

INFORME TECNICO VALORACION

En virtud de la nueva petición de **Informe Técnico de Valoración** solicitada por el **Departamento de Patrimonio** de este ayuntamiento, sobre **LOCAL DESTINADO A BAR-CAFETERIA** ubicado en el **Centro Polideportivo en Avenida de la Juventud S/N de ALMONTE (HUELVA)**, con objeto de establecer CANON de concesión administrativa para destinar dichas instalaciones a uso hostelero, el técnico municipal que suscribe tiene a bien informar lo siguiente:

Las condiciones de valor de mercado del inmueble de referencia no suponen alteración relevante con respecto a la valoración realizada por el técnico que suscribe con Fecha 17 de Octubre de 2017, y más aún en la presente situación de pandemia por Coronavirus COVID 19, por lo que unido a que la normativa urbanística de aplicación sigue vigente, el técnico que suscribe se reafirma en el informe emitido en su día sobre la Concesión administrativa de referencia en base a los siguientes términos que se vuelven a enunciar:

1.- El planeamiento municipal aplicable al suelo donde se han de ejecutar las obras es del Documento de Revisión del PGOU Almonte.

2.- La edificación objeto de valoración se encuentra situada en la parcela de la Avenida de la Juventud S/N, con referencia catastral **9980001QB1298S0001DK** del núcleo urbano de Almonte, en suelo clasificado como urbano por el PGOU de Almonte.

Se trata de una construcción inserta en el conjunto del Polideportivo, destinada a Bar-Cafetería, de planta irregular, cubierta plana y cerramiento de fábrica de ladrillos enfoscado y pintado.

La parcela en la que se ubica el conjunto polideportivo cuenta con una superficie de 36.681 m², en total según referencia catastral, y la construcción que se pretende valorar cuenta con una superficie influencia de 158,23 m².



Parcela Catastral 9980001QB1298S0001DK

Se trata pues de una construcción dentro de un conjunto edificatorio, siendo objeto de la presente valoración sólo el módulo correspondiente donde se desarrolla el uso hostelero de Bar –Restaurante. La edificación cuenta con todos los suministros propios de suelo urbano, y cuenta a su vez con acceso directo desde Avenida de la Juventud, independiente del conjunto polideportivo.



El local se encuentra ejecutado con pilares de hormigón, forjado de cubierta plana, y cerramiento de fábrica de ladrillo. Cuenta con aseos independientes por sexo con lavabos y unitarios. Se considera una superficie total construida de **158,23 m²**.

3.- Se trata de suelos de propiedad municipal ocupados en la actualidad por la propia actividad de hostelería. El local cuenta a su vez con mobiliario y electrodomésticos no incluidos en la presente valoración, por lo que deberán ser tasado por técnico competente.

4.- La presente valoración busca el valor de mercado asimilable para la edificación de referencia, de forma que dicho valor sea acorde y representativo del mercado hostelero en la zona para el uso que se pretende desarrollar en dicho edificio.

Para la presente valoración de mercado no sería de aplicación las disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio, ni tampoco el Reglamento de Valoraciones de la Ley de suelo aprobado por el Real Decreto 1492/2011, ya que su ámbito de aplicación se circunscribe únicamente a actuaciones de expropiación, procedimientos de reparto de cargas y beneficios de ordenación urbanística, o determinación de responsabilidad patrimonial, no siendo el cometido que nos ocupa en la presente valoración solicitada. No obstante, en caso de utilizar como referencia la consideraciones de ley de suelo y reglamento al referirse a una situación de tasación conjunta de suelo y edificación, ésta nos remitiría al *método de comparación*, método igualmente utilizado por la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, publicada en BOE de 9 de Abril de 2003 de Bienes Inmuebles y de Determinados derechos para ciertas Finalidades Financieras, en la cual se establece en su art.20.2 de *método de comparación* sobre la determinación del valor de mercado en concesiones administrativas, por lo que consideramos que éste método se asemeja bastante al pretendido como soporte al objeto de la presente valoración solicitada. Así pues, utilizaremos dicho método de comparación a la hora de determinar el valor de mercado de la edificación destinada a Bar-Cafetería.

En base a dicho método de comparación, se realiza un estudio de mercado obteniendo los testigos o comparables de la zona para un uso local comercial destinado a Restaurante, homogeneizados mediante sus correspondientes coeficientes de homogeneización, teniendo en cuenta que la ubicación del Bar-Restaurante de referencia dentro del conjunto edificatorio del polideportivo.

Dichos testigos homogeneizados y ponderados quedan recogidos en el Anexo I que se adjunta, tomándose como precio unitario de venta para el uso comercial Bar-Restaurante un valor de **592,48 €/m²**.

De ello resulta un valor de mercado para la edificación destinada a Bar-Cafetería:

$$V_v = 158,23 \text{ m}^2 \times 592,48 \text{ €/m}^2 = \mathbf{93.748,11 \text{ €}}$$

Considerando este valor final de venta, y en virtud del art.92 del Real Decreto 1372/1986 de 13 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, según el cual se establece... “ En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon **no inferior al 6%** del valor de venta de los bienes”, se aplica dicho coeficiente como mínimo para determinar el canon solicitado por el departamento de Patrimonio, resultando un valor para el **CANON de 5.624,88 € anual**.



A este Canon habría que sumarle la cantidad correspondiente al *Canon* aplicable por la *Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Ocupación de Terrenos de Uso Público con mesas y sillas con finalidad Lucrativa, Toldos, Marquesinas y Otros Elementos* en Almonte, El Rocío y Matalascañas. Se establece una tasa por ocupación de mesas y sillas con toldos y sombrillas de 13,50 €/m², que aplicados a una superficie de terrazas de 55 m², y sumándole la parte proporcional de terrazas utilizadas en el interior del Polideportivo (111,22 m²) en tiempo de verano (Julio y Agosto), resulta un canon aplicable de ocupación final de de **992,75 € anual**.

Así pues, el CANON final aplicable al conjunto de las instalaciones del Local Destinado a Bar-Cafetería ubicado en el Centro Polideportivo en Avenida de la Juventud es de :

$$\text{CANON} = 5.624,88 \text{ €} + 992,75 \text{ €} = \mathbf{6.617,63 \text{ €}}$$

Es cuanto pongo en su conocimiento a los efectos oportunos.

Servicios Técnicos Municipales
José Manuel Coronel García

Documento firmado electrónicamente.

