



## INFORME DE VALORACIÓN PARA FIJACIÓN DE GARANTÍA DE PUESTO DE VENTA Nº 24 EN INMUEBLE MUNICIPAL DEL MERCADO DEL VAL EN VALLADOLID

En relación con el asunto de referencia se informa lo siguiente:

1

### ANTECEDENTES

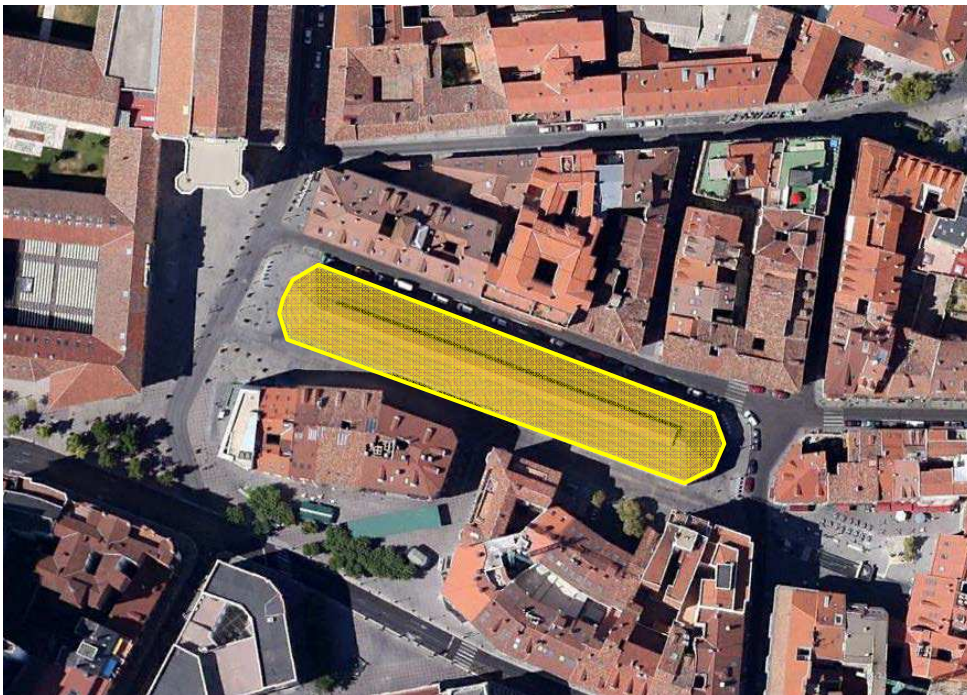
Desde el Servicio de Comercio y Mercados del Área de Innovación, Desarrollo Económico, Empleo y Comercio se ha cursado solicitud de informe de valoración del local destinado puesto de venta nº 24 en el inmueble municipal del Mercado del Val en Valladolid, en orden a establecer el importe de la garantía definitiva de la concesión de dicho puesto.

La solicitud se acompaña documentación identificativa y descriptiva de la situación y características de los elementos a valorar, entre la que se incluye el proyecto ejecutivo de rehabilitación y adaptación del Mercado del Val con su correspondiente modificado y documentación final de obra, que definen la remodelación acometida entre los años 2014 y 2016.

2

### SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS A VALORAR

Los elementos a valorar se corresponden con el local del puesto nº 24, actualmente vacante, sito en la planta baja del MERCADO DEL VAL situado entre las calles Sandoval y Francisco Zarandona de Valladolid.



SITUACIÓN



TIPO INMUEBLE	<b>local</b>	<p>REFERENCIA GRÁFICA</p>
EMPLAZAMIENTO	<b>c/ Sandoval, 2 sótano 1</b>	
SUPERFICIE	<b>18,10 m2.u (según final de obra)</b>	
REF. CATASTRAL	<b>6230601UM5163A0001JP</b>	
INSCRIPCIÓN REGUISTRAL	<b>Registro de la Propiedad nº 3 tomo 1032/libro 449/folio 141/ finca 33764</b>	
INVENTARIO MUNICIPAL	<b>bien inventariado num, 11-235</b>	
RÉGIMEN DOMINICAL	<b>pleno dominio en finca sin división horizontal</b>	
AÑO CONSTRUCCIÓN	<b>2016 (última reforma)</b>	
DESTINO URBANISTICO	<b>uso terciario</b>	
ACTIVIDAD ACTUAL	<b>local vacante para actividad de restauración</b>	

El mercado del Val, cuya construcción originaria data del año 1882, fue objeto de una remodelación integral finalizada en el año 2016 de la que deriva su estado actual y en la que se configuraron los distintos puestos del local.

El puesto a valorar estuvo dedicado a gastrobar y se encuentra parcialmente acondicionado, siendo susceptible de destinarse a actividad de venta o de restauración dentro del conjunto del inmueble del mercado.

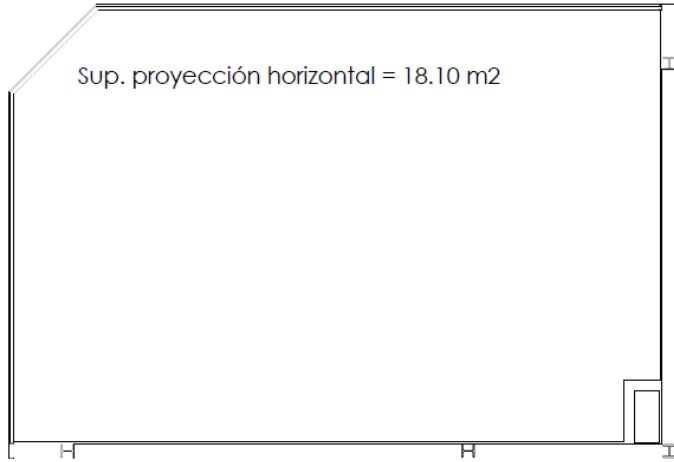
El puesto 24 tiene una superficie útil de 18,10 m2 con la siguiente situación y configuración, según ficha individualizada de la documentación final de obra de la remodelación:



Final de Obra de Rehabilitación y Adaptación del **MERCADO DEL VAL** situado en la calle Sandoval nº2 de VALLADOLID PUESTO: **PUESTO 24**

### SITUACIÓN DEL PUESTO

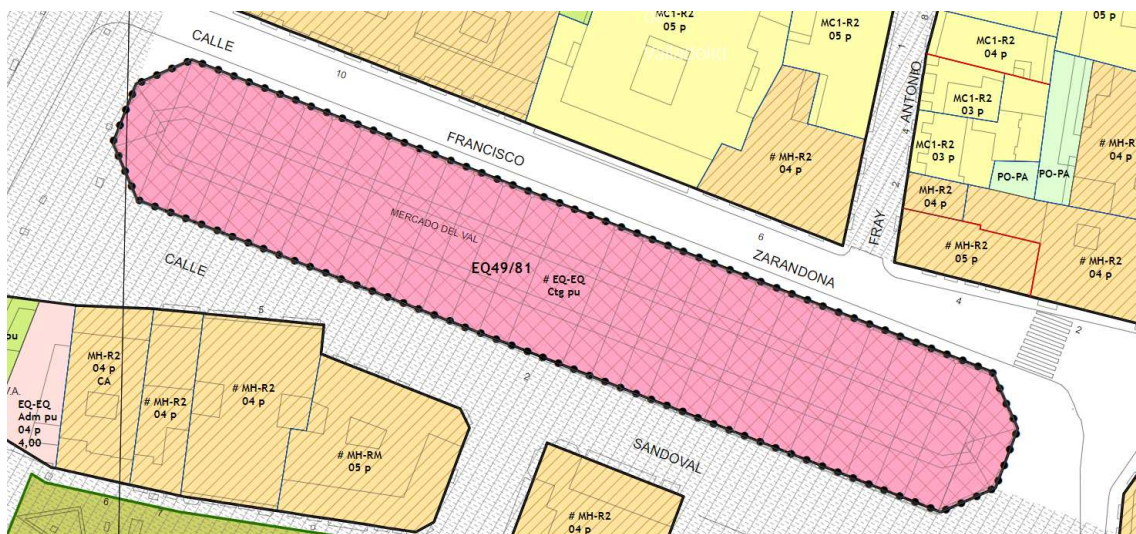




### CONFIGURACIÓN INTERIOR Y VISTA EXTERIOR DEL PUESTO

La superficie construida que figura en la documentación final de obra para el conjunto de puestos de venta es idéntica a la superficie útil, por lo que a efectos valorativos la superficie construida que se atribuye al puesto 24 resulta ser asimismo de 18,10 m<sup>2</sup>.c.

En el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (en adelante PGOU-VA-2020), aprobado mediante orden FYM/468/2020 (BOCyL 19/07/2020), los terrenos del conjunto edificado donde se localiza el inmueble están clasificados como suelo urbano consolidado (SUC) y cuentan con ordenación detallada establecida desde el propio planeamiento general en el que se establecen unas condiciones de edificación y uso pormenorizado de Equipamiento de tipo general y carácter público, formando parte del sistema general EQ 49/81.



EXTRACTO DE PLANO E1-16- 64-1 PGOUVA 2020



## 3

### METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

---

La valoración administrativa de inmuebles edificados se efectúa de acuerdo con las reglas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo de rango estatal.

A su vez, los criterios y método de cálculo específicos de la valoración se desarrollan en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, también de ámbito estatal que, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 24.2 del TRLS y 24 RVLS, habrá de realizarse por el método de comparación.

Por último, la trasposición de las previsiones legales y reglamentarias atendiendo a las singularidades del planeamiento general y a las características del mercado inmobiliario del municipio se particulariza en la GUÍA METODOLÓGICA PARA VALORACIONES MUNICIPALES aprobada al efecto por el Ayuntamiento de Valladolid.

Para aplicar dicho método, en el art 24.1 RVLS se prevé la consideración de un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables que permitan establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración con un grado de certidumbre suficiente.

Tratándose de inmuebles con características tipológicas y constructivas normales para los que existe un mercado regular, para conformar un conjunto de muestras comparables en los términos previstos en el art 24.1 RVLS puede partirse de testigos de información de mercado facilitados periódicamente por el COAPI y en ausencia o insuficiencia de tales testigos, adoptarse como referencia muestras comparables los precios de inmuebles de análogas características.

## 4

### VALORACIÓN DEL LOCAL EN HIPÓTESIS DE VENTA

---

#### 4.1

#### PREMISA DE VALORACIÓN

---

A efectos valorativos se considera que el local como cuerpo cierto, en pleno dominio, libre de cargas y en su estado actual.

#### 4.2

#### SELECCIÓN DE MUESTRAS COMPARABLES

---

En ausencia de datos facilitados por el COAPI para el mercado de locales, y para conformar un conjunto de muestras comparables con suficiente grado de certidumbre puede partirse de las siguientes referencias:

- valor de mercado atribuido por el Servicio de Valoración de la Consejería de Economía de la Junta de Castilla y León a efectos de exacción de tributos que gravan las transmisiones y los actos jurídicos de los inmuebles. Dicho valor se obtiene a partir de la plataforma on-line habilitada al efecto que facilita valores hasta el 31 de diciembre de 2021.



**Junta de Castilla y León**

Consejería de Economía y Hacienda

## VALOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS POR PRECIOS MEDIOS DE MERCADO

### DATOS GENERALES

Provincia:	47 VALLADOLID
Municipio:	186 VALLADOLID
Vía Pública:	992 SANDOVAL Nº 2
Tipo del Bien:	LOCALES, OFICINAS U OTROS
Fecha de Referencia de Valor del Inmueble:	31 de diciembre de 2021

### CARACTERÍSTICAS CONSIDERADAS

Elemento	Superficie	Calidad	Antigüedad	Precio Medio
Local en Planta Baja	Sup. Constr. 18,1 m <sup>2</sup>	Alta	Tipo 1	40.426,95 Euros

Total:

40.426,95 Euros

El valor atribuido por el Servicio de Valoración de la Consejería de Economía de la Junta de Castilla y León para el local es de 40.296,95 eur, referido a diciembre de 2021. Dicho valor actualizado con el IPC del 6,5 % hasta septiembre de 2022 resultaría ser de 42.916,25 eur.

- precios de venta de inmuebles de características análogas ofertados en portales web del mercado inmobiliario. Para tratar de aproximar tales ofertas a la realidad en función de su fiabilidad, se opta por corregirlas con un coeficiente de 0,90, que es el establecido en el art. 1 de las NORMAS DE ANÁLISIS DE MUESTRAS DE LOS ESTUDIOS DE VALORES Y MÉTODO DE OBTENCIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS DE MERCADO que utiliza la Junta de Castilla y León en las valoraciones de la hacienda autonómica. Por otro lado, a efectos de toma en consideración la posición y ubicación de las muestras con respecto al local a valorar, se aplica un coeficiente de homogeneización tipológica de 1,00.

A tal efecto se ha realizado una búsqueda de ofertas en portales web inmobiliarios de locales y se han seleccionado las siguientes:

idealista.com



Local en calle de Santiago, 19, Centro, Vallado...

**42.300 €**

19 m<sup>2</sup> 2.226 €/m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

Ver teléfono
 Contactar
 Guardar



idealista.com



**Local en calle Santiago, 22, Centro, Valladolid**  
**30.000 €**  
30 m<sup>2</sup> 1.000 €/m<sup>2</sup>

[Ver teléfono](#) [Contactar](#) [Guardar](#)

Idealista.com



**Local en calle Velardes, 6, Centro, Valladolid**  
**38.000 €**  
21 m<sup>2</sup> 1.810 €/m<sup>2</sup>

[Ver teléfono](#) [Guardar](#)

fotocasa.com



**19.500 €**  
**Local** en Calle Macías Picavea, 14, Centro  
18 m<sup>2</sup>  
Pequeño local en galería comercial de la calle Macias Picavea de Valladolid. Son 18 ... [Leer más](#)  
Hace 360 días

[Contactar](#) [Descartar](#) [Favorito](#)

fotocasa.com



**55.000 €** ↓ Ha bajado 28.000 € di-campo  
**Local** en Centro  
30 m<sup>2</sup> · Calefacción · Aire acondicionado  
LOCAL EN VENTA, CENTRO COMERCIAL LAS FRANCESAS, VALLADOLID. Local de un... [Leer más](#)  
Hace 33 días

[Contactar](#)  [Descartar](#) [Favorito](#)



### 4.3 VALOR UNITARIO ACTUAL

Los datos de todos los valores y muestras considerados se tabulan en el siguiente cuadro:

fuelle	ubicación	precio consignado (eur)	coef corrector fiabilidad	coef corrector tipología	precio corregido (eur)	superficie local (m2.c)
Hacienda JCYL	Sandoval 2	42.916,25	1,00	1,00	42.916,25	18,10
idealista.com	Santiago 19	42.300,00	0,90	1,00	38.070,00	19,00
idealista.com	Santiago 22	30.000,00	0,90	1,00	27.000,00	30,00
idealista.com	Velardes 6	38.000,00	0,90	1,00	34.200,00	21,00
fotocasa.com	Macias Picavea 14	19.500,00	0,90	1,00	17.550,00	18,00
fotocasa.com	Centro	55.000,00	0,90	1,00	49.500,00	30,00
total					209.236,25	136,10

De acuerdo con los datos obtenidos, el valor medio del m2 construido de local en su configuración actual en la zona es el siguiente:

$$VUB = 209.236,25 \text{ eur}/136,10 \text{ m}^2 = 1.537,37 \text{ eur}/\text{m}^2$$

Y por lo tanto, el valor total del local será:

$$\text{Valor total} = 18,10 \text{ m}^2.c \times 1.537,37 \text{ eur}/\text{m}^2.c$$

$$\text{Valor total} = 27.826,40 \text{ eur}$$

### 5

### ESTIMACIÓN DE GARANTÍA DEFINITIVA DE LA CONCESIÓN

A efectos de lo establecido en el art 90.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, se estima que, en la situación actual, el valor neto del dominio público ocupado asciende a 27.826,40 eur

**Consecuentemente, el importe de la garantía definitiva de la concesión del local de referencia, correspondiente al 3% de dicho valor, resulta ser de 834,79 eur.**

El valor obtenido no incluye IVA ni ningún otro tributo.

El valor obtenido no incluye IVA ni ningún otro tributo.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos, y sin perjuicio de las consideraciones que pudieran desprenderse de informes complementarios o concurrentes o del criterio que el órgano competente para resolver estime oportuno adoptar en virtud de opinión técnica más autorizada o solvente.

En Valladolid, por el TÉCNICO DE MOVILIDAD (arquitecto) de la Secretaría Ejecutiva del Área de Movilidad y Espacio Urbano, en la fecha indicada en el pie de firma electrónica.