

ÁREA DE DESARROLLO  
SERVICIO DE URBANISMO  
Ref.: AVGM  
Expte.: 4895/2024

Ana Victoria Gil Molina, funcionaria municipal, arquitecta según Decreto N° 5731/2.022, de 30/11/2022, Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en relación a la “**Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público en Régimen de Concurrencia para la explotación del Local La Tahona como Bar Cafetería, ubicado en Playa de Mogán, T.M. de Mogán**”, tiene a bien emitir el siguiente:

### INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE RENTAS

#### ANTECEDENTES.

**Primero.-** Ficha Inmueble.

Código Bien:	9
Inmueble:	CENTRO SOCIO CULTURAL "LA TAHONA" EDIFICIO DE UNA PLANTA, CON CUBIERTA PLANA SOBRE LA QUE HAY UN PARQUE INFANTIL
Epígrafe:	1
Clasificación:	EDIFICIOS
Propiedad/Ubicación:	LOCAL SOCIAL LA TAHONA
Lindes:	NORTE: PARQUE PUBLICO NICOLAS QUESADA SUR: C/ EL DRAGO ESTE: PARQUE PUBLICO NICOLAS QUESADA Y C/ SAN ANTONIO DE PADUA OESTE: PARQUE PUBLICO NICOLAS QUESADA

Localización:

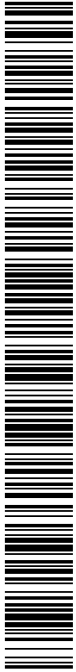
Propiedad:	0077 LOCAL SOCIAL LA TAHONA
Ubicación:	E001 EDIFICIO - LOCAL SOCIAL LA TAHONA
C. Gestor:	10 ARGUINEGUIN-SERVICIOS SOCIALES

Situación Jurídica:

T. Adquisición:	COMPRA
F. Alta:	16/09/1983
S. Patrimonial:	PROPIEDAD
S. Actual:	CONTABILIZADO
Naturaleza:	DOMINIO PÚBLICO – SERVICIO PÚBLICO
Uso:	
Titular:	AYUNTAMIENTO DE MOGÁN 100% PROPIEDAD
Título:	ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR LA DIOCESOS CANARIA (400 M <sup>2</sup> )

Terreno - Construcción:

S. Ocupada:	
S. Construida:	
S. Útil:	
Año Construcción:	1963
Año Ult. Rehabilitación:	-
Nº Plantas:	1



1006754aa91b19990c407e80bb040a20e

Datos de Registro:

Registro de:	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOGÁN
Finca:	1713-37335
Tomo:	574
Libro:	30
Folio:	131
Superficie:	400
Titular:	

**Segundo.-** Visto el Informe Técnico de fecha 22-04-2024 suscrito por Doña Rosa Elena Díaz Machín, arquitecto técnico del Ilustre Ayuntamiento de Mogán, en relación con “de Concesión Administrativa, del siguiente local municipal: El Tahona ubicado en el Parque Nicolás Quesada, s/n - Mogán Pueblo, se solicita si en dicho local se permite el uso de “Bar Cafetería”, se tiene a bien emitir el siguiente informe técnico”

*TERCERO.- Que con respecto al local municipal denominado “El Tahona”, ubicado en el Parque Nicolás Quesada, s/n, Mogán Pueblo, conforme a las Normas Subsidiarias, el suelo se clasifica como “Suelo Urbano”, con destino “Plaza”, estableciéndose en la <<Ordenanza municipal provisional Zonas Libres del municipio>>, el uso social, entre los usos permitidos, por tanto el uso de “Bar Cafetería, se entiende uso permitido, conforme a la ordenanza de aplicación*

**Tercero.-** Vista la **Propuesta de Necesidad e Idoneidad de la Concesión Administrativa de Uso Privativo de un bien de dominio público – servicio público, en régimen de concurrencia para la explotación de las cantinas de los locales municipales: El Tahona ubicado en el Parque Nicolás Quesada, s/n - Mogán Pueblo, Los Marineros ubicado en la C/ La Mina nº 2 - Playa de Mogán y Guapil ubicado en C/ Antonio Mejías Navarro s/n - Barranquillo Andrés**, de fecha 14-03-2023, suscrita por Esther Melián González, Técnico Municipal del Negociado de Patrimonio, en relación al inicio de expediente para la Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público en Régimen de Concurrencia para la explotación del Quiosco como Bar Cafetería, ubicado en la Plaza Sarmiento y Coto, Mogán Casco, T.M. de Mogán, expediente 362475/2021, emite la siguiente:

**“PROPUESTA**

**Primero.-** Declarar la necesidad e idoneidad de la concesión administrativa de uso privativo de bienes de naturaleza de dominio público – servicio público en régimen de concurrencia para la explotación de las cantinas de los locales municipales: El Tahona ubicado en el Parque Nicolás Quesada, s/n - Mogán Pueblo, Los Marineros ubicado en la C/ La Mina nº 2 - Playa de Mogán y Guapil ubicado en C/ Antonio Mejías Navarro s/n - Barranquillo Andrés, T.M. de Mogán,

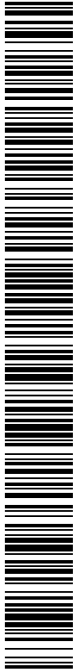
**Segundo.-** Iniciar el expediente de contratación de la concesión administrativa de uso privativo de bienes de naturaleza de dominio público – servicio público en régimen de concurrencia para la explotación de las cantinas de los locales municipales: El Tahona ubicado en el Parque Nicolás Quesada, s/n - Mogán Pueblo, Los Marineros ubicado en la C/ La Mina nº 2 - Playa de Mogán y Guapil ubicado en C/ Antonio Mejías Navarro s/n - Barranquillo Andrés, T.M. de Mogán,

**Tercero.-** Dar traslado del acuerdo adoptado al Unidad Administrativa de Servicios Públicos y a la Unidad Administrativa de Contratación de este Ilustre Ayuntamiento.

**Cuarto.-** Visto el acuerdo de la **Junta de Gobierno Local**, en sesión **Ordinaria** celebrada el día **24-04-2024**, que adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que literalmente señala:

**“PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ANA VICTORIA GIL MOLINA	Técnico Municipal	25/04/2024 10:33



1006754aa91b1990c407e80bb04a20e

*Primero.- Declarar la necesidad e idoneidad de la concesión administrativa de uso privativo de bienes de naturaleza de dominio público servicio público en régimen de concurrencia para la explotación de las cantinas de los locales municipales: El Tahona ubicado en el Parque Nicolás Quesada, s/n – Mogán Pueblo y Los Marineros ubicado en la C/ La Mina nº 2 - Playa de Mogán en el T.M. de Mogán.*

*Segundo.- Iniciar el expediente de contratación de la concesión administrativa de uso privativo de bienes de naturaleza de dominio público servicio público en régimen de concurrencia para la explotación de las cantinas de los locales municipales: El Tahona ubicado en el Parque Nicolás Quesada, s/n - Mogán Pueblo, Los Marineros ubicado en la C/ La Mina nº 2 - Playa de Mogán en el T.M. de Mogán.*

*Tercero.- Dar traslado del acuerdo adoptado al Negociado de Patrimonio, a la Unidad Administrativa de Servicios Públicos, a la Unidad Administrativa de Contratación de este Ilustre Ayuntamiento.”*

### **CONSIDERACIONES.**

**Primera.-** Objeto de la Valoración.

Localización:	Parque público Nicolás Quesada
Referencia Catastral:	8944621DR2884S
Clase:	URBANO
Superficie:	72,27 m <sup>2</sup> (superficie útil comprobada)
Uso:	RECREATIVO
Año de Construcción:	1963
Cargas o gravámenes:	NO CONSTAN
Destino del bien:	BAR - CAFETERÍA
Estado de conservación:	BUENO
Otras circunstancias relevantes:	El local completo ocupa una superficie de 400,00 m <sup>2</sup> según la ficha de patrimonio municipal, siendo sólo objeto de la valoración la superficie de 71,27m <sup>2</sup> correspondiente al bar-cafetería + 13,65 m <sup>2</sup> correspondientes a terraza.

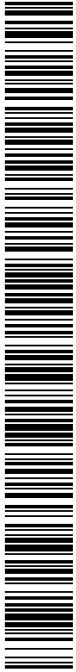
**Segunda.-** Descripción del bien.

El inmueble denominado como “Centro Socio Cultural La Tahona” se corresponde a una edificación de carácter público ubicada en uno de los espacios públicos más emblemáticos del casco histórico de Mogán, en el interior del parque público Nicolás Quesada. El local está acondicionado como BAR – CAFETERÍA, uso que se entiende compatible urbanísticamente según informe técnico (antecedente segundo).

En consecuencia, es objeto de la presente valoración para contrato de explotación, mediante arrendamiento, únicamente al área de BAR-CAFETERIA que se grafía en en el expediente 6415/2024. Para el ejercicio de la actividad de bar-cafetería, se distribuyen las superficies destinadas al desarrollo de la misma, según plano que figura como anexo, del siguiente modo:

	Superficie Útil
Almacén de cocina	3,16 m <sup>2</sup>
Área de servicio	68,11 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>71,27 m<sup>2</sup></b>

Con una superficie de terraza 13,65 m<sup>2</sup>



1006754aa91b19990c407e80bb040a20e

## CENTRO SOCIOCULTURAL LA TAHONA

El presente informe se realiza a los meros efectos de comprobación de las condiciones mínimas de salubridad, limitándose la inspección de una forma ocular y aparente, exceptuando vicios ocultos y cambios posteriores (a la emisión de este informe) o de las características formales del inmueble.

### Terraza

Tal y como se ha dejado expresado, formará parte de la explotación la zona de terraza, al aire libre, para la colocación de mesas, sillas y otros elementos autorizables, por cuyo concepto deberá satisfacerse por el concesionario la correspondiente tasa por ocupación del dominio público local, la cual será objeto de liquidación según se disponga en el pliego correspondiente, o incluirse en el canon del concesionario.

La terraza se encuentra delimitada en los planos que se aportan a este informe, no siendo objeto de valoración.

Será de aplicación las:

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO CON MESAS, SILLAS, SOMBRILLAS, Y OTROS ELEMENTOS ANÁLOGOS EN EL MUNICIPIO DE MOGÁN” (Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 55, viernes 6 de mayo de 2016).

“MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO CON MESAS, SILLAS, SOMBRILLAS, Y OTROS ELEMENTOS ANÁLOGOS EN EL MUNICIPIO DE MOGÁN” (Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 83, viernes 10 de julio de 2020).

### Instalación de Abastecimiento

El local cuenta con la instalación de abastecimiento.

### Instalación de Saneamiento

El local cuenta con la instalación de saneamiento de aguas residuales.

### Instalación de Telecomunicaciones

El local cuenta con la instalación de telecomunicaciones.

### Instalación Eléctrica

El local cuenta con la instalación eléctrica.

### Instalaciones del Sistema de Ventilación, Extracción y Filtrado de la Cocina

El local cuenta con la instalación de ventilación.

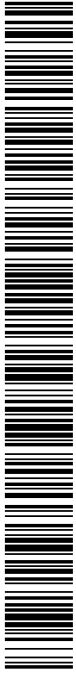
### Aseos

El establecimiento no cuenta en su interior con aseos. No obstante, en el exterior del bar-cafetería existe un aseo del que podrán hacer uso. En consecuencia, en su caso, tendrá que preverse la apertura, limpieza y mantenimiento de los mismos por el concesionario bar-cafetería “La Tahona”, de la misma forma que el local u otra que se crea más convenientemente previamente autorizada.

### Accesos

El acceso al local se realiza a través del parque Nicolás Quesada.

### Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas



1006754aa91b19990c407e80bb040a20e

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ANA VICTORIA GIL MOLINA	Técnico Municipal	25/04/2024 10:33

El local no dispone de resaltos ni escalones por lo que, pertenece en su totalidad a un itinerario accesible desde el parque.

#### Altura Libre

La altura libre en el interior del local hasta falso techo es de 2,93 m. aprox.

#### Obras

No se permiten obras, salvo las necesarias para la puesta en funcionamiento de la actividad propuesta, según ordenanzas y normativa sectorial aplicable.

#### Seguridad Estructural del Edificio

La estructura del edificio en cuestión se encuentra sin daños aparentes, esta formada por muros de carga y se establece, según el informe de "Prueba de carga sobre forjado de bar-almacén en el parque Nicolás Quesada" realizado por la empresa Labetec en fecha diciembre de 2023, la estructura esta formada por doble viguetas y bovedillas. Este establece:

##### *"Objeto de la prueba*

*Las pruebas de carga son ensayos destinados a comprobar el comportamiento de elementos que están sometidos a esfuerzos de flexión, los cuales, acompañados de un seguimiento de flechas, deformaciones y posible aparición de fisuras, nos darán la información suficiente para valorar el estado de la estructura estudiada, un forjado en nuestro caso.*

##### **2.5 ELEMENTOS DE CARGA**

*La carga aplicada se materializa con palet cargados de adoquines, hasta 200 unidades para materializar la carga máxima de 500 Kg/m<sup>2</sup>.*

##### **2.6 Inspección durante la prueba**

*Antes de la aplicación de las cargas, y en cada escalón de carga y de descarga se realizó la inspección de anomalías/fisuración del elemento estructural ensayado.*

*Asimismo, al concluir las fases de la recuperación del citado elemento se realizó una inspección final de anomalías/fisuración del mismo.*

*En ningún caso, tanto en la fase de carga como en la fase de descarga, se aprecian anomalías/fisuración en el elemento estructural ensayado.*

#### **3. CRITERIOS DE ACEPTACIÓN**

*Referente a la prueba de carga para evaluar la capacidad resistente, podrá considerarse satisfactorio si se cumplen las siguientes condiciones:*

- Que durante el transcurso no hayan aparecido anomalías/fisuración producto de los estados de carga.*
- Que las flechas máximas obtenidas no excedan de los valores establecidos en el proyecto, como máximos compatibles con la correcta utilización de la estructura o que no sean superiores a las deformaciones estimadas.*
- La flecha residual después de retirar la carga, habida cuenta del tiempo en que esta última se ha mantenido, es lo suficientemente pequeña como para estimar que la estructura presenta un comportamiento esencialmente elástico.*

*Por tanto, las pruebas de carga se consideran **satisfactorias** para la sobrecarga de uso aplicada, ya que no se supera en ningún caso la flecha*



1006754aa91b19990c407e80bb040a20e

Documento firmado por: ANA VICTORIA GIL MOLINA	Cargo: Técnico Municipal	Fecha/hora: 25/04/2024 10:33
---	-----------------------------	---------------------------------

*admisible, ni han aparecido anomalías/fisuración producto de los estados de carga sobre el forjado de la cubierta del Bar-almacén.*

### Maquinaria

En el momento de la redacción de este informe, no consta maquinaria de propiedad municipal en el interior del local.

LOS ELEMENTOS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIOS DEBERÁN DE SER AUTORIZADOS DEBIENDO CUMPLIR EN TODO MOMENTO CON LA NORMATIVA APLICABLE. EN CASO CONTRARIO SE ENTENDERÁ POR UNA INFRACCIÓN GRAVE PUDIENDO PROMOVERSE EL CIERRE DEL ESTABLECIMIENTO.

### ESTUDIO DE RENTAS.

**Primero.-** Para poder establecer una renta de mercado para el local objeto de estudio se ha realizado un sondeo de la zona, utilizando como base locales de similares características, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias.

Este método esta basado en el principio de sustitución (el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel).

Este permite calcular el valor de mercado de un inmueble. Será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles siempre que reúnan una serie de requisitos tales como, existencia de mercado representativo, disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas y disponer al menos de seis transacciones u ofertas (muestras) de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado. Se estima el precio del Bien Inmueble que se formaría en el mercado en el caso de que un vendedor lo ofreciera, un comprador lo adquiriera, y ambos se pusieran de acuerdo en el precio de la compraventa. Para su cálculo se realiza un Estudio de Mercado disponiendo al menos de 6 ofertas no condicionadas o 3 transacciones reales.

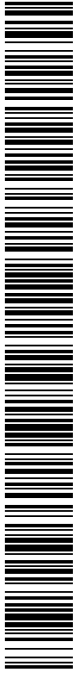
Los precios de estos datos se homogeneizan, aplicando coeficientes de ponderación para asimilar las ofertas testigos al inmueble a estudiar. La normativa hipotecaria lo adopta como criterio prioritario de valoración de todo tipo de inmueble, excepto los vinculados a una explotación económica.

Para que dos inmuebles sean comparables deben poseer, al menos, un cierto número de características idénticas. Aquellas características que deben ser idénticas en dos inmuebles para que sean comparables son las que intervienen en el proceso de selección de datos a comparar. Hemos identificado: uso del inmueble, superficie, planta única, situación, fecha de transacción.

Se muestra a continuación los datos de inmuebles comparables utilizados, el proceso de homogeneización realizado a partir de su importe total en € o unitario en €/m<sup>2</sup> y el valor de mercado por comparación resultante.

El primer testigos se encuentran en el mismo área (En el Pueblo de Mogán), sin embargo, por la escasez de testigos en el entorno que sean comparables nos desplazamos a los ámbitos de Playa de Mogán, Puerto Rico y Arguineguin.

### Testigos



1006754aa91b19990c407e80bb040a20e

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ANA VICTORIA GIL MOLINA	Técnico Municipal	25/04/2024 10:33

TESTIGO 01 (C1) <https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-mogan-las-palmas/mogan-481003131.htm>



**MOGÁN**

**325.000 €**

Mogán (Las Palmas)

**Detalles**

Medidas cuadradas	€/m²
200 m²	1.625 €/m²

**Descripción**

Ref: M020106234. Venta de restaurante en Mogán Pueblo.

Con unas dimensiones de 200 m2 aprox. Totalmente equipado y amueblado. Cocina completa. 2 baños. Sótano de 50 m2. La zona sera calle peatonal próximamente.

Inquilino anterior pagaba 1.500 euros/mes.

La oferta se sujeta a errores, cambios de precio, omisión y/o retirada del mercado sin aviso previo.

# Chimenea #


Publicado hace más de 1 año

Editado el 18/04/2024 a las 15:00

Vices marcado como favorito



TESTIGO 02 (C2) <https://www.idealista.com/inmueble/102532475/>



6 Fotos | Mapa

**Alquiler de Local en calle La Mina, 13**

Taurito-Playa de Mogán, Mogán [Ver mapa](#)

**2.200 €/mes**

94 m² | 23,40 €/m²

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Se alquila local de 100 m2 en Playa de Mogán a 150 m. de la playa, enfrente mismo del consultorio médico de la SS de la localidad, y de la plaza principal con aparcamiento subterráneo. Dispone de aseo y servicio.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con chat.

Publicidad

**idealista**

¿tienes el certificado energético para vender o alquilar?

**Características básicas**

- 94 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Última actividad: Heladería

**Equipamiento**

- Aire acondicionado
- Puerta de seguridad


**Certificado energético**

- Consumo: ▶
- Emissiones: ▶

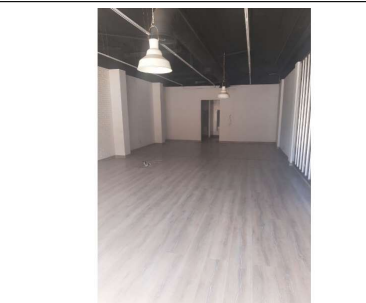
Ver etiqueta de calificación energética

**Edificio**

- Bajo



TESTIGO 03 (C3) <https://www.idealista.com/inmueble/102945842/>



4 Fotos | Video | Mapa

**Alquiler de Local en calle La Mina**

Taurito-Playa de Mogán, Mogán [Ver mapa](#)

**2.000 €/mes**

92 m² | 21,74 €/m²

Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (solo tú podrás verla)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Oportunidad única. Se alquila local en Playa Mogán

Situado a dos minutos de playa de Mogán y al lado de mercadillo municipal, en calle con mucho paso de peatones. Posibilidad de alquilar conjuntamente con el local de al lado consiguiendo una superficie de 290m²

El local contiguo cuenta con 111 m² y una renta de 2500 bruto +IGIC

Luz y agua no incluidos.

**Características básicas**


- 92 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle

**Certificado energético**


- En trámite

**Edificio**

- Bajo



TESTIGO 04 (C4) <https://www.idealista.com/inmueble/98002499/>



**Alquiler de Local en calle La Mina**  
Tauro-Playa de Mogán, Mogán [Ver mapa](#)  
**2.500 €/mes**  
111 m² | 22,52 €/m²

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

**Comentario del anunciante**  
Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼  
Oportunidad única. Se alquila local en Playa Mogán

Situado a dos minutos de playa de Mogán y al lado de mercado municipal, en calle con mucho paso de peatones. Posibilidad de alquilar conjuntamente con el local de al lado consiguiendo una superficie de 200m²

El local contiguo cuenta con 92m² y una renta de 2000 bruto +IGIC

Luz y agua no incluidos.

**Características básicas**


- 111 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle

**Edificio**


- Bajo

**Certificado energético**

- En trámite



TESTIGO 05 (C5) <https://www.idealista.com/inmueble/103745890/>



**Alquiler de Local en tomas roca bosch, 34 s**  
Puerto Rico, Mogán [Ver mapa](#)  
**1.500 €/mes**  
Finanza de 4 meses  
75 m² | 20,00 €/m²

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

**Comentario del anunciante**  
Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼  
Esta descripción ha sido traducida automáticamente y puede que no sea muy precisa. [Ver descripción en el idioma original](#)

Disponible para alquilar o comprar, esta unidad local gemela remodelada en la Fase 4 del Centro Comercial Puerto Rico es ideal para una variedad de negocios, incluyendo una tienda, restaurante, servicio u oficina.


Se puede combinar con el local gemelo de al lado para formar una unidad grande de 4 locales (consulte nuestra referencia LM005)

Ubicado dentro del Centro Comercial Puerto Rico, los negocios cercanos incluyen tiendas, restaurantes y una lavandería.

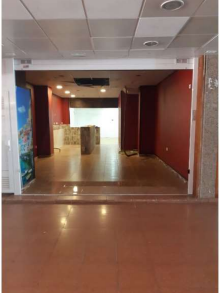
Es muy recomendable su visita para comprobar la calidad de los acabados reformados.

Las características incluyen:

Persianas automáticas  
Totalmente con aire acondicionado: la unidad existente puede necesitar servicio o reemplazo  
Nueva iluminación, pisos y baños.  
1 mes de alquiler gratis  
Comunidad inc. terraza 200€ al mes



TESTIGO 06 (C6) <https://www.idealista.com/inmueble/94698363/>



**Alquiler de Local en avenida Tomás Roca Bosch, 14**  
Puerto Rico, Mogán [Ver mapa](#)  
**2.000 €/mes**  
Finanza de 3 meses  
90 m² | 22,22 €/m²

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

**Comentario del anunciante**  
Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼  
Local Comercial Excelente situación en Centro Comercial Puerto Rico FASE III  
5 metros de fachada y 10 metros de fondo

Planta CALLE

75 m2 LOCAL + 15m2 de TERRAZA

Comunidad 16€ euros Aparte  
Agua + Luz Aparte

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con [por chat](#).

**Características básicas**

- 90 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseo o baños
- Situado en centro comercial

**Edificio**

- Bajo
- Fachada de 5 m. lineales


**Equipamiento**

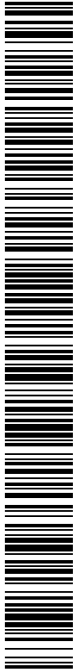
- Salida de humos
- Puerta de seguridad

**Certificado energético**

- Consumo: [64 kWh/m² año](#)
- Emitencias: [A](#)
- [Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼

**Anuncio actualizado hace 3 días**





1006754aa91b19390c407e80bb040a20e



**Segundo.-** Situación y características comparables de los testigos y el objeto de este informe con el fin de obtener el precio máximo de venta.

	SITUACIÓN	SUP. (m2)	Precio renta (€/m <sup>2</sup> )	Unitario (€/m <sup>2</sup> )
	<b>LA TAHONA</b>	<b>71,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>PARQUE NICOLÁS QUSADA</b>			
TESTIGO 01 (C1)	C/ San José	200	1.500	7,50
TESTIGO 02 (C2)	C/ La Mina, 13	94	2.200	23,40
TESTIGO 03 (C3)	C/ La Mina	92	2.000	21,74
TESTIGO 04 (C4)	C/ La Mina	111	2.500	22,52
TESTIGO 05 (C5)	Av. Tomás Rocha Bosch, 34	75	1.500	20,00
TESTIGO 06 (C6)	Av. Tomás Rocha Bosch, 34	90	2.000	22,22

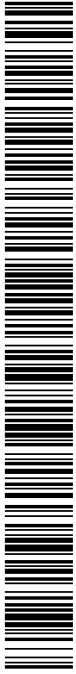
**Tercero.-** Se analiza los coeficientes que se pueden aplicar a cada una de las características en función de la relación entre el inmueble a valorar y el comparable a homogeneizar.

Dichos coeficientes nos sirven para apreciar o depreciar el comparable en relación al inmueble a valorar. Estos no deberían ser menores de 0,90 ni mayores de 1,15, ya que si no significaría que los comparables que hemos utilizado son muy diferentes al inmueble a valorar y deberíamos hacer una mejor selección.

Los parámetros utilizados para realizar la comparación son:

- 1.- Localización: Situación de tu inmueble con respecto a los comparables, entendiendo que los dos últimos testigos al encontrarse en el interior de un centro comercial tendrán un valor inferior.
- 2.- Calidades: entendiendo por estos a los acabados del local, si disponen de baños y acondicionamiento del local (existencia de todos los elementos necesarios para ejercer la actividad inmediatamente)
- 3.- Funcionalidad: distribución del local: más ancho, más largo, más frente de fachada, etc.
- 4.- Superficie: se tomará como criterio que por cada 10 metros de diferencia con el local de referencia se restará un punto.
- 5.- Terraza: si no dispone de terraza se utilizará el valor de 1.15. En el caso de si disponer de ella se calculará de la siguiente manera: Valor de 1.00 para locales que tenga una terraza de entre 5-25m<sup>2</sup>, en el caso de ser superior o inferior a esta superficie utilizaremos el mismo criterio para la superficie, por cada 10 metros de diferencia se restará un punto.

#### Tabla de Homogenización



1006754aa91b1990c407e80bb040a20e

	C1	C1	C2	C3	C4	C6
Localización	0.95	0.95	0.95	0.95	0.90	0.90
Calidades	0.95	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95
Funcionalidad	1.05	0.95	0.95	0.95	1.00	0.95
Superficie	1.13	1.03	1.02	1.04	1.01	1.02
Zona de Terraza	1.15	1.15	1.15	1.15	1.00	1.00
<b>TOTAL (€/m2)</b>	<b>1.23</b>	<b>0.96</b>	<b>0.95</b>	<b>0.97</b>	<b>0.86</b>	<b>0.83</b>

**Cuarto.-** Una vez calculada la homogeneización de nuestros testigo podremos obtener la renta homogeneizada.

Tabla de homogeneización de los precios unitarios de los testigos

SITUACIÓN		SUP. (m2)	Precio renta (€/m²)	Unitario (€/m2)	Homogeneización
<b>LA TAHONA</b>	<b>PARQUE NICOLÁS QUSADA</b>	<b>71,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
TESTIGO 01 (C1)	C/ San José	200	1.500	7,50	1.23x7,5= <b>9,24 €/m2</b>
TESTIGO 02 (C2)	C/ La Mina, 13	94	2.200	23,40	0.96x23,40= <b>22,51 €/m2</b>
TESTIGO 03 (C3)	C/ La Mina	92	2.000	21,74	0.95x21,74= <b>20,71 €/m2</b>
TESTIGO 04 (C4)	C/ La Mina	111	2.500	22,52	0.97x22,52= <b>21,88 €/m2</b>
TESTIGO 05 (C5)	Av. Tomás Rocha Bosch, 34	75	1.500	20,00	0.86x20,00= <b>17,27 €/m2</b>
TESTIGO 06 (C6)	Av. Tomás Rocha Bosch, 34	90	2.000	22,22	0.83x22,22= <b>18,41 €/m2</b>

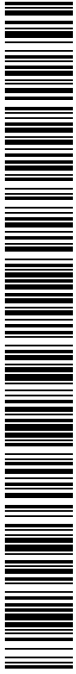
Además, para homogeneizar los valores unitarios de mercado, debemos calcular un promedio ponderado corregido de cada una de dichas variables características, aplicando los coeficientes correctores resultantes a cada uno de los precios, lo que permite determinar la banda de valores entre la que se debe situar el valor de mercado del inmueble objeto de esta valoración

Tabla de ponderación.

	TESTIGO 01 (C1)	TESTIGO 02 (C2)	TESTIGO 03 (C3)	TESTIGO 04 (C4)	TESTIGO 05 (C5)	TESTIGO 06 (C6)
Precio unitario homogeneizado	9,24	22,51	20,71	21,88	17,27	18,41
Coefficiente de ponderación	0.25	0.20	0.20	0.20	0.075	0.075
<b>TOTAL (€/m2)</b>	<b>2.31</b>	<b>4.50</b>	<b>4.14</b>	<b>4.38</b>	<b>1.30</b>	<b>1.38</b>

Por lo que, el sumatorio de el precio unitario ponderado de la zona con respecto al local objeto de este informe es de:

$$2,31+4,40+4,14+4,38+1,3+1,38= \mathbf{18,01 \text{ €/m2}}$$



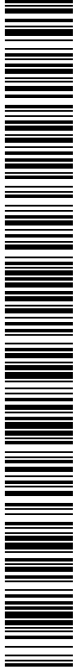
1006754aa91b19990c407e80bb040a20e

**Quinto.-** Teniendo en cuenta que ya hemos repercutido la terraza en las tabla de homogeneización y la superficie del BAR – CAFETERÍA situada en el interior el Local Social La Tahona es de 71,27m2 **podemos estimar que el precio de la concesión puede fijarse en 1.282,86 euros incluido.**

Es cuanto tengo a bien informar a los efectos oportunos, desde el punto de vista técnico, de acuerdo con la información disponible.

El presente informe consta de ONCE (11) páginas.

En Mogán, a fecha según figura en la firma.  
Fdo.: Ana Victoria Gil Molina, Arquitecta Municipal.



1006754aa91b19990c407e80bb04a20e

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ANA VICTORIA GIL MOLINA	Técnico Municipal	25/04/2024 10:33