcción o rehabilitación para la hipótesis de edificio terminado se realizará, para la fecha prevista de terminación de las obras, siguiendo las reglas previstas en las letras a), b), c) siguientes.

2. En los inmuebles terminados:

a) En los inmuebles ligados a una actividad económica se calcularán el valor por comparación, en su caso ajustado y, cuando sea posible, el valor por actualización, y el valor de reemplazamiento neto, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos. En el cálculo del valor por actualización se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 30 de esta Orden, salvo cuando el inmueble esté arrendado en la fecha de la tasación en cuyo caso podrá seguirse lo previsto en el artículo 28 o, si no existiera un





mercado de alquileres que cumpla los requisitos previstos en el artículo 25.1.a) de esta Orden, lo previsto en su artículo 29.

b) En los inmuebles arrendados o que estando vacíos su destino sea el alquiler, con la excepción de las viviendas, se calcularán el valor por actualización y el valor por comparación, en su caso ajustado, para el supuesto que estuviera libre de inquilinos, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos. En el cálculo del valor por actualización se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 28 de esta Orden, salvo cuando se trate de un inmueble que carezca de un mercado de alquileres que cumpla los requisitos previstos en el artículo 25.1.a) de esta Orden, en cuyo caso, de estar arrendado en la fecha de la tasación, se seguirá el régimen previsto en el artículo 29.

Las reglas anteriores se aplicarán igualmente al conjunto de elementos de un edificio que constituyan una unidad funcional destinada por su propietario al alquiler.

En el caso de viviendas que estén arrendadas en la fecha de la tasación se calcularán el valor por actualización, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 29, y el valor por comparación, en su caso ajustado, para el supuesto que se halle libre de inquilino, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos.

Cuando no puedan calcularse los valores citados, el valor de tasación será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto del inmueble.

c) En los restantes inmuebles no mencionados en las letras anteriores, es decir los edificios o elementos de edificios destinados a uso propio o vacíos y no ligados a una explotación, el valor de tasación será el valor por comparación, en su caso ajustado; cuando su cálculo no fuera posible se tomará el valor por actualización teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 28, y si el cálculo de éste tampoco fuera posible, el valor de tasación será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto.

3. En los inmuebles acogidos a un sistema de protección pública, el valor de tasación, en ningún caso, será superior al valor máximo legal.

Según esta normativa, podríamos entrar por los dos apartados señalados:

Atendiendo al Artículo 4, de esta orden encontramos la definición de inmuebles ligados a una actividad económica.

Inmueble ligado a una actividad económica. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica. Entre otros se incluirán los siguientes tipos:

- a) Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria.
- b) Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.
- c) **Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías.**
- d) Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario.
- e) Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.
- f) Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales.
- g) Centros equipamiento social.
- h) Residencias Estudiantiles, para la tercera edad o similares.

El inmueble que valoramos es un edificio terminado, con una actividad económica de hostelería, es decir, se trata de una actividad regulada y no es un edificio industrial polivalente, en el que se pueda implantar cualquier tipo de actividad industrial.

En el método a emplear volvemos a encontrarnos con el **valor por Comparación**, que ya habíamos descartado por falta de testigos comparables en inmuebles a concesión administrativa de esta naturaleza.





Nos indica este artículo como primera alternativa, el **valor por Actualización** de las rentas, según el **Artículo 28**. Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres, pero nuevamente nos encontramos con el mismo problema, la falta de testigos comparables y datos para poder utilizar el método de Actualización de las rentas. Ninguno de los testigos antes citados está en renta (entendiendo como renta libre) y son los únicos que existen.

Como segunda alternativa nos señala que el valor de tasación también puede ser el **valor de Reemplazamiento Neto**, y para calcular por este método sí que podemos obtener todos los datos.

Veamos ahora los siguientes:

Artículo 18. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.

1. Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumarán las siguientes inversiones:
 - a) El valor del terreno en el que se encuentra el edificio o el del edificio a rehabilitar.
 - b) El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación.
 - c) Los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento.

Para determinar los valores o importes a que se refiere el párrafo anterior se tendrá en cuenta lo señalado en los números siguientes.

2. Para determinar el valor del terreno o del edificio a rehabilitar se utilizará bien el método de comparación, bien el método residual de acuerdo con lo previsto en la presente Orden.
3. El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación será el coste de la construcción por contrata.

Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes.

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran ese carácter.

4. Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración.

Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

- Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
- Los costes de licencias y tasas de la construcción.
- El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- Los gastos de administración del promotor.
- Los debidos a otros estudios necesarios.

No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

5. En la determinación del valor de reemplazamiento bruto de los inmuebles en construcción o en rehabilitación se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valoración, sin incluir copios ni mobiliario.





6. Cuando se calcule el valor de reemplazamiento bruto de inmuebles en proyecto, en construcción o en rehabilitación, para la hipótesis de edificio terminado, los precios de las unidades de obra existentes en el momento de la tasación podrán corregirse, en su caso, con la evolución del mercado hasta la fecha de la actualización. La modificación del valor del suelo no podrá realizarse hasta que la obra esté terminada y exigirá la actualización de la tasación.

$$VRB = F + Cc + In + H + L + T + G$$

Donde:

F = Valor de mercado del suelo.

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

In = Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para a la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.

H = Honorarios técnicos para proyectos y dirección de las obras.

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

G = Gastos de administración del constructor, OCT y seguros.

Artículo 19. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.

1. Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.
2. La depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos tres procedimientos:
 - a) Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación.
En el caso de que atribuyera diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción de edificio la justificación desglosará cada una de ellas.
 - b) Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total.

Esta última será la estimada por el tasador y, como máximo:

- Para edificios de uso residencial: 100 años.
- Para edificios de oficinas: 75 años.
- Para edificios comerciales: 50 años.
- Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos señalados anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

- c) Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características.
3. Los elementos de un edificio seguirán el régimen de depreciación correspondiente al edificio en que se encuentren.
 4. La depreciación funcional se calculará como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.





11. DATOS Y CÁLCULOS DE LOS VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO:

Datos:

Vida útil del inmueble (años)	50 ¹
Año de construcción/Rehabilitación	2014
Antigüedad	20
Factor de antigüedad	0'75

COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

LOCALES	SUPERFICIES	PRECIO/M ²	COSTE
QUIOSCO	43'55	495'89	21.596'01 €
COSTE CONSTRUCCIÓN			21.596'01 €

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

Según Artículos 40, 41 y 42 de la Orden ECO 805/2003 de 27/03/2003

Valor unitario de mercado	1.520
Margen de beneficio del promotor (%)	18'00
Coste de construcción a E.M. a nuevo (€/m ²)	667'00
Coefficiente Gastos necesarios para construcción (%)	19'00
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (€/M²)	579'40

CÁLCULO DEL VALOR DE REMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB):

Valor de repercusión del suelo (€/m ²)-F	579'40
Coste de construcción por contrata a nuevo (€/m ²)-C _C	667'00
Coefficiente de gastos para VRB (%) -G _N	22'00
Gastos necesarios para el VRB=F+C _C +I _N +H+L+T+G _{AP}	197'32
VALOR DE REMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB)	1.443'72

CÁLCULO DEL VALOR DE REMPLAZAMIENTO NETO (VRN):

Al tratarse de una edificación con una **antigüedad de 20 años**, existe el tipo de depreciación física y funcional, si bien las instalaciones se encuentran en buen estado de conservación, por lo que el valor de reemplazamiento neto es el de aplicar la siguiente

$$VRN = VRB - D$$

Donde:

VRB: Valor de Reemplazamiento Bruto

D: Depreciación física y funcional (Pérdida experimentada por VRB de un bien en función de su antigüedad, su estado de conservación y duración de sus componentes)

Técnica de amortización Lineal según la siguiente fórmula:

$$D_f = (VRB - F) \times \frac{A}{V_u}$$

¹ Se considera uso comercial





Siendo:

VRB: Valor de Remplazamiento Bruto

F: Valor de Mercado del Terreno

A: Antigüedad del inmueble

Vu: Vida útil del inmueble

$$D_f = 345.73 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRN} = 1.097'99 \text{ €/m}^2$$

12. VALOR DE MERCADO DE LOS LOCALES COMERCIALES:

En el cuadro resumen siguiente se aprecian todos los valores que han intervenido en el punto anterior, y también se desprende que El Valor de Mercado, del bien objeto de esta valoración, **Quiosco destinado a venta de churros en Paseo de San Cristóbal de Almuñécar**, a la fecha de 21 de marzo de 2024, asciende a la expresada cantidad de:

– **QUIOSCO: CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCINETOS DIECISIETE CON CUARENTA Y SIETE EUROS (47.817'47 €)**

o QUIOSCO (43'55 m²)

Superficie Edificada (m ²)	Valor del suelo	Coste Construcción	Gastos	VRB	VRN	Uds.
43'55	579'40	667'00	197'32	1.443'72	1.097'99	(€/m ²)
	25.232'87	29.047'85	8.593'29	62.874'01	47.817'47	(€)
VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO TOTAL QUIOSCO					47.817'47 €	

13. OBSERVACIONES:

CONDICIONANTES:

- El quiosco se encuentra conforme se ejecutó en 2014, para cumplir con el Decreto 293/2009 de 7 de julio de accesibilidad y la normativa de la Junta de Andalucía. La entrega del quiosco se efectuará en las condiciones actuales de acabados, motivo por lo que se deberá de efectuar las obras necesarias para la ejecución de un aseo adaptado conforme los planos y el presupuesto anexos de este documento.

14. CONCLUSIONES Y TASA DE CANON RECOMENDADO:

En virtud de la:

Sección 2ª. Utilización de los bienes patrimoniales

Artículo 92.

3. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se registrará, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto.





4. En todo caso, **el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes.**

De este artículo se desprende que para poder utilizar un Bien Patrimonial, el usuario tendrá que satisfacer un canon que se establece en función del valor en venta de los bienes.

Por todo ello se proponen el siguiente canon del quiosco objeto de valoración, sin perjuicio de que pueda existir un importe inicial de canon único al inicio del procedimiento por como parte integrante del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, o Pliego de Prescripciones Administrativas, independiente del aval/fianza correspondiente. Siendo el mencionado canon propuesto el siguiente:

IMPORTE DE CANON FIJO INICIAL	
EDIFICACIÓN	CANON INICIAL (€)
QUIOSCO	65.000'00

IMPORTE DE CANON ANUAL/MENSUAL DEL QUIOSCO					
EDIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	VALOR DE VENTA (€)	% CANON PROPUESTO	CANON ANUAL (€)	CANON MENSUAL (€)
QUIOSCO	43'55	47.817'47	6 %	2.869'05	239'09

15. ANEXOS

15.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PASEO DE SAN CRISTÓBAL

Las instalaciones ubicadas sobre el Paseo Marítimo de San Cristóbal son de titularidad pública destinada a espacios libres públicos en el vigente PGOU de 1987, ubicada sobre la zona peatonal del Paseo de San Cristóbal.

Por tanto, la normativa urbanística de aplicación es la siguiente:

- o Planeamiento municipal vigente: Plan General de Ordenación Urbanística de 1987
- o Calificación del suelo: Espacios libres públicos

Situación Urbanística

1. SITUACIÓN URBANÍSTICA	
1.1 PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA	PGOU ALMUÑÉCAR 1987
1.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO NO URBANIZABLE
1.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO:	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS





2. CONDICIONES URBANÍSTICAS			
2.1 CONDICIONES DEL SOLAR		SI	NO
	Calzada pavimentada	X	
	Encintado de aceras	X	
	Suministro de agua	X	
	Alcantarillado	X	
	Electricidad	X	
	Alumbrado público	X	
2.2 PARCELACIÓN	Parcela Mínima	Proyectado	
	Superficie del solar		
OBSERVACIONES			





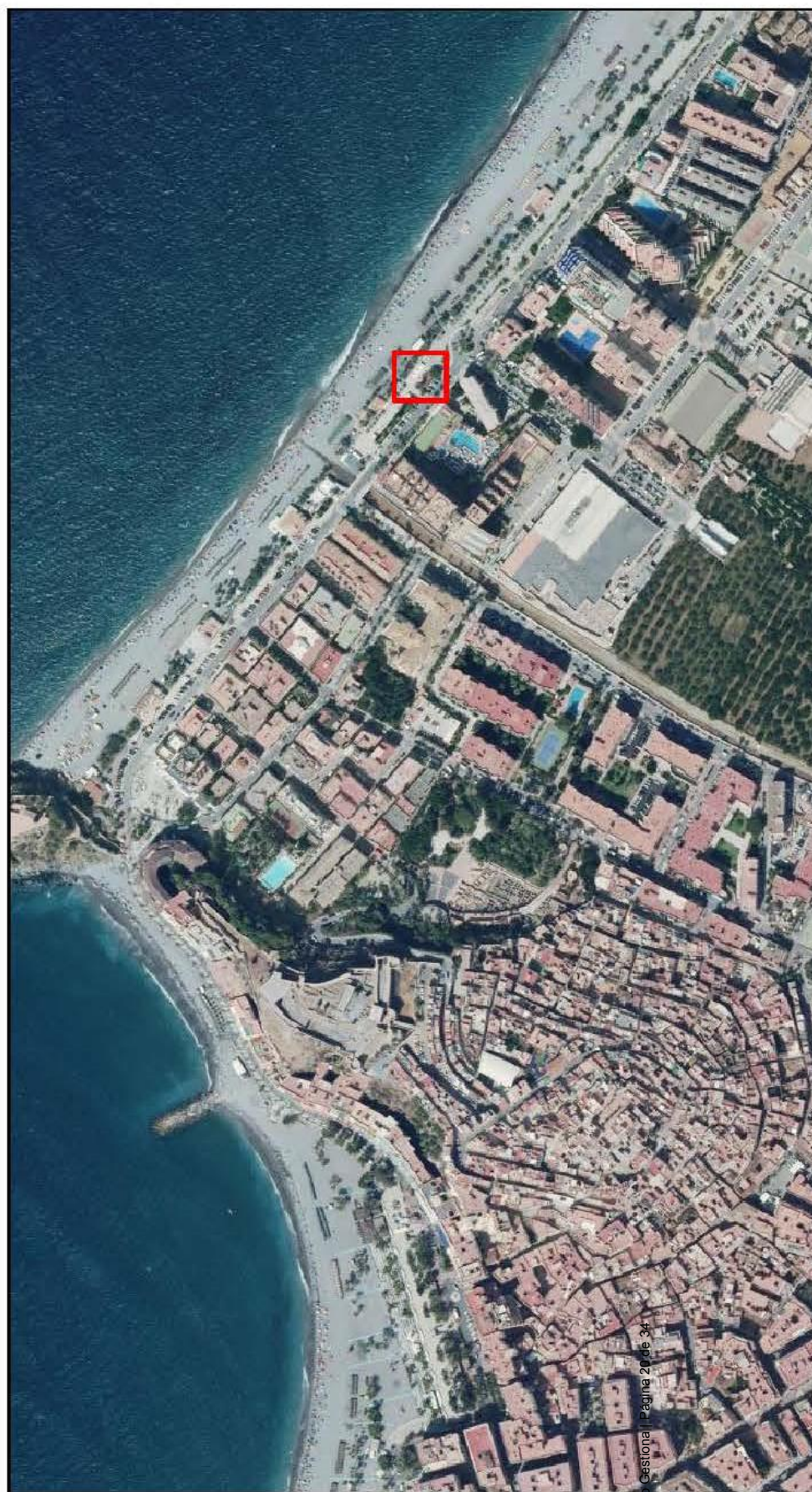
SITUACIÓN



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

almuñécar

Marzo 2024



PLANO DE SITUACIÓN

ARCHIVO DIGITAL: CHURRERÍA ALHAMBRA PLANOS1.DWG

SERVICIO DE INGENIERIA E INFRAESTRUCTURAS

KIOSCO CHURRERÍA ALHAMBRA - VALORACIÓN DE LA CONCESIÓN

ESCALA S/E

P-01

Cód. Validación: 5RXQ7ATTWP59FNPEI42E7689W6X
Verificación: https://almuñécar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico





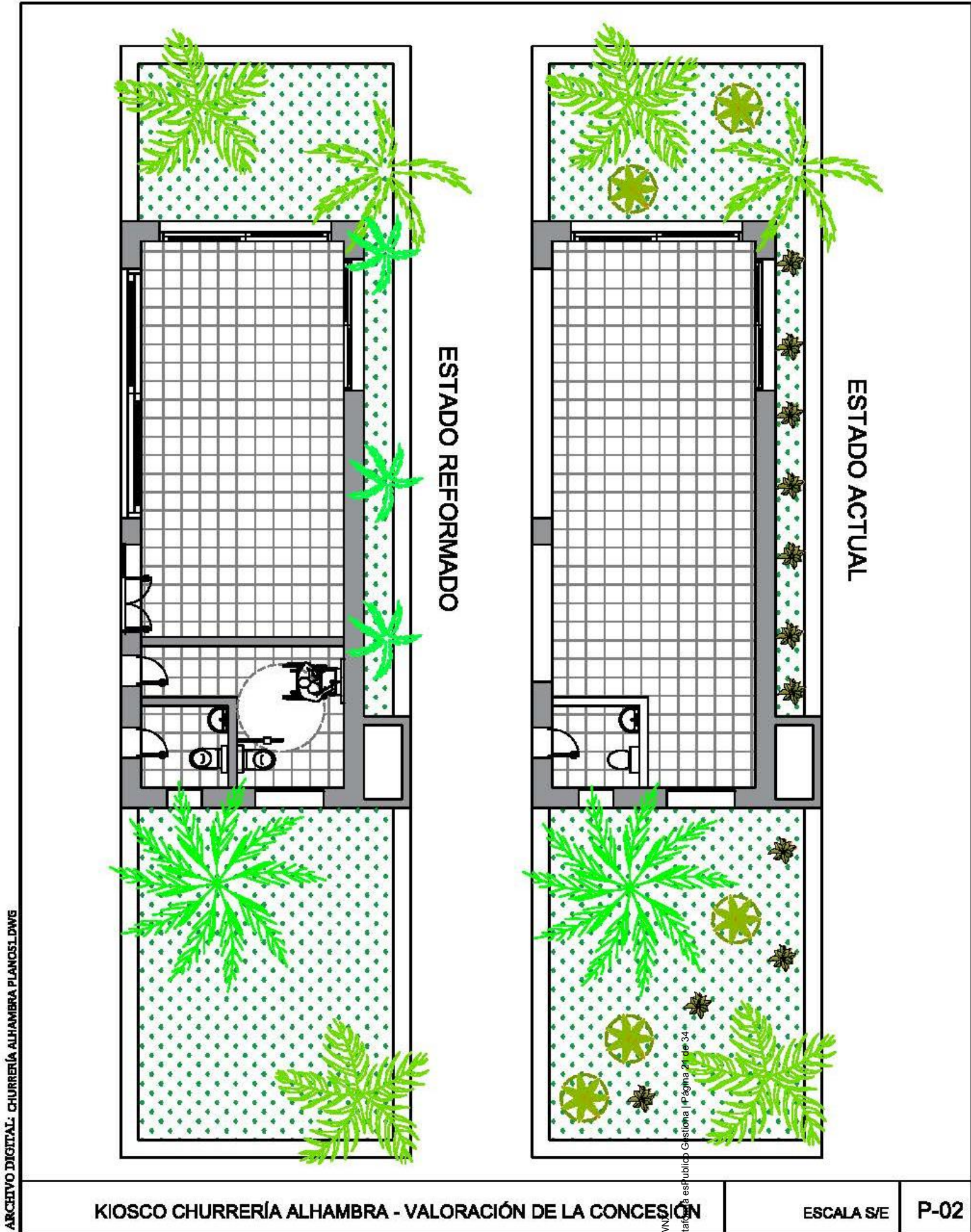
ESTADO ACTUAL Y REFORMADO



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

almuñécar

Marzo 2024



ARCHIVO DIGITAL: CHURRERÍA ALHAMBRA PLANOS1.DWG

KIOSCO CHURRERÍA ALHAMBRA - VALORACIÓN DE LA CONCESIÓN

ESCALA S/E

P-02

SERVICIO DE INGENIERIA E INFRAESTRUCTURAS

Cód. Validación: 5RXQ7ATTWP59FNPHE2E7G9WV
Verificación: https://almuñécar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublica



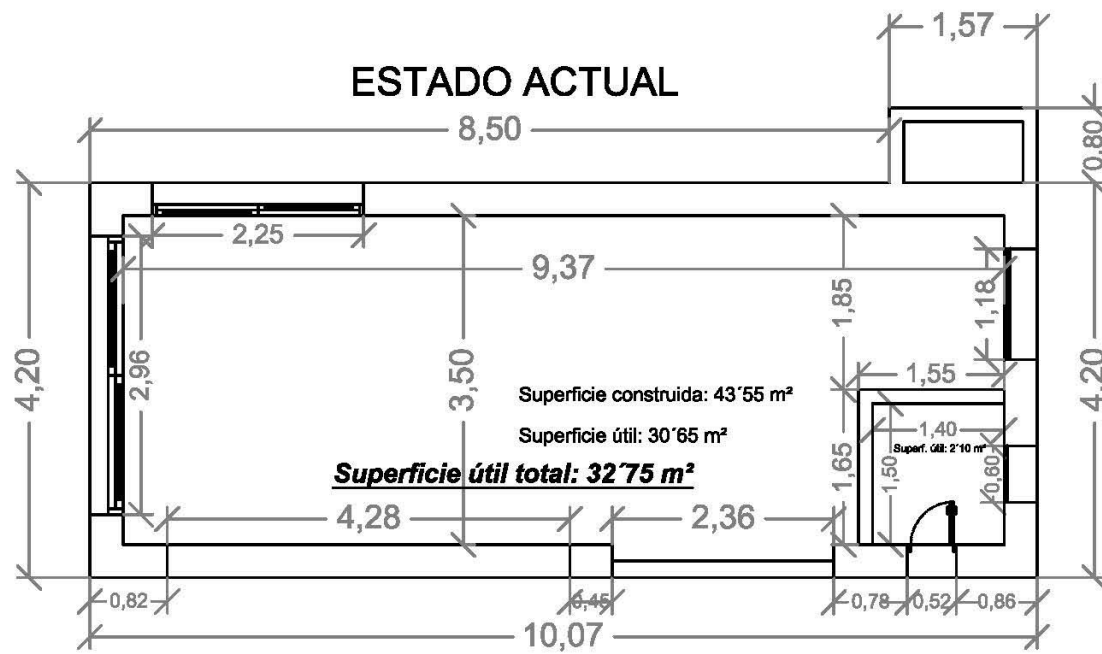


ACOTADO



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

almuñécar
Marzo 2024



ARCHIVO DIGITAL: CHURRERÍA ALHAMBRA PLANOSI.DWG

KIOSCO CHURRERÍA ALHAMBRA - VALORACIÓN DE LA CONCESIÓN

ESCALA S/E

P-03

SERVICIO DE INGENIERIA E INFRAESTRUCTURAS

Cód. Validación: SRXG7ATTWP559PEH4ZETG9WNX
Verificación: <https://almuñecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 44





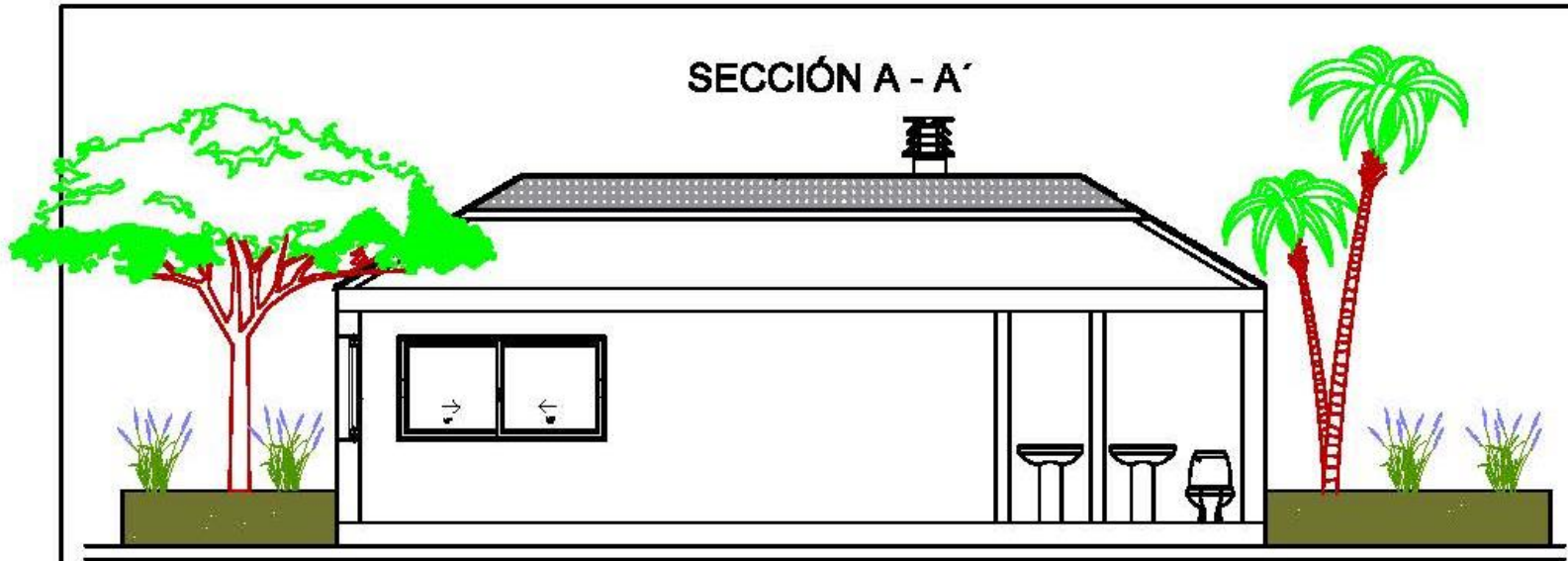
SECCIONES



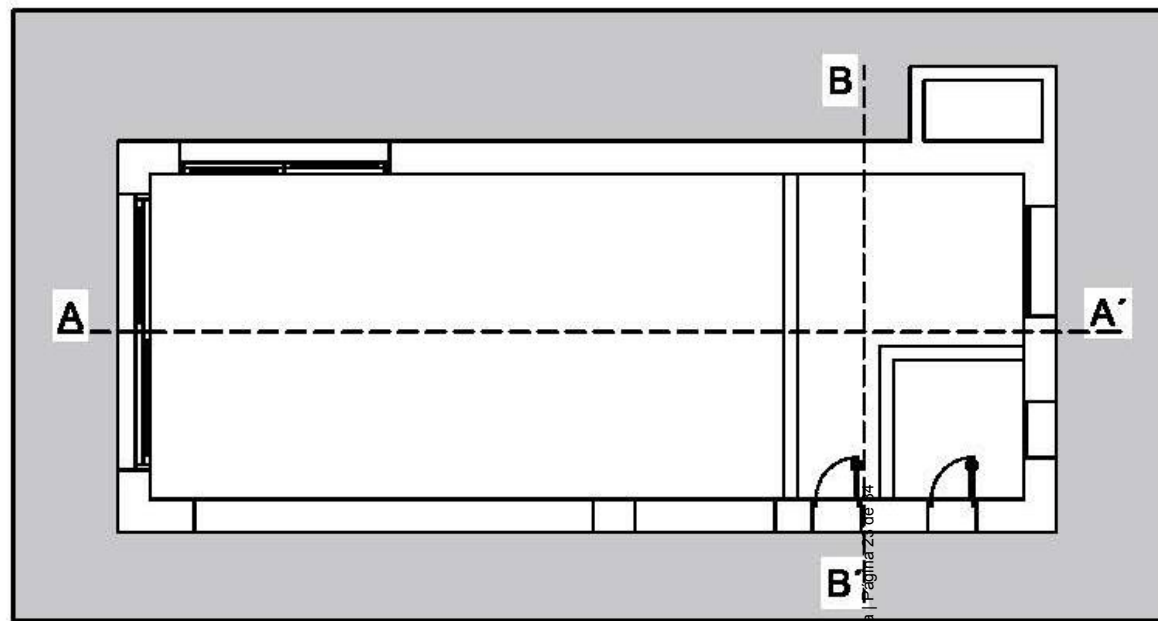
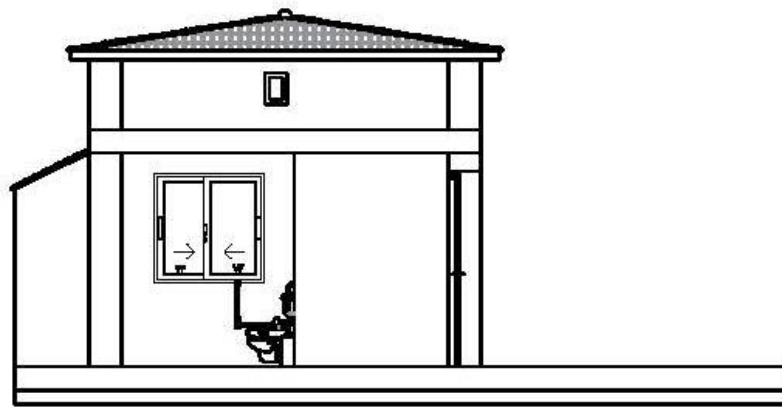
AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

almuñécar

Marzo 2024



SECCIÓN B - B'



ARCHIVO DIGITAL: CHURRERÍA ALHAMBRA PLANOS1.DWG

KIOSCO CHURRERÍA ALHAMBRA - VALORACIÓN DE LA CONCESIÓN

ESCALA S/E

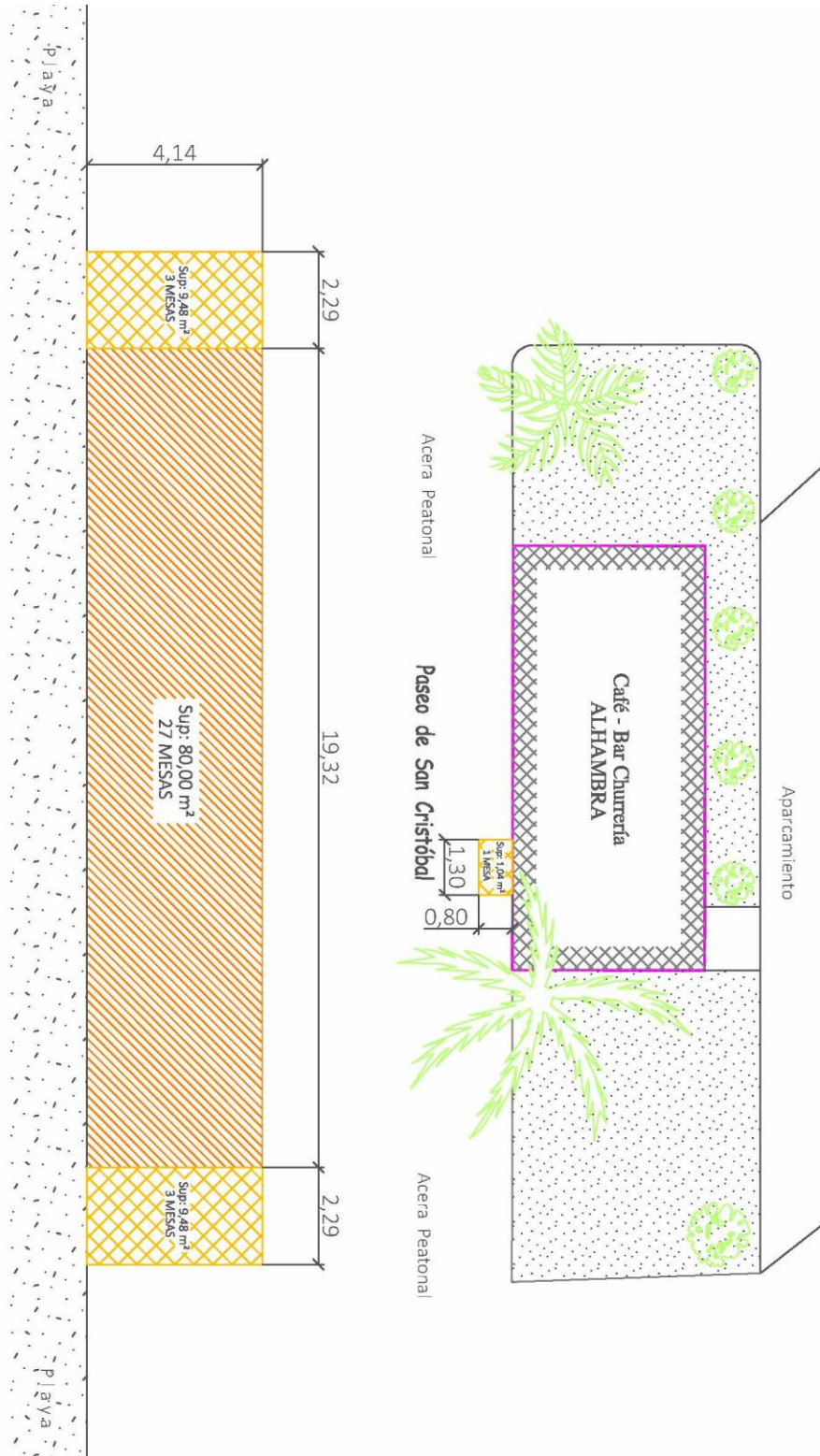
P-04

SERVICIO DE INGENIERIA E INFRAESTRUCTURAS

Cód. Validación: 5RXQ7ATTWP59FNPHEH2E7G9WNX
Verificación: https://almuñecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 37



15.3. PLANO DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA DE MESAS Y SILLAS





15.4. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE ASEO ADAPTADO (base de precios Junta de Andalucía 2021)

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

ASEO MINUSVÁLIDOS QUIOSCO ALHAMBRA

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO C01 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS									
01ALH90005	m2 DEMOLICIÓN SELECTIVA M. MANUALES DE DOBLE TABIQUE A LA CAPUCHINA								
	Demolición selectiva con medios manuales de doble tabique a la capuchina de ladrillo hueco sencillo. Medida la superficie inicial deduciendo huecos.								
	Apertura puerta aseo minusválidos	1	1,00		2,30	2,30			
							2,30	9,37	21,55
	TOTAL CAPÍTULO C01 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS								21,55





PRESUPUESTO Y MEDICIONES

ASEO MINUSVÁLIDOS QUIOSCO ALHAMBRA

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO C02 ALBAÑILERÍA									
06DTD00002	m2 TABICÓN DE LADRILLO H/D 7 cm Tabicón de ladrillo cerámico hueco doble 24x11,5x7 cm, recibido con mortero M5 de cemento CEM III/A-L 32,5 N, con plastificante; según CTE. Medido a cinta corrida.								
	Aseo de minusválidos	1	3,50		2,70	9,45			
							9,45	13,28	125,50
06WWR80060	m2 RECIBIDO DE CERCOS EN CERRAM. EXTERIORES (FAB. REVESTIR) Recibido de cercos o precercos de cualquier material en muro de cerramiento exterior para revestir, con mortero de cemento M5 (1:6), incluso trabajos complementarios. Medida la superficie ejecutada.								
	Puerta acceso aseo minusválidos	1	0,83		2,10	1,74			
							1,74	17,74	30,87
06WMM00001	m FORM. MOCHETA 1 PIE REVESTIR L/PERFORADO EN CITARA Formación de mocheta de un pie de anchura, en citara de ladrillo perforado para revestir, recibido con mortero de iguales características que el de la fábrica; construida según CTE. Medida según la altura libre del hueco.								
	Puerta acceso aseo minusválidos	2			2,10	4,20			
							4,20	4,74	19,91
06WDD00005	m CARGADERO FORMADO POR VIGUETA AUTORRESISTENTE Cargadero formado por vigueta de hormigón pretensado, incluso p.p. de emparchado con elementos de fábrica de ladrillo. Medida la longitud ejecutada.								
	Puerta acceso aseo minusválidos	1	1,20			1,20			
							1,20	17,31	20,77
TOTAL CAPÍTULO C02 ALBAÑILERÍA.....									197,05





PRESUPUESTO Y MEDICIONES

ASEO MINUSVÁLIDOS QUIOSCO ALHAMBRA

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO C03 REVESTIMIENTOS									
10CEE00003	m2 ENFOSCADO MAESTREADO Y FRATASADO EN PAREDES Enfoscado maestreado y fratasado en paredes con mortero M5 (1:6). Medido a cinta corrida. Pared interior aseo para alicatado	1	3,50		2,70	9,45			
							9,45	16,33	154,32
10AAL00003	m2 ALICATADO AZULEJO BLANCO 15x15 cm ADHESIVO Alicatado con azulejo blanco de 15x15 cm recibido con adhesivo, incluso cortes, p.p. de piezas romas o ingleses, rejuntado y limpieza. Medida la superficie ejecutada. Aseo minusválidos	2	3,50		2,70	18,90			
		2	2,43		2,70	13,12			
							32,02	21,39	684,91
10CGG00008	m2 GUARNECIDO Y ENLUCIDO MAESTREADO EN PAREDES, YESO Guarnecido y enlucido maestrado en paredes, con pasta de yeso YG e YF, incluso limpieza, humedecido del paramento y maestras cada 1,50 m. Medida la superficie a cinta corrida desde la arista superior del rodapié. Pared aseo a quiosco	1	3,50		2,70	9,45			
							9,45	9,03	85,33
TOTAL CAPÍTULO C03 REVESTIMIENTOS.....									924,56





PRESUPUESTO Y MEDICIONES

ASEO MINUSVÁLIDOS QUIOSCO ALHAMBRA

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO C05 INSTALACIÓN ELÉCTRICA									
08ECC00102	m CIRCUITO MONOFÁSICO 3x1,5 mm2 EMPOTRADO Circuito monofásico, instalado con cable de cobre de tres conductores H07V-K de 1,5 mm2 de sección nominal mínima, empotrado y aislado con tubo de PVC flexible de 13 mm de diámetro, incluso p.p. de cajas de derivación y ayudas de albañilería; construido según REBT. Medida la longitud ejecutada desde la caja de mando y protección REBT hasta la caja de registro del último recinto suministrado.								
	Alumbrado interior	1	6,00						
							6,00	4,63	27,78
08ECC00103	m CIRCUITO MONOFÁSICO 3x2,5 mm2 EMPOTRADO Circuito monofásico, instalado con cable de cobre de tres conductores H07V-K de 2,5 mm2 de sección nominal, empotrado y aislado con tubo de PVC flexible de 13 mm de diámetro, incluso p.p. de cajas de derivación y ayudas de albañilería; construido según REBT. Medida la longitud ejecutada desde la caja de mando y protección REBT hasta la caja de registro del último recinto suministrado.								
	Toma de corriente	1	2,00						
							2,00	5,69	11,38
08ELL00001	u PUNTO DE LUZ SENCILLO EMPOTRADO Punto de luz sencillo instalado con cable de cobre H07V-K de 1,5 mm2 de sección nominal, empotrado y aislado con tubo de PVC flexible de 13 mm de diámetro, incluso mecanismos de primera calidad empotrados y p.p. de cajas de derivación y ayudas de albañilería; construido según REBT. Medida la cantidad ejecutada.								
	Aseo minusválidos	2							
							2,00	24,77	49,54
08ELW00001	u PUNTO DE LUZ DE EMERGENCIA EMPOTRADO Punto de luz de emergencia instalado con cable de cobre H07V-K de 1,5 mm2 de sección nominal, empotrado y aislado con tubo de PVC flexible de 13 mm de diámetro, incluso p.p. de cajas de derivación y ayudas de albañilería; construido según REBT. Medida la cantidad ejecutada.								
	Puerta salida	1							
							1,00	76,87	76,87
08ELW00010	u INTERRUPTOR SIMPLE Interruptor para punto de luz sencillo empotrado, incluso mecanismos de primera calidad empotrados y p.p. de cajas de derivación y ayudas de albañilería; construido según REBT. Medida la cantidad ejecutada.								
	Junto puerta acceso	1							
							1,00	19,32	19,32
08ETT00003	u TOMA CORRIENTE EMPOTRADA 16 A CON 2,5 mm2 Toma de corriente empotrada de 16 A con puesta a tierra, instalada con cable de cobre H07V-K de 2,5 mm2 de sección nominal, empotrado y aislado bajo tubo de PVC flexible de 13 mm de diámetro, incluso mecanismo de primera calidad y p.p. de cajas de derivación y ayudas de albañilería; construido según REBT. Medida la cantidad ejecutada.								
	Junto lavabo	1							
							1,00	41,55	41,55
TOTAL CAPÍTULO C05 INSTALACIÓN ELÉCTRICA.....									226,44





PRESUPUESTO Y MEDICIONES

ASEO MINUSVÁLIDOS QUIOSCO ALHAMBRA

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO C06 INSTALACIÓN DE FONTANERÍA									
08FDP00011	u BOTE SIFÓNICO PVC 125 mm CON TUBO PVC DIÁM. 40x1,9 mm Bote sifónico de PVC de 125 mm de diámetro y tapa de latón roscada, instalado con tubo de PVC de 40 mm de diámetro exterior y 1,9 mm de espesor al manguetón, incluso conexiones, contratubo, uniones con piezas especiales, pequeño material y ayudas de albañilería; según CTE. Medida la cantidad ejecutada. Aseo de minusválidos	1					1,00		
							1,00	45,77	45,77
08FDP00091	u DESAGÜE DE INODORO VERTEDERO CON MANGUETÓN PVC 93 mm Desagüe de inodoro o vertedero, formado por manguetón de PVC de 93 mm de diámetro exterior y 3 mm de espesor, incluso conexiones, contratubo, uniones con piezas especiales, pequeño material y ayudas de albañilería; según CTE. Medida la cantidad ejecutada. Inodoro	1					1,00		
							1,00	33,92	33,92
08FDP00101	u DESAGÜE LAVABO UN SENO CON PVC DIÁM. 32x2,4 mm Desagüe de lavabo de un seno formado por tubo con PVC de 32 mm de diámetro exterior y 2,4 mm de espesor, instalado desde la válvula hasta el bote sifónico, incluso conexiones, contratubo, uniones con piezas especiales, pequeño material y ayudas de albañilería; según CTE. Medida la cantidad ejecutada. Lavabo	1					1,00		
							1,00	21,04	21,04
08FFP90010	m CANALIZACIÓN POLIETILENO RETICULADO, EMPOTRADA, DIÁM. 16x1,8 mm Canalización de polietileno reticulado, empotrado, de 16 mm de diámetro exterior y 1,80 mm de espesor, apto uso alimentario, PN 10, incluso p.p. de enfundado de protección, piezas especiales, pequeño material y ayudas de albañilería; instalada según CTE. Medida la longitud ejecutada. Conexión inodoro y lavabo	1	7,00				7,00		
							7,00	5,76	40,32
08FGL00002	u EQUIPO GRIFERÍA LAVABO MONOBLOC PRIMERA CALIDAD Equipo de grifería monobloc para lavabo de latón cromado de primera calidad, con crucetas cromadas, caño con aireador, válvula de desagüe, enlace, tapón, cadenilla y llaves de regulación; construido según CTE e instrucciones del fabricante. Medida la cantidad ejecutada. Lavabo	1					1,00		
							1,00	76,43	76,43
08FSI90081	u INODORO PERS CON DISC APERTURA FRONTAL ALT. 480 mm SALIDA H/V Inodoro accesible para personas con discapacidad de tanque bajo altura 480 mm, cerámico color blanco, formado por taza con salida vertical o horizontal, tanque con apertura frontal, con asiento y tapa, juego de mecanismos, tornillos de fijación, asiento y tapa y llave de regulación, construido según CTE, e instrucciones del fabricante, incluso colocación, sellado y ayudas de albañilería. Medida la cantidad ejecutada. Inodoro	1					1,00		
							1,00	467,96	467,96
08FSL90001	u LAVAMANOS SUSPENDIDO PERS CON DISC SOPORTE FIJO Lavamanos suspendido accesible para personas con discapacidad de porcelana vitrificada, color blanco, formada por lavamanos de 40x30 cm, soportes fijos con tope de goma, rebosadero integral y orificios insinuados para grifería. construido según CTE, e instrucciones del fabricante, incluso colocación, sellado y ayudas de albañilería. Medida la cantidad ejecutada. Lavabo minusválidos	1					1,00		
							1,00	334,99	334,99
08FSIBM0001	u BARRA DE SUJECIÓN PARA MINUSVÁLIDOS, REHABILITACIÓN Y TERCERA ED Inodoro	1					1,00		
							1,00	148,87	148,87
TOTAL CAPÍTULO C06 INSTALACIÓN DE FONTANERÍA.....									1.169,30





PRESUPUESTO Y MEDICIONES

ASEO MINUSVÁLIDOS QUIOSCO ALHAMBRA

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO C07 PINTURAS									
13IPP00001	m2 PINTURA PLÁSTICA LISA SOBRE LADRILLO, YESO O CEMENTO Pintura plastica lisa sobre paramentos horizontales y verticales de ladrillo, yeso o cemento, formada por: lijado y limpieza del soporte, mano de fondo, plastecido, nueva mano de fondo y dos manos de acabado. Medida la superficie ejecutada.								
	Paramento de yeso	1	3,50		2,70	9,45			
							9,45	4,42	41,77
13EEE00002	m2 PINTURA ESMALTE GRASO S/CARP. METÁLICA GALVANIZADA Pintura al esmalte graso sobre carpintería metálica galvanizada, formada por: limpieza de la superficie, imprimación para galvanizados y dos manos de color. Medidas dos caras.								
	Puerta acceso	2	0,83		2,10	3,49			
							3,49	7,50	26,18
	TOTAL CAPÍTULO C07 PINTURAS								67,95





PRESUPUESTO Y MEDICIONES

ASEO MINUSVÁLIDOS QUIOSCO ALHAMBRA

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO C08 GESTIÓN DE RESIDUOS									
17RRR00350	m3 RETIRADA EN CONTENEDOR 1 m3 RESIDUOS MIXTOS N.P. 15 km								
	Retirada en contenedor de 1 m3 de residuos mixtos en obra de nueva planta a planta de valorización situada a una distancia máxima de 15 km, formada por: carga, transporte a planta, descarga y canon de gestión. Medido el volumen esponjado.								
	Demoliciones	1	0,83	0,40	2,30		0,76		
	Esponjamiento 20%	1	0,76	0,20			0,15		
							0,91	26,43	24,05
	TOTAL CAPÍTULO C08 GESTIÓN DE RESIDUOS								24,05





PRESUPUESTO Y MEDICIONES

ASEO MINUSVÁLIDOS QUIOSCO ALHAMBRA

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO C09 SEGURIDAD Y SALUD									
09.001	pa Partida a justificar Seguridad y Salud								
	Partida a justificar	1					1,00	113,83	113,83
TOTAL CAPÍTULO C09 SEGURIDAD Y SALUD.....									113,83
TOTAL.....									2.959,64





RESUMEN DE PRESUPUESTO

ASEO MINUSVÁLIDOS QUIOSCO ALHAMBRA

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
C01	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.....	21,55	0,73
C02	ALBAÑILERÍA.....	197,05	6,66
C03	REVESTIMIENTOS.....	924,56	31,24
C04	CARPINTERÍA DE METÁLICA.....	214,91	7,26
C05	INSTALACIÓN ELÉCTRICA.....	226,44	7,65
C06	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA.....	1.169,30	39,51
C07	PINTURAS.....	67,95	2,30
C08	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	24,05	0,81
C09	SEGURIDAD Y SALUD.....	113,83	3,85
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		2.959,64	
13,00% Gastos generales.....		384,75	
6,00% Beneficio industrial.....		177,58	
SUMA DE G.G. y B.I.		562,33	
16,00% I.V.A.....		563,52	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		4.085,49	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		4.085,49	

Asciede el presupuesto general a la expresada cantidad de CUATRO MIL OCHENTA Y CINCO EUROS con CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS

ALMUÑÉCAR, a 21 de marzo de 2024.

