

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 Los Marineros 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:	67
Inmueble:	CENTRO SOCIO CULTURAL
Epígrafe:	1
Clasificación:	EDIFICIOS
Propiedad/Ubicación:	PLAYA DE MOGÁN
Lindes:	NORTE: PARCELA 110A SUR: PARCELA 106 ESTE: PARCELA 19 OESTE: CALLE B

Localización:

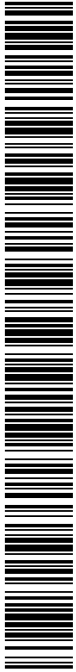
Propiedad:	0135 – PLAYA DE MOGÁN – CENTRO SOCIO CULTURAL
Ubicación:	E001 EDIFICACIÓN – CENTRO SOCIO CULTURAL
C. Gestor:	72 EDIFICIO CENTRO SOCIO CULTURAL PLAYA DE MOGÁN

Situación Jurídica:

T. Adquisición:	INVENTARIO, INVESTIGACIÓN O INSPECCIÓN FÍSICA
F. Alta:	23/03/2015
S. Patrimonial:	PROPIEDAD
S. Actual:	REGISTRADO
Naturaleza:	DOMINIO PÚBLICO – SERVICIO PÚBLICO
Uso:	
Titular:	AYUNTAMIENTO DE MOGÁN 100% PROPIEDAD
Título:	POR HABERSE CONSTRUIDO EL EDIFICIO EN EL AÑO 2014-12-19

Terreno - Construcción:

S. Ocupada:	485,67 M2
S. Construida:	
S. Útil:	
Año Construcción:	2014
Año Ult. Rehabilitación:	-
Nº Plantas:	1



R006754aa9d1915e5207e80d5040a20K

Datos de Registro:

Registro de:	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOGÁN
Finca:	37579
Tomo:	1381
Libro:	506
Folio:	177
Superficie:	690,8
Titular:	

Datos del Catastro:

Oficina Catastral de:	OFICINA CATASTRAL DE LAS PALMAS
Referencia Catastral:	0150731
Parcela:	01
Manzana:	50731
Superficie:	
V. Catastral:	

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 “Concesión Administrativa, del siguiente local municipal: Los Marineros ubicado en la C/ La Mina nº 2 - Playa de Mogán, 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 “Los Marineros”, ubicado en la C/ La Mina nº 2 - Playa de Mogán, conforme a las Normas Subsidiarias, el suelo se clasifica como “Suelo Urbano”, Ordenanza 2’, siendo los usos principales: “Residencial, Sanitario, Social y Cultural”, estando el uso social entre los usos principales, por tanto el uso de “Bar Cafetería, se entiende 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

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.

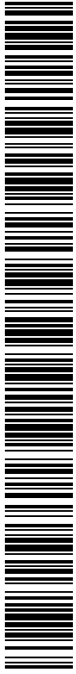
Primera.- Objeto de la Valoración.

Localización:	CALLE LA MINA, 2a, PLAYA DE MOGÁN
Referencia Catastral:	5073103DR2757S
Clase:	URBANO
Superficie:	102,02 m ² (superficie útil comprobada)
Uso:	RECREATIVO
Año de Construcción:	2014
Cargas o gravámenes:	NO CONSTAN
Destino del bien:	BAR - CAFETERÍA
Estado de conservación:	BUENO
Otras circunstancias relevantes:	El local completo ocupa una superficie de 485,67 m ² según la ficha de patrimonio municipal, siendo sólo objeto de la valoración la superficie de 102,02 m ² correspondiente al bar-cafetería + 56,63 m ² correspondientes a terraza.

Segunda.- Descripción del bien.

El inmueble denominado como “Centro Socio Cultural Los Marineros” se corresponde a una edificación de carácter público ubicada en uno de los espacios públicos más emblemáticos de Playa de Mogán, junto a la Plaza de Las Gañanias. El local está acondicionado como BAR – CAFETERÍA, uso que se entiende compatible urbanísticamente según informe técnico (antecedente segundo).

No obstante, para poder valorar el arrendamiento del BAR-CAFETERIA debemos sustraer los siguientes datos:



	Superficie Útil
Almacén de cocina	8,26 m ²
Cocina	26,81 m ²
Área de servicio	63,06 m ²
Almacén externo	3,89 m ²
TOTAL EDIFICIADO	102,02 m²
TOTAL TERRAZA	56,63 m²

Tal y como vemos en el informe de superficies que se encuentra en el expte. 6415/2024, en la actualidad el local se encuentra buenas condiciones de uso tanto interior como exteriormente, con las instalaciones ejecutadas a excepción de parte de la maquinaria, habiéndose dejado preparadas para su uso las instalaciones eléctricas, de fontanería y saneamiento en la zona de bar.

CENTRO SOCIOCULTURAL LOS MARINEROS

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



R006754aa91915e5207e80d504a20K

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ANA VICTORIA GIL MOLINA	Técnico Municipal	25/04/2024 10:32

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, el centro sociocultural contiene un aseo masculino, un aseo femenino y un aseo PMR que podrán ser utilizados por bar-cafetería de "Los Marineros". En consecuencia, en su caso, tendrá que preverse la apertura, limpieza y mantenimiento de los mismos por el concesionario bar-cafetería "Los Marineros", 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 de la Mina.

Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas

El local no dispone de resaltos ni escalones por lo que, pertenece en su totalidad a un itinerario accesible desde la calle La Mina.

Altura Libre

La altura libre en el interior del local hasta falso techo es de 2,75 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 pórticos, aparentemente compuestos por pilares, vigas y forjado unidireccional de vigueta y bovedillas. No se ha podido constatar el estado ni el tipo de cimentación.

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

Mediante el presente documento, con relación a la edificación descrita, se acredita la adecuada Seguridad Estructural Aparente de la Edificación, según el fin para el que va a estar destinado, siendo en este caso el de local.

Maquinaria

El presente local consta de:

Área de servicio al público

- 1 Lavavajillas
- 1 Fregadero de acero inoxidable
- 1 Encimera de trabajo de acero inoxidable
- 2 Neveras pequeñas de acero inoxidable
- 1 Congelador color blanco



R006754aa9d1915e5207e80d504a20K

Documento firmado por: ANA VICTORIA GIL MOLINA	Cargo: Técnico Municipal	Fecha/hora: 25/04/2024 10:32
---	-----------------------------	---------------------------------

- 1 Estantería alta de madera
- 2 Estanterías bajas de madera
- 1 Microondas blanco
- 1 Cafetera de acero inoxidable
- 1 Cafetera eléctrica
- Mesas varias
- Sillas varias

Equipamiento de cocina

- 1 Nevera blanca
- 1 Fregadero de acero inoxidable
- 1 Escurridor de acero inoxidable
- 2 Estanterías de aluminio
- 1 Mesa central de trabajo (isla)
- 4 Mesas de trabajo de madera
- 1 Encimera de acero inoxidable
- 1 Extractor de acero inoxidable
- 1 Plancha
- 2 Congeladores color blanco
- 1 Termo

Equipamiento del almacén exterior

- 1 Paellera
- 1 Vajilla
- 2 Cacerolas tamaño grande

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.

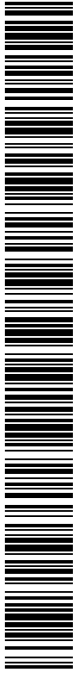
Primero.- Para poder establecer una renta de mercado para el local objeto de estudio se ha realizado un sondeo de la zona, utilizando como base locales de similares características, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias.

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.

Documento firmado por: ANA VICTORIA GIL MOLINA	Cargo: Técnico Municipal	Fecha/hora: 25/04/2024 10:32
---	-----------------------------	---------------------------------



R006754aac91c1915e5207e80d5040a20K

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 €/m² y el valor de mercado por comparación resultante.

Los primeros tres testigos se encuentran en la misma calle donde se ubica el Centro Socio Cultural, sin embargo, por la escasez de testigos en el entorno que sean comparables nos desplazamos a ámbito de Puerto Rico de donde obtenemos los testigos 04, 05 y 06 con preceptos similares.

Testigos

TESTIGO 01 (C1) <https://www.idealista.com/inmueble/102532475/>



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.

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:
- Emisiones:


Edificio

- Bajo

Alquiler de Local en calle La Mina, 13
 Taurito-Playa de Mogán, Mogán Ver mapa
2.200 €/mes
 94 m² | 23,40 €/m²



TESTIGO 02 (C2) <https://www.idealista.com/inmueble/102945842/>



Alquiler de Local en calle La Mina
 Taurito-Playa de Mogán, Mogán Ver mapa
2.000 €/mes
 92 m² | 21,74 €/m²

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 200m²
 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


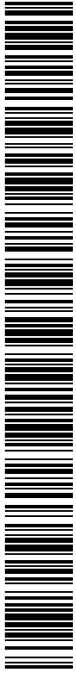
Certificado energético

- En trámite

Edificio


- Bajo


Alquiler de Local en calle La Mina
 Taurito-Playa de Mogán, Mogán Ver mapa
2.000 €/mes
 92 m² | 21,74 €/m²

R006754aa91d1915e5207e80d5040a20K

TESTIGO 03 (C3) <https://www.idealista.com/inmueble/98002499/>



Alquiler de Local en calle La Mina
Tauro-Playa de 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 mercadillo 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 04 (C4) <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 de 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 05 (C5) <https://www.idealista.com/inmueble/98391053/>



Restaurante en traspaso en Urb. Centro Comercial Puerto Rico, Puerto Rico
Mogán  Ver mapa
158.000 €
Alquiler 2.700 €/mes
150 m² | 18,00 €/m²

Traspaso

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

Comentario del anunciante
Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#) [▼](#)
Se TRASPASA local en el centro comercial de Puerto Rico.
El precio del traspaso es de 158.000 €.
El alquiler es de 1.700 €/mes, en baja temporada (de mayo a septiembre), 2.700 €/mes en alta temporada (de octubre a abril).

Actualmente funcionando como restaurante.

Se encuentra en la planta baja del centro comercial, tiene 2 cocinas, salida de humos, barra, barbacoa de madera, 2 hornos para pizzas, 2 baños, un aseo, mesas para 60 personas y dos terrazas.

El coste de la comunidad es de 300 €/mes.

Los gastos NO ESTAN INCLUIDOS en el precio del alquiler:

No dude en contactar para ampliar información.

La oferta se sujeta a errores, cambios de precio, omisión y/o retirada del mercado sin aviso previo. Los gastos de transacción patrimonial, IGC, notaría y registro, no están incluidos en P. V. P.

Características básicas

- 150 m² construidos, 140 m² útiles
- Segundo mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado en centro comercial
- Última actividad: Restaurante
- Actividad comercial: Restaurante

Equipamiento


- Almacén/archivo
- Salida de humos
- Cocina completamente equipada

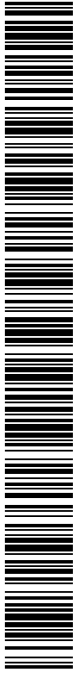
Certificado energético

- En trámite

Edificio

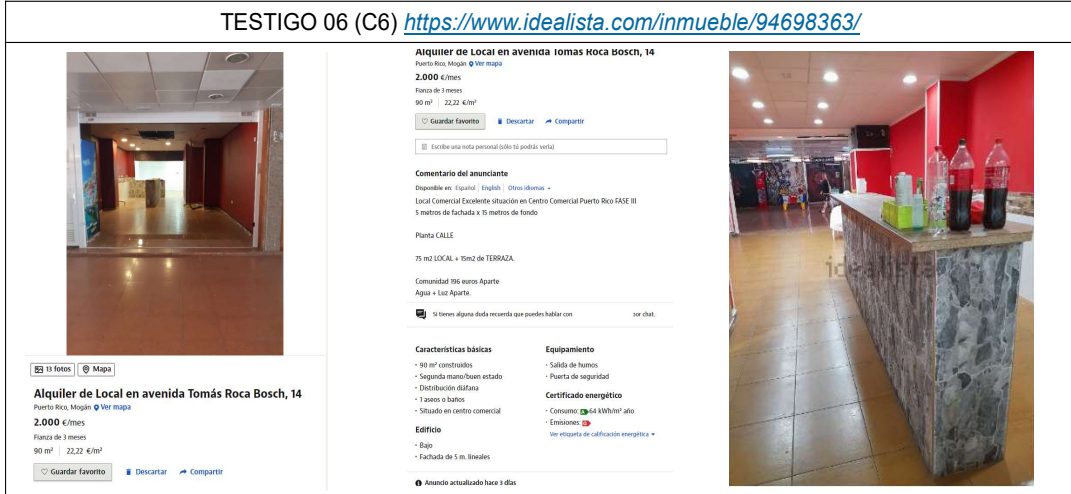
- Bajo






R006754aa91d1915e5207e80d5040a20K

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
Franja de 3 meses
90 m² | 22,22 €/m²

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

Comentario del anunciante
Disponible en: Español | Inglés | Otros idiomas
Local Comercial Excelente Situación en Centro Comercial Puerto Rico FASE III 5 metros de fachada x 10 metros de fondo

Planta CALLE
75 m² LOCAL + 15m² de TERRAZA.
Comunidad 96 euros Aparte
Agua + Las Aparatas

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



Características básicas

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

Equipamiento

- Salida de humos
- Puerta de seguridad


Certificado energético

- Consumo:  kWh/m² año
- Emisiones: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Edificio

- Bajo
- Fachada de 5 m. lineales

 Anuncio actualizado hace 3 días

Segundo.- Situación y características comparables de los testigos y el objeto de este informe con el fin de obtener la renta media.

	SITUACIÓN	SUP. (m2)	Precio renta (€/m ²)	Unitario (€/m ²)
LOS MARINEROS	C/ La Mina, 2	102,2	-	-
TESTIGO 01 (C1)	C/ La Mina, 13	94	2.200	23,40
TESTIGO 02 (C2)	C/ La Mina	92	2.000	21,74
TESTIGO 03 (C3)	C/ La Mina	111	2.500	22,52
TESTIGO 04 (C4)	Av. Tomás Rocha Bosch, 34	75	1.500	20,00
TESTIGO 05 (C5)	Av. Tomás Rocha Bosch, 34	150	2.700	18,00
TESTIGO 06 (C6)	Av. Tomás Rocha Bosch, 34	90	2.000	22,22

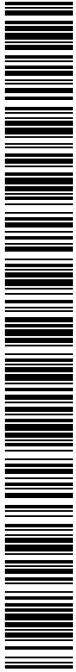
Tercero.- Se analiza los coeficientes que se pueden aplicar a cada una de las características en función de la relación entre el inmueble a valorar y el comparable a homogeneizar.

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 1,10, 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 tres testigos primeros al encontrarse a pie de calle 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)



R006754aa91915e5207e80d504a20K

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 1.10. 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 40-70m², 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

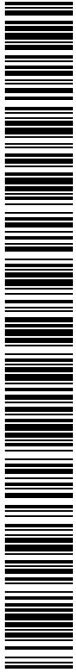
	C1	C2	C3	C4	C5	C6
Localización	0.90	0.90	0.90	1.00	1.00	0.95
Calidades	0.95	0.90	0.90	0.95	1.00	0.95
Funcionalidad	0.95	0.95	0.95	0.90	0.90	1.00
Superficie	0.99	0.99	1.01	0.97	1.05	1.01
Zona de Terraza	1.10	1.10	1.10	1.00	0.95	1.00
TOTAL (€/m²)	0.88	0.84	0.85	0.83	0.90	0.91

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

Tabla de homogenización de los precios unitarios de los testigos

	SITUACIÓN	SUP. (m ²)	Precio renta (€/m ²)	Unitario (€/m ²)	Homogenización
LOS MARINEROS	C/ La Mina, 2	102,2	-	-	-
TESTIGO 01 (C1)	C/ La Mina, 13	94	2.200	23,40	0.88x23,40= 20,59 €/m²
TESTIGO 02 (C2)	C/ La Mina	92	2.000	21,74	0.84x21,74= 18,26 €/m²
TESTIGO 03 (C3)	C/ La Mina	111	2.500	22,52	0.85x22,52= 19,14 €/m²
TESTIGO 04 (C4)	Av. Tomás Rocha Bosch, 34	75	1.500	20,00	0.83x20,00= 16,60 €/m²
TESTIGO 05 (C5)	Av. Tomás Rocha Bosch, 34	150	2.700	18,00	0.90x18,00= 16,20 €/m²
TESTIGO 06 (C6)	Av. Tomás Rocha Bosch, 34	90	2.000	22,22	0.91x22,22= 20,22 €/m²

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



R006754aa91d1915e5207e80d5040a20K

Tabla de ponderación.

	TESTIGO 01 (C1)	TESTIGO 02 (C2)	TESTIGO 03 (C3)	TESTIGO 04 (C4)	TESTIGO 05 (C5)	TESTIGO 06 (C6)
Precio unitario homogeneizado	20,59	18,26	19,14	16,60	16,20	20,22
Coefficiente de ponderación	0.20	0.20	0.20	0.15	0.15	0.10
TOTAL (€/m2)	4.12	3.65	3.83	2.49	2.43	2.02

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

$$4.12+3.65+3.83+2.49+2.43+2.02= \mathbf{18,54 \text{ €/m}^2}$$

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 Los Marineros es de 102,02m2 **podemos estimar que el precio de la concesión puede fijarse en 1.891,45 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.