



REF: Exp. N° 2024/CTT_01/000143

ASUNTO: VAL
Valoración puestos del Mercado Municipal objeto de concesión, a los efectos de constitución de garantía.

CONTRATACIÓN
Excmo AYUNTAMIENTO DE MARCHENA.

SOLICITANTE: CIF: B-90.164.179
Plaza del Ayuntamiento nº1
41620. Marchena

UBICACIÓN: Calle San Pedro nº10

Nº REF. CATASTRAL: 6042407TG8364S0001OE

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado. SG-16 Equipamiento SIPS

INFORME DE LA ARQUITECTA MUNICIPAL

1 ASUNTO:

En relación con la convocatoria de concesión administrativa para el uso privativo de dominio público local de los puestos vacantes del Mercado Municipal de Abastos de Marchena, que pretende llevarse a cabo según resolución nº 2.372/2024 de fecha 05/07/2024, **se solicita** por parte de este Ayuntamiento, **informe de valoración sobre el precio por metro cuadro de cada uno de los distintos puestos que componen el Mercado Municipal, a fin de poder determinar la garantía aplicable a cada uno de ellos, según el Art. 60 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.**

2 NORMATIVA DE APLICACIÓN:

2.1 PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobado de forma definitiva por el Pleno el 30/04/2009 (BOP N° 232 de 6/10/2009). Dicho PGOU adaptó la Revisión de las NNSS de Marchena aprobadas definitivamente en su día el 27/09/1995 por la C.P.O.T. y U. (BOP nº 294 del 22/12/1995).

2.2 DECRETO 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

2.3 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

3 INFORMACIÓN CATASTRAL:

El Mercado Municipal de Abastos de Marchena con acceso desde las calles de San Pedro y Santo Domingo, corresponde con la parcela de Referencia Catastral

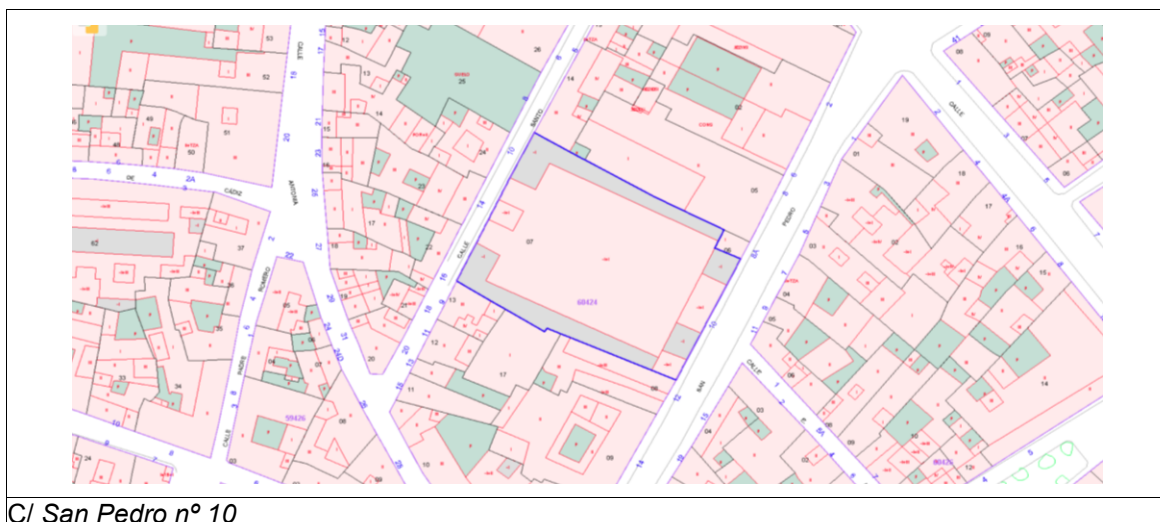
Código Seguro De Verificación	YbP5saonsSp/24jbhZk/Zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena Arias Sierra	Firmado	16/07/2024 12:32:15
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YbP5saonsSp/24jbhZk/Zg==		





nº6042407TG8364S0001OE, para la que la consulta catastral descriptiva y gráfica efectuada nos aporta también los siguientes datos:

REF. CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA	ALTURA	AÑO CONSTR.	VALOR CATASTRAL
6042407TG8364S0001OE Calle San Pedro nº 10	1.819 m ²	PB + P(-1) Planta baja y Planta Semisótano	1998	786.671,55 €
	SUPERFICIE CONSTRUIDA	USO		TIPO
	3.216 m ²	- Aparcamiento 1.847 m ² - Comercio 1.272 m ² - Comercio 69 m ² - Ocio Hostelería 28 m ²	PÚBLICO	Sin división horizontal



C/ San Pedro nº 10

4 CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS:

Los PUESTOS DE VENTA a valorar que nos ocupan, que forman parte del Mercado Municipal de Abastos sito en la calle San Pedro nº 10, de forma general se ven afectados por el PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSSM de Marchena. Dicho planeamiento general clasifica esta finca como **Sistema General SG-16 Mercado de Abastos incluido en la Zona B, Arrabales Históricas, uso de equipamiento, estando considerado como elemento o ámbito protegido con protección Ambiental, recogido en la ficha nº 43 del catálogo.**

5 INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES.

En la correspondiente ficha del Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Marchena se recoge también la siguiente información:

Código Seguro De Verificación	YbP5saonsSp/24jbhZk/Zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena Arias Sierra	Firmado	16/07/2024 12:32:15
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YbP5saonsSp/24jbhZk/Zg==		





CÓDIGO	FINCA REGISTRAL N°	NATURALEZA DOMINIO	CALIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN
1.1.1.351	17.506	Urbana	Dominio Público	Servicio Público
UBICACIÓN	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	ALTURAS	VALORACIÓN
C/ Santo Domingo nº11 y C/ San Pedro nº 10	1.853,22 m ²	2.851,06 m ²	P(-1)+PB+P1	2.084.460 €

6 VALORACIÓN MATERIAL DE PUESTOS VACANTES Y GARANTÍAS APLICABLES.

Se detecta la necesidad de estimar valoración para el establecimiento de la garantía definitiva de los siguientes puestos vacantes que se licitan:

PUESTO N°	UBICACIÓN / CARACTERÍSTICAS	PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
6	Lateral – persianas	BAJA	14,45 m ² t
7	Lateral – persianas	BAJA	15,20 m ² t
13	Lateral – persianas	BAJA	17,80 m ² t
14	Lateral – persianas	BAJA	17,40 m ² t
17	Lateral – persianas	BAJA	11,80 m ² t
18	Lateral – persianas	BAJA	11,80 m ² t
23	Nave central - mostrador	BAJA	13,20 m ² t
25	Nave central - mostrador	BAJA	12,70 m ² t
27	Nave central - mostrador	BAJA	12,70 m ² t
36	Nave central - mostrador	BAJA	18,40 m ² t
37	Nave central - mostrador	BAJA	13,20 m ² t
39	Nave central - mostrador	BAJA	12,70 m ² t
40	Nave central - mostrador	BAJA	12,70 m ² t
41	Nave central - mostrador	BAJA	12,70 m ² t
42	Nave central - mostrador	BAJA	12,70 m ² t
44	Nave central - mostrador	BAJA	13,20 m ² t
52	Persianas (antigua OMIC)	BAJA	10,50 m ² t
57	Local	PRIMERA	21,00 m ² t
59	Almacén	SÓTANO	4,00 m ² t

Código Seguro De Verificación	YbP5saonsSp/24jbhZk/Zg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena Arias Sierra	Firmado	16/07/2024 12:32:15	
Observaciones		Página	3/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YbP5saonsSp/24jbhZk/Zg==			



61	Almacén	SÓTANO	5,60 m ² t
63	Almacén	SÓTANO	18,50 m ² t
64	Almacén	SÓTANO	4,80 m ² t
65	Almacén	SÓTANO	0,60 m ² t
66	Almacén	SÓTANO	0,75 m ² t
67	Almacén	SÓTANO	0,65 m ² t
69	Almacén	SÓTANO	0,50 m ² t

A los efectos de estimar por este Ayuntamiento la valoración solicitada y poder establecer un precio/m² para los puestos del Mercado Municipal objeto concesión, **se tomarán también como referencia los módulos elaborados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla COAS para el cálculo simplificado de presupuestos estimativos de ejecución material de distintos tipos de obras 2024**, en relación con los distintos usos y tipos de usos que abarca el edificio del mercado en su totalidad. En concreto:

Código	DENOMINACIÓN	MÓDULO euros/m ²
CO COMERCIAL		
CO01	LOCAL EN ESTRUCTURA SIN ACTIVIDAD (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	367 €/m ² t
CO02	LOCAL TERMINADO (FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS)	806 €/m ² t
CO09	MERCADO s > 2.500 m ²	843 €/m ² t
AP APARCAMIENTOS		
AP01	EN PLANTA BAJA O SEMISÓTANO s ≤ 2.500 m ²	440 €/m ² t

Según lo expuesto, en aplicación de los módulos anteriores, podemos estimar los siguientes precios de valoración material de los puestos existentes objeto de concesión, en función de su ubicación y características constructivas, e igualmente, teniendo en cuenta lo establecido por el Art. 60.h) del RBELA, el siguiente valor medio para la constitución de la garantía definitiva aplicable a cada uno de ellos:

PUESTO UBICACIÓN / CARACTERÍSTICAS	PRECIO MEDIO CONSTRUCCIÓN (MÓDULO DE VALORACIÓN) euros/m ²	PRECIO MEDIO GARANTÍA (4% MÓDULO DE VALORACIÓN) euros/m ²
Local Planta 1 ^a	843 €/m ² t	33,72 €/m ² t
Lateral – persianas	825 €/m ² t	32,98 €/m ² t
Nave central - mostrador	453 €/m ² t	18,14 €/m ² t
Almacén	440 €/m ² t	17,60 €/m ² t

Código Seguro De Verificación	YbP5saonsSp/24jbhZk/Zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena Arias Sierra	Firmado	16/07/2024 12:32:15
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YbP5saonsSp/24jbhZk/Zg==		





De este modo la garantía definitiva a aplicar para cada uno de los puestos vacantes a licitar en el Mercado Municipal de Marchena quedaría del siguiente orden:

PUESTO Nº	UBICACIÓN / CARACTERÍSTICAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALOR CONSTRUCCIÓN	PRECIO MEDIO PUESTOS	GARANTÍA PUESTO
6	Lateral – persianas PLANTA BAJA	14,45 m ² t	11.914 €	825 €/m ² t	477 €
7	Lateral – persianas PLANTA BAJA	15,20 m ² t	12.532 €	825 €/m ² t	501 €
13	Lateral – persianas PLANTA BAJA	17,80 m ² t	14.676 €	825 €/m ² t	587 €
14	Lateral – persianas PLANTA BAJA	17,40 m ² t	14.346 €	825 €/m ² t	574 €
17	Lateral – persianas PLANTA BAJA	11,80 m ² t	9.729 €	825 €/m ² t	389 €
18	Lateral – persianas PLANTA BAJA	11,80 m ² t	9.729 €	825 €/m ² t	389 €
23	Nave central – mostrador PLANTA BAJA	13,20 m ² t	5.986 €	453 €/m ² t	239 €
25	Nave central – mostrador PLANTA BAJA	12,70 m ² t	5.759 €	453 €/m ² t	230 €
27	Nave central – mostrador PLANTA BAJA	12,70 m ² t	5.759 €	453 €/m ² t	230 €
36	Nave central – mostrador PLANTA BAJA	18,40 m ² t	8.344 €	453 €/m ² t	334 €
37	Nave central – mostrador PLANTA BAJA	13,20 m ² t	5.986 €	453 €/m ² t	239 €
39	Nave central – mostrador PLANTA BAJA	12,70 m ² t	5.759 €	453 €/m ² t	230 €
40	Nave central – mostrador PLANTA BAJA	12,70 m ² t	5.759 €	453 €/m ² t	230 €
41	Nave central – mostrador PLANTA BAJA	12,70 m ² t	5.759 €	453 €/m ² t	230 €
42	Nave central – mostrador PLANTA BAJA	12,70 m ² t	5.759 €	453 €/m ² t	230 €
44	Nave central – mostrador PLANTA BAJA	13,20 m ² t	5.986 €	453 €/m ² t	239 €
52	Persianas (antigua OMIC) PLANTA BAJA	10,50 m ² t	8.657 €	825 €/m ² t	346 €
57	Local PLANTA PRIMERA	21,00 m ² t	17.703 €	843 €/m ² t	708 €
59	Almacén PLANTA SÓTANO	4,00 m ² t	1.760 €	440 €/m ² t	70 €
61	Almacén PLANTA SÓTANO	5,60 m ² t	2.464 €	440 €/m ² t	99 €
63	Almacén PLANTA SÓTANO	18,50 m ² t	8.140 €	440 €/m ² t	326 €
64	Almacén PLANTA SÓTANO	4,80 m ² t	2.112 €	440 €/m ² t	84 €

Código Seguro De Verificación	YbP5saonsSp/24jbhZk/Zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena Arias Sierra	Firmado	16/07/2024 12:32:15
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YbP5saonsSp/24jbhZk/Zg==		





65	Almacén PLANTA SÓTANO	0,60 m ² t	264 €	440 €/m ² t	11 €
66	Almacén PLANTA SÓTANO	0,75 m ² t	330 €	440 €/m ² t	13 €
67	Almacén PLANTA SÓTANO	0,65 m ² t	286 €	440 €/m ² t	11 €
69	Almacén PLANTA SÓTANO	0,50 m ² t	220 €	440 €/m ² t	9 €

Se recuerda que para la estimación de esta valoración los módulos considerados no incluyen Beneficio Industrial, Gastos Generales ni IVA, así como tampoco repercuten costes indirectos de redacción de proyecto, dirección de obra y coordinación de seguridad de la misma.

Y para que conste y a los efectos oportunos extiendo y firmo el presente informe en Marchena a 16 de Julio de 2024.

Servicios Técnicos Municipales
Arquitecta Municipal
Fdo. Almudena Arias Sierra

Código Seguro De Verificación	YbP5saonsSp/24jbhZk/Zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena Arias Sierra	Firmado	16/07/2024 12:32:15
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YbP5saonsSp/24jbhZk/Zg==		

