



**INFORME TÉCNICO**

**FINCA DE TITULARIDAD MUNICIPAL LOCALIZADA EN EL EDIFICIO SITO EN PLAZA ESTEVE NÚMERO CUATRO DE JEREZ DE LA FRONTERA.**

**I.- OBJETO**

Es objeto del presente informe la descripción de la finca municipal ubicada en el edificio sito en Plaza Esteve número 4 de Jerez de la Frontera y su valoración a efectos de una posible enajenación.

**II.- ANTECEDENTES**

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 28 de junio de 2018, al particular 38 del Orden del Día, acordó aprobar los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares así como convocar licitación pública, para la enajenación de la finca de propiedad municipal localizada en el edificio sito en esta Ciudad, Plaza Esteve número cuatro para su uso turístico como hotel o como edificio de apartamentos turísticos.

El tipo de licitación a efectos de su enajenación, se estableció en la cantidad total de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VENTITRÉS EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.752.523,46 €).

El anuncio de la licitación fue publicado en el perfil del contratante de la página web municipal y en la Plataforma de Contratación del Sector Público. El plazo para la presentación de proposiciones por parte de cuantos licitadores quisieran optar a la aludida licitación pública permaneció abierto hasta el día 2 de agosto de 2018.

Una vez transcurrido el plazo establecido para la presentación de proposiciones no se recibió oferta alguna, por lo que se procedió a declarar desierta la licitación pública convocada, ante la ausencia de licitadores mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14 de agosto de 2018, al particular 23 del Orden del Día.

Debido a esta circunstancia se puede tramitar una nueva licitación revisando el tipo de licitación que debe regir la misma.

	Código Cifrado de Verificación: CK1GB9M0C8U08T6 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>		
Firma	Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio	FECHA	06/08/2019
CK1GB9M0C8U08T6			



**III.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA MUNICIPAL**

Situación actual en el Registro de la Propiedad:

Registral 734.-

- **Descripción registral.-** Finca Urbana sita en esta ciudad, plaza Esteve, sin número, que consta: de planta baja, compuesta de vestíbulo, portería, sótano para servicios de agua, aljibe, calefacción, carbonera y motores, escalera, tiene esta planta ochenta y un metros treinta decímetros cuadrados y el sótano de sesenta y seis metros cuadrados. Linda por su frente con la Plaza Esteve por donde tiene su entrada, por su fondo con calle de nueva creación que la separa del mercado de abastos, por su izquierda con el local número dos y por su derecha con el local número uno. De primera planta, que consta de una superficie trescientos noventa y cinco metros cuadrados, distribuida en oficinas y despachos, por derecha entrando tiene situada la entreplanta que forma parte del local segregado y vendido al Sr. Manuel Vallejo Fernández, y pisa sobre los locales números uno y dos y parte del local segregado y vendido del Sr. Vallejo. De segunda planta, dedicada igualmente a despachos y oficinas, tiene de superficie cuatrocientos cuarenta y tres metros cincuenta decímetros cuadrados, pisa sobre la anterior y además sobre la entreplanta perteneciente al local segregado y vendido al Sr. Vallejo y planta tercera que tiene a misma superficie que la segunda y con las mismas dependencias .  
Cuota de participación en la División Horizontal del 70%.
- **Inscripción.-** Registro de la Propiedad nº 3, al tomo 750, folio 214 vto., con el número de finca 734, inscripción 3ª.
- **Titular.-** Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, por título de división horizontal en virtud de escritura de rectificación y adición de otra otorgada en Jerez de la Frontera el veinte de febrero de mil novecientos sesenta y dos ante el Notario don Francisco Roco García con número de protocolo 401.
- **Cargas:** Libre de Cargas.
- En el catastro se identifica la finca con el número 4 de la Plaza Esteve y con el número de Referencia Catastral 6035104QA5663E0005MR

El 16 de marzo de 1988 se otorgó escritura de División Material de la citada finca ante el Notario don Angel Juárez Juárez con número de protocolo 391. En dicha escritura se procedía a Dividir la citada finca, registral 734, en tres fincas identificadas en la misma como locales TRES, CUATRO y CINCO.

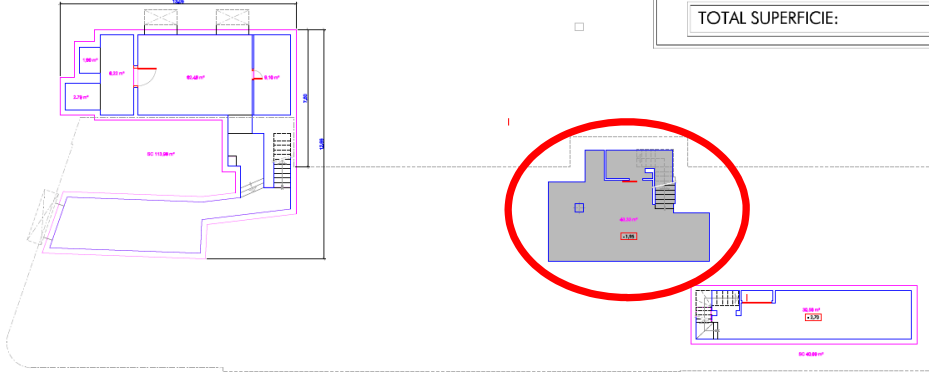
Si bien consta en la portada de la Escritura que obra en el expte. el cajetín del Registro de la Propiedad nº 3, en el que consta que se presentó en el mismo el día 29 de noviembre de 1988, a las 11 horas, asiento 851, folio 117 del Diario 3, las operaciones jurídicas de la misma no han sido inscritas. Es por lo que se entiende debe procederse a la licitación de la finca conforme obra en los asientos registrales, dado que se renuncia a la inscripción de la referida Escritura de División Material.

	Código Cifrado de Verificación: CK1GB9M0C8U08T6 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>		
Firma	Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio	FECHA	06/08/2019
CK1GB9M0C8U08T6			

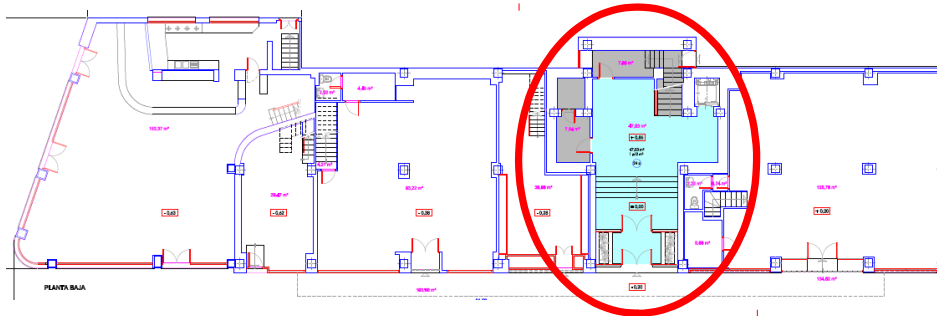


PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN:

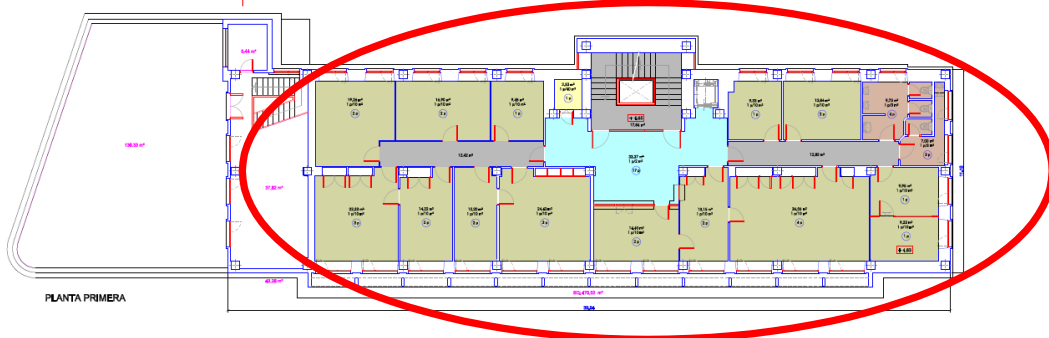
SUPERFICIE CONSTRUIDA AYUNTAMIENTO	
PLANTA SOTANO:	52,60 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA:	91,42 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA:	409,93 m <sup>2</sup>
PLANTA SEGUNDA:	461,30 m <sup>2</sup>
PLANTA TERCERA:	461,30 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE:</b>	<b>1.476,55 m<sup>2</sup></b>



Planta Sótano



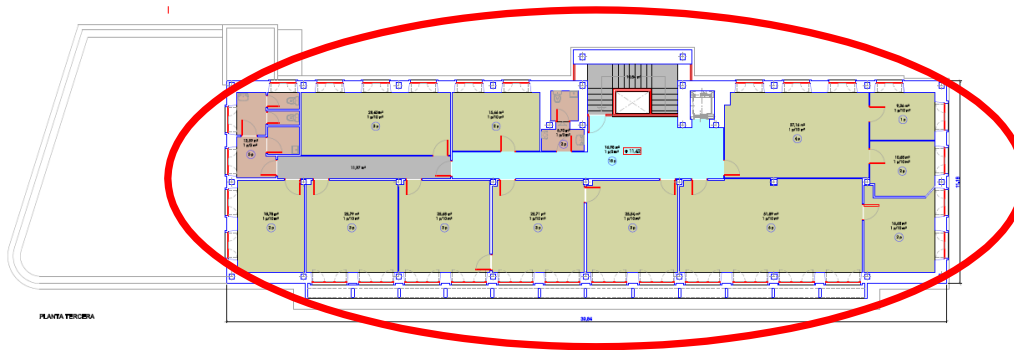
Planta Baja



Planta Primera



Planta Segunda



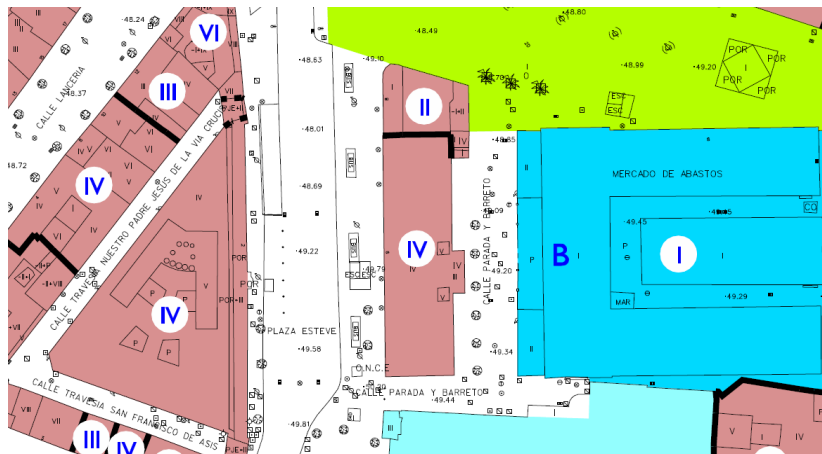
Planta Tercera

	Código Cifrado de Verificación: CK1GB9M0C8U08T6 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>		
Firma	Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio	FECHA	06/08/2019
 CK1GB9M0C8U08T6			



### III.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

Según la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 17 de Abril de 2.009 (BOJA nº 127 de 2 de julio de 2.009), los terrenos donde se ubican las parcelas descritas se encuentran clasificados como “Suelo Urbano” y calificados como “Residencial y otros Usos Compatibles en Centro Histórico”.



### IV.- VALORACIÓN

El 22 de junio de 2018 fue elaborado por el técnico que suscribe un primer informe sobre el inmueble de referencia que determinó el tipo de licitación que rigió en la anterior licitación cuyo Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 28 de junio de 2018, y que ascendió a 1.752.523,46 €. Se puede concluir que el no haber recibido ninguna oferta es sintomático de que el tipo de licitación no se ajustó a los precios de mercado, siendo necesario su revisión mediante la elaboración de un nuevo informe, revisando sus criterios de elaboración.

Al igual que se comentó en el informe anterior, es importante tener en cuenta que el edificio que alberga la finca objeto de este informe fue concebido desde su origen, y así se construyó, para albergar el uso de locales comerciales en planta baja y oficinas en las plantas superiores, habiéndosele dotado desde ese momento tanto de una distribución como de unas instalaciones acordes con los citados usos. Desde su construcción dicho inmueble ha sido destinado a dichos usos, no habiéndose llevado a cabo sobre el mismo ninguna intervención ni inversión conducente a modificar los mismos.

Es por ello que a efectos de valorar la edificación existente deben emplearse los valores que constan en el documento publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de

	Código Cifrado de Verificación: CK1GB9M0C8U08T6 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>	
	Firma	FECHA
Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio		06/08/2019
 CK1GB9M0C8U08T6		



Cádiz, "INFORMACIÓN A USUARIOS Y CONSUMIDORES SOBRE ESTADÍSTICA DE LOS COSTES MEDIOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS - 2019" para un edificio de similares características al que nos ocupa, es decir "Edificio de Uso Exclusivo para oficinas I2".

Igualmente, a efectos de no distorsionar el valor resultante del inmueble, se han seleccionado una serie de valores testigos de inmuebles con el mismo uso, debiendo por ello coincidir el valor de repercusión correspondiente al suelo con el correspondiente al uso que se pretende dar al inmueble en la licitación.

Para determinar el precio de mercado por metro cuadrado de superficie se ha procedido a través de internet a consultar ofertas de venta de inmuebles destinados a oficinas en el centro histórico de la ciudad, concretamente en el entorno del inmueble objeto de valoración, en páginas webs comerciales de distintas inmobiliarias asentadas en la ciudad. Una vez comprobado el precio de cada uno de los inmuebles ofertados en venta y visto que no hubo ninguna oferta en la anterior licitación se le aplica un 20% de descuento, en vez del 10% aplicado en el informe anterior, como cantidad razonable a la que se puede llegar a un acuerdo entre vendedor y comprador, fruto del natural regateo hasta el acomodo del precio.

Table with columns: source, description, planta, superficie, precio total, precio/m2, dcto. Internet. Includes sections for pisos.com, idealista.com, milanuncios.com, servihabitat.com, and fotocasa.es.

Acto seguido se ha procedido a seleccionar, entre los veintitrés inmuebles encontrados, aquellos diez cuyas características son más parecidas a las del inmueble

Footer containing Ayuntamiento de Jerez logo, verification code CK1GB9M0C8U08T6, signature of Vicente Prieto Barea, and a barcode.



objeto de valoración. Estos diez inmuebles se toman a efectos de la determinación del precio como "testigos". Una vez analizadas las características concretas de cada uno de ellos y comparados con el de referencia, se procede a aplicar un coeficiente de homogeneización dándole un peso en porcentaje (%) en su influencia en la determinación del precio, llegándose a la conclusión de que el precio por metro cuadrado asciende a la cantidad de mil sesenta y cuatro euros con noventa y cinco céntimos:

		superficie	precio total	precio/m2	dcto. Internet	peso	
					20%		
Calle Honda - Estudio Arquitectura		149	164.900,00 €	1.106,71 €	885,37 €	10%	88,54 €
C/ Algarve	2ª planta	113	114.500,00 €	1.013,27 €	810,62 €	10%	81,06 €
C/ Algarve 29	1ª planta	91	91.900,00 €	1.009,89 €	807,91 €	5%	40,40 €
patricio Garvey nº 1	1ª planta	134	127.000,00 €	947,76 €	758,21 €	10%	75,82 €
Alameda de Cristina (Condesa de Garvey)	3ª planta	150	255.000,00 €	1.700,00 €	1.360,00 €	5%	68,00 €
C/ Dª Felipa 7 esquina Corredera	2ª planta	350	480.000,00 €	1.371,43 €	1.097,14 €	15%	164,57 €
C/ Dª Felipa 7 esquina Corredera	1ª planta	110	200.000,00 €	1.818,18 €	1.454,55 €	15%	218,18 €
Divina Pastora	superior	93	130.000,00 €	1.397,85 €	1.118,28 €	10%	111,83 €
C/ Porvera	superior	154	140.000,00 €	909,09 €	727,27 €	5%	36,36 €
C/ Santa Maria 9	3ª planta	313	470.000,00 €	1.501,60 €	1.201,28 €	15%	180,19 €
						100%	1.064,95 €

La construcción del inmueble objeto de esta valoración, sin tener en cuenta todavía el valor de repercusión del suelo soporte, en atención a su tipología constructiva, a su antigüedad y estado de conservación, estaría valorada en quinientos ochenta y ocho euros con veintiocho céntimos por cada metro cuadrado. Se ha utilizado el coeficiente 0,85 correspondiente a un estado de conservación "regular" al tratarse de una construcción que presenta defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

Edificio exclusivo de oficinas (I2)	€/m2	PEM	828,16 €
Beneficio Industrial+Gastos generales	€/m2	19%	157,35 €
Honorarios Técnicos	€/m2	12%	99,38 €
Licencia Obra + 1ª Utiliz.+ICIO	€/m2	6,00%	49,69 €
Coste de Reposición (Cr)			1.134,58 €
Coeficiente Antigüedad (H)	entre 40 y 44 años	1-2	0,61
Coeficiente Conservación (Cc)	Normal	1,00	0,85
	Regular	<b>0,85</b>	
	Deficiente	0,50	
	Ruinoso	0,00	
Depreciación Funcional	adecuado	1,00	1,00
	inadecuado	0,80	
Viviendas y locales interiores	no	1,00	1,00
	sí	0,75	
Cargas Singulares	Protección integral	0,70	1,00
	Protección estructural	0,80	
	Protección ambiental	0,90	
			588,28 €

El Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) se ha obtenido del documento INFORMACIÓN A USUARIOS Y CONSUMIDORES SOBRE ESTADÍSTICA DE LOS COSTES MEDIOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS - 2019, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz

	Código Cifrado de Verificación: CK1GB9M0C8U08T6 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>
Firma	Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio
	FECHA 06/08/2019
 CK1GB9M0C8U08T6	



Patrimonio

De ello se deduce que restando al importe total del precio (1.064,95 €/m2) el importe correspondiente a la construcción (588,28 €/m2), obtenemos un valor de repercusión para el suelo de 476,67 €/m2. A efectos del cálculo del importe de la valoración del inmueble para el uso de oficinas se obtiene el siguiente resultado:

SUELO

Superficie solar	m2	
Superficie construida	m2	1.476,55
Valor Unitario	€/m2	
Valor Repercusión	€/m2	476,67 €

VALOR SUELO		703.830,89 €
-------------	--	--------------

CONSTRUCCIÓN

Superficie Construida	m2		1.476,55
Edificio exclusivo de oficinas	€/m2	PEM	828,16 €
Beneficio Industrial+Gastos generales	€/m2	19%	157,35 €
Honorarios Técnicos	€/m2	12%	99,38 €
Licencia Obra + 1ª Utiliz.+ICIO	€/m2	6,00%	49,69 €
Coste de Reposición (Cr)			1.134,58 €
Coficiente Antigüedad (H)	entre 40 y 44 años	1-2	0,61
Coficiente Conservación (Cc)	Normal	1,00	0,85
	Regular	0,85	
	Deficiente	0,50	
	Ruinoso	0,00	
Depreciación Funcional	adecuado	1,00	1,00
	inadecuado	0,80	
Viviendas y locales interiores	no	1,00	1,00
	si	0,75	
Cargas Singulares	Protección integral	0,70	1,00
	Protección estructural	0,80	
	Protección ambiental	0,90	

VALOR CONSTRUCCIÓN		868.623,82 €
--------------------	--	--------------

VALOR TOTAL FINCA	1.572.454,71 €
-------------------	----------------

	Código Cifrado de Verificación: CK1GB9M0C8U08T6 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>	
	Firma	Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio
		FECHA 06/08/2019
 CK1GB9M0C8U08T6		





En el documento INFORMACIÓN A USUARIOS Y CONSUMIDORES SOBRE ESTADÍSTICA DE LOS COSTES MEDIOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS - 2019, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, constan los siguientes importes:

I. OFICINAS

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M <sup>2</sup>
I2	EDIFICIOS EXCLUSIVOS	828,16

H. HOSTELERÍA

CUADRO CARACTERÍSTICO

		EUROS/M <sup>2</sup>
H7	HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES ESTRELLAS	952,38

El importe de construcción a nuevo del inmueble en ambos supuestos sería el siguiente:

<b>Hoteles y apartahoteles de 3 estrellas (H7)</b>	€/m <sup>2</sup>	PEM	952,38 €
Beneficio Industrial+Gastos generales	€/m <sup>2</sup>	19%	180,95 €
Honorarios Técnicos	€/m <sup>2</sup>	12%	114,29 €
Licencia Obra + 1ª Utiliz.+ICIO	€/m <sup>2</sup>	6,00%	57,14 €
Coste de Reposición (Cr)			1.304,76 €

<b>Edificio exclusivo de oficinas (I2)</b>	€/m <sup>2</sup>	PEM	828,16 €
Beneficio Industrial+Gastos generales	€/m <sup>2</sup>	19%	157,35 €
Honorarios Técnicos	€/m <sup>2</sup>	12%	99,38 €
Licencia Obra + 1ª Utiliz.+ICIO	€/m <sup>2</sup>	6,00%	49,69 €
Coste de Reposición (Cr)			1.134,58 €

La inversión en la construcción de la edificación destinada a Hotel/Apartahotel 3\* asciende a 170,18 € por m<sup>2</sup> construido más que la necesaria para la edificación de oficinas en edificio exclusivo, es por ello que el importe total de la inversión de más que debe afrontar el adjudicatario debe ser deducido del importe del tipo de licitación calculado anteriormente para el uso de oficinas. (170,18 €/m<sup>2</sup> x 1.476,55 m<sup>2</sup> = 251.284,35 €)

1.572.454,71 € - 251.284,35 € = 1.321.173,36 €

Es por todo lo dicho que debe constar como tipo de licitación en la Licitación a efectos de su enajenación, la cantidad total de UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.321.173,36 €)

	Código Cifrado de Verificación: CK1GB9M0C8U08T6 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>	
	Firma	FECHA
Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio		06/08/2019
 CK1GB9M0C8U08T6		



**V.- PMS**

Consta en el expediente del Inventario General de Bienes y Derechos del Excmo. Ayuntamiento obrante en el archivo del Servicio de Patrimonio, Certificado de fecha 19 de enero de 1961 en el que consta que en el Inventario de Bienes Municipales de la ciudad figura con el carácter de propio la siguiente finca urbana:

"Solar edificable situado en la Plaza Esteve de esta ciudad, sin número de orden, que mide una superficie total de quinientos noventa y cinco metros con cincuenta décimetros cuadrados.- Linda por sus cuatro vientos con vías públicas, por su frente por donde tiene su entrada, con la Plaza Esteve, por su espalda con calle de nueva creación, aún sin denominar, que separa esta finca de la Plaza de Abastos o Mercado Público, por su derecha con la Plaza Esteve e izquierda con la calle Doña Blanca.- Su valor es de pesetas cuatrocientas cincuenta y tres mil ciento setenta y cinco con cincuenta céntimos, está clasificado como bien de propio y lo posee con carácter inmemorial el Excmo. Ayuntamiento, habiendo sido descalificado de vía pública a virtud de expte. de reforma o mejora interior de la referida Plaza Esteve, cuyo proyecto mereció la aprobación de la Comisión Central de Sanidad Local, en reunión celebrada el día seis de abril de mil novecientos cincuenta y cuatro."

Dicha finca fue inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 750, libro 6 de la sección 2ª, folio 213, con el número de finca 734.

Sobre dicha finca se procedió a la Declaración de Obra Nueva del edificio mediante Escritura de uno de enero de 1961 autorizada por el Notario D. Eloy Gómez Silio. El mismo fedatario autorizó el día 16 de noviembre de 1961 Escritura de Segregación. El 20 de febrero de 1962 el Notario D. Francisco Roco García autorizó Escritura de rectificación y adición de otra por la que se estableció el régimen de propiedad horizontal. El 16 de marzo de 1988, el notario D. Angel Juárez Juárez autorizó la Escritura de división material.

En base a todo lo anterior se concluye que la finca **NO se trata de un bien integrado en el Patrimonio Público de Suelo**, puesto que no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 72 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

	Código Cifrado de Verificación: CK1GB9M0C8U08T6 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>		
Firma	Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio	FECHA	06/08/2019
CK1GB9M0C8U08T6			