

VALORACIÓN DE LA PARTE DE DOMINIO PÚBLICO QUE SE HAYA DE OCUPAR DE LA FINCA GALATZÓ (CALVIÀ) PARA REALIZACIÓN DE UN REFUGIO PARA EXCURSIONISTAS

Trata la presente valoración de las edificaciones y espacios circundantes de la finca pública Galatzó que serán ocupados para la realización y posterior funcionamiento de un refugio para excursionistas.

Este conjunto edificado está formado por varias construcciones adosadas entre sí, además de varios anexos, que fueron construidas a principios del siglo XX para la explotación agrícola-ganadera de la finca GALATZÓ.

Está situado al Este del edificio principal (ses cases de possessió de GALATZÓ), a 15 m de éste y tiene una superficie total construida de **1.111,28 m²**.

También se consideran anexas a este conjunto, las terrazas exteriores, el corral posterior y el espacio perimetral de acceso a la edificación. La superficie de estos espacios no ocupada por la edificación suma **1.511,45 m²**.

Se adjunta a este informe plano explicativo de los distintos espacios y construcciones, así como de sus superficies.

1.- Descripción de las edificaciones

El edificio o conjunto edificado, lo constituyen las siguientes construcciones:

- a)** Al Este de las cases de possessió y dando frente a éstas, a una distancia de 15 m: Edificio a dos niveles que se destina a bar-merendero y cuya superficie construida es de 128,17m².
- b)** Al Este del anterior y adosado al mismo: Edificio de superficie construida 75,99 m² que se destina a cocina y comedor.
- c)** Al Este del anterior y adosado al mismo: Edificio de superficie construida 395,31 m² antiguamente destinado a porqueras (cría y engorde de ganado porcino) y que se destina a albergue para excursionistas, incluida la vivienda para el guarda de la instalación.
- d)** Al Este del anterior, adosado al mismo y constituyendo el límite Este del conjunto: Edificio de superficie construida 410,45 m² con un gran espacio libre interior, antiguamente destinado a granero y almacén de maquinaria y que ahora se destina a espacio polifuncional.

Construcciones anexas

Anexo 1) Adosado al Norte del anterior y constituyendo el límite Norte del conjunto: Edificio de superficie construida 27,97 m² que se destina a instalaciones.

Anexo 2) Adosado al lado Este del edificio descrito con la letra d): Edificio de superficie construida 34,85 m² que se destina a instalaciones

Anexo 3) Al fondo del corral o patio posterior y constituyendo el límite Norte del conjunto: Edificio de superficie construida 38,54 m² formado por dos pequeños recintos que se destinan a Instalaciones.

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 1.111,28 m².

2.- Descripción de los terrenos afectados

Se trata de los terrenos no ocupados por la edificación pero que resultan afectados por su uso, (corrales, terrazas, circulaciones, espacios anexos, etc.) y que también serán objeto de cesión dentro del Convenio.

- Terraza exterior al edificio a), con una superficie de 385,46 m2.
- Terraza exterior a Sur con una superficie de 299,56 m2 y corral posterior con una superficie libre de 560,66 m2.
- Franja de terreno al Oeste para rampa y accesos con una superficie de 265,77 m2.

TOTAL SUPERFICIE NO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN: 1.511,45 m2

3. Criterios de Valoración

Se valorará por una parte la totalidad del terreno (tanto el ocupado por la edificación como el afectado por ella). Para su valoración se tomará el valor catastral del suelo de la finca y se multiplicará por 2 (para deshacer el coeficiente RM=0,5 entre el valor catastral y el valor de mercado establecido en la correspondiente Ponencia de Valores).

En cuanto a la edificación, se valorará como si debiera construirse "ex novo" afectándolo por un coeficiente en función de la antigüedad (en este caso de 1947), según el RD 1020/1993 de Normas Técnicas de Valoración.

4. Valoración

Valor del Suelo

La superficie catastral de la finca (Parc.nº 167, Polígono 3 de Calvià) es de S= 13.625.704 m2.
El valor catastral de toda la finca es Vc= 481.145,21 €
El valor catastral del suelo es de 27.564,62 + 256.525,89 = 284.090,51 €, que divididos por la superficie total, da:
 $284.090,51 / 13.625.704 = 0,021 \text{ €/m}^2$

Multiplicando el valor del m2 por la superficie:

$$0,021 \times 2.622,73 \text{ m}^2 = 55,08 \text{ €}$$

Y multiplicando esta cantidad por 2:

$$55,08 \times 2 = 110,16 \text{ €}$$

Resultando una cantidad ridícula e irreal, se opta por tomar los módulos de coste del suelo recogidos en el Estudio económico-financiero del vigente PGO de Calvià, que para suelo rústico forestal nos da un valor 1,20 €/m2

Por lo tanto, el valor del suelo será: $2.622,73 \text{ m}^2 \times 1,20 \text{ €/m}^2 = 3.147,27 \text{ €}$

Valor de la Construcción

La superficie construida de las edificaciones incluidas en el Convenio es de 1.111,28 m2.

Antigüedad: 71 años (año 1947), lo que nos da un coeficiente de 0,35 según el uso y la calidad de la construcción.

Haciendo uso del Método simplificado del cálculo del presupuesto de referencia en base a los costes de la construcción tipo en las Illes Balears:

$$\text{Pto.} = 1.111,28 \times 1,30 \times 462,39 = 667.998,19 \text{ €}$$

$$\text{Depreciando según la antigüedad: } 667.998,19 \times 0,35 = 233.799,30 \text{ €}$$

Sumando ambos valores, tendremos el valor total del suelo + las construcciones= **236.946,57 €**

Calvià, abril de 2018

Fdo. Ignacio Pomar Piña
Jefe del Servicio de Vías y Obras

- a Edificio merendero Sup.: 128,17 m²
- b Edificio cocina comedor. Sup.: 75,99 m².
- c Edificio albergue. Sup.: 395,31 m².
- d Edificio espacio multifuncional. Sup.: 410,15 m².
- Anexo 1. Instalaciones. Sup.: 27,97 m².
- Anexo 2.. Instalaciones. Sup.: 34,85 m².
- Anexo 3. Instalaciones. Sup.: 38,54 m².
- Espacios exteriores E.Merendero. Sup.: 385,46 m².
- Espacios exteriores E.Albergue. Sup.: 299,56 m².
- Espacios exteriores E.Multifuncional. Sup.: 265,77 m².
- Espacios exteriores E.Albergue. Sup.: 560,66 m².

