



Ayuntamiento de Almuradiel

Expediente n.º: 147/2024
Informe de los Servicios Técnicos Municipales
Procedimiento: Contrataciones Patrimoniales
Tipo de Informe: Definitivo

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, en la que se solicitaba informe técnico en relación con la ocupación de un bien para Concesión de servicios de Cafetería-Restaurante y Piscina Municipal, con las siguientes características:

Es objeto del presente informe determinar las características concretas para ocupación de un bien inmueble para Concesión de servicios de Cafetería-Restaurante y Piscina Municipal, perteneciente al inventario del patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Almuradiel, sito en el POLÍGONO 27, PARCELA 76.

INMUEBLE 1-2-0022, del inventario patrimonial del Excmo. Ayuntamiento de Almuradiel, perteneciente al SECTOR SUE-14, siéndole de aplicación la ordenanza “INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTO RECREATIVO” de las NNSS de Almuradiel, con fecha de aprobación 13 de marzo de 1997, sin Plan Parcial aprobado, y sin expectativas de que este vaya a ser desarrollado a corto-medio plazo, considerándose sin atractivo urbanístico y por lo tanto siendo su naturaleza asimilable a la de SUELO RÚSTICO DE RESERVA, siendo los parámetros que le son de aplicación los contemplados en la ITP (Instrucción Técnica al Planeamiento de Castilla La Mancha, Orden 31-03-2003), donde para el uso de infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública se establece:

- No se fija parámetro alguno. La superficie mínima y resto de parámetros serán los necesarios al uso que se pretenda implantar.

La parcela objeto del presente informe, según consta, en el inventario del Excmo. Ayuntamiento de Almuradiel, posee una superficie de 28.653 m², no constando la misma inscrita, siendo los linderos de la parcela: Norte, parcela 75; Sur y Oeste, Arroyo de la Vega del Álamo; y Este, parcela 24.

Existe en la parcela una serie de edificaciones destinadas a los servicios de Cafetería-Restaurante y Piscina Municipal.

Coordenadas GPS: Latitud: 38.497166 | Longitud: -3.505327





Ayuntamiento de Almuradiel

Plano identificativo:





Ayuntamiento de Almuradiel

Visto que el bien arrendado se destinará a:

Ocupación de un edificio destinado a los servicios de Cafetería-Restaurante y Piscina Municipal.

En relación a la valoración económica del bien y de conformidad con el artículo 11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, se emite el siguiente,

INFORME

PRIMERO. Características del bien

Cargas o gravámenes:	No constan.
Destino del bien:	Ocupación de un edificio, perteneciente al inventario del patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Almuradiel, para servicios de Cafetería-Restaurante y Piscina Municipal.
Estado de conservación:	No se observan elementos ni circunstancias que impidan su uso.
Otras circunstancias relevantes:	La ocupación comprende un total de 2 edificios, uno destinado a Cafetería-Restaurante y otro a Piscina.

SEGUNDO. Valoración

Teniendo en cuenta el objeto del presente informe y el uso al que se le quiere dar a un inmueble, edificio destinado a servicios de Cafetería-Restaurante y Piscina Municipal, perteneciente al patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Almuradiel, atendiendo al Real Decreto 1372/1986 y su artículo 92.2, se debe satisfacer un “canon” no inferior al 6% del valor en venta del bien.

Considerando los precios actuales del mercado, siendo los relativos a un inmueble destinado a un uso “terciario” y no siendo posible determinar el mismo al carecer de oferta suficiente al respecto, amén de considerarse un bien inmueble “monovalente” y estar destinado a Cafetería-Restaurante y Piscina Municipal, se considera el mismo un ILEE (inmueble ligado a una explotación económica) determinándose su valor en función de sus flujos de caja (estimativos del sector).

Igualmente, toda vez que se determine el valor del inmueble (actual) se procederá a determinar el valor a “nuevo”, siendo la diferente entre este y el anterior la inversión necesaria para devolverlo a un estado óptimo de conservación y a su vez fijar los años necesarios para su amortización.





Ayuntamiento de Almuradiel

VALORACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE:

Parámetros de cálculo:

- Uso Cafetería-Restaurante:
Superficie destinada a Cafetería-Restaurante: 636 m² (según catastro) – ocupación 549 personas.
- Uso de piscina:
Superficie destinada a Piscina: 319 m² (según catastro) – ocupación 159 personas.
- Vida útil del inmueble: 35 años (antigüedad del inmueble, 1990, atendiendo a su estado se considera una depreciación no inferior al 25%, lo que supone 26 años de vida restante).

INGRESOS DEL INMUEBLE:

La fuente fundamental de ingresos del inmueble viene determinada por la actividad de Cafetería-Restaurante, fijándose como referencia la fluencia de viajeros que utilizan el autobús, tomando como referencia la fluencia de viajeros establecida en el INE, siendo:

Transporte urbano por autobús por comunidades y ciudades autónomas.

Junio 2024

Valores absolutos y tasas

	Viajeros transportados (miles)	Tasa (%)	
		Anual	De la media de lo que va de año
TOTAL	167.892	4,3	11,9
Castilla - La Mancha	1.841	6,3	12,3

Número de autobuses que fijan parada: 16.

Número de plazas/autobús: 60.

Número de viajeros: $16 \times 60 \times 12,3\% = 118$ viajeros.

- 1) Ingresos cafetería: $118 \text{ personas} \times 5 \text{ €/persona} \times 54 \text{ semanas} = 63.720 \text{ €}$.
- 2) Ingresos restaurante: $549 \text{ personas} \times 14 \text{ €/menú} \times 54 \text{ semanas} \times 12,3\% = 51.050 \text{ €}$.
- 3) Ingresos piscina: $159 \text{ personas} \times 30\% \text{ uso} \times 60 \text{ días} \times 2,5 \text{ €/entrada} = 7.155 \text{ €}$.





Ayuntamiento de Almuradiel

GASTOS DEL INMUEBLE:

- 1) Personal: 30% ingresos totales = 36.577 €.
- 2) Materias primas: 40.527 € (5% de los ingresos de la piscina y 35% de los ingresos de restauración).
- 3) Otros gastos (luz, agua, etc.): 15% de los ingresos totales = 18.289 €.
- 4) Reparaciones: se estiman en unos 6.000 €/anuales.

RESULTADOS:

USO	SUPERFICIE (m2)	COSTE UNITARIO (€/m2)	TOTAL (€)
CAFETERIA	375	825	309.375
RESTAURANTE	261	825	215.325
PISCINA	319	450	143.550
URBANIZACIÓN			150.000
INSTALACIONES			30.000
TOTAL			848.250

OTROS GASTOS NECESARIOS			
HONORARIOS TÉCNICOS	8	TASAS Y LICENCIAS	4
IMPUESTOS NO RECUPERABLES	2	GASTOS FINANCIEROS	2
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	0		
TOTAL OTROS GASTOS NECESARIOS			16





Ayuntamiento de Almuradiel

VALOR DE ACTUALIZACIÓN PARA I.L.E.E

VALORES TÉCNICOS REFERIDOS A LA EXPLOTACIÓN

VALOR DEL SUELO	13.000,00
VALOR DEL SEGURO DE INCENDIOS	983.970 €
VALOR DEL MOBILIARIO	30.000 €
VALOR DE REEMPLAZAMIENTO	996.970 €

SITUACIÓN FÍSICA DE LA EXPLOTACIÓN

SITUACIÓN FÍSICA:	TERMINADA
PLUSVALÍA/MINUSVALÍA:	0,00 %
INDICE DE PRECIOS AL CONSUMO:	0,00 %
TIPO DE ACTUALIZACIÓN:	8,00 %
FONDO DE MANIOBRA:	0,00 €
VIDA ÚTIL TOTAL DEL INMUEBLE:	35 años
ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE:	9 años
VIDA ÚTIL TOTAL DEL MOBILIARIO:	10 años
ANTIGÜEDAD DEL MOBILIARIO:	1 años
RENTA IMPUTABLE AL INMUEBLE:	100,00 %
PORCENTAJE DE IMPUESTOS:	20,00 %
FLUJOS DE CAJA OBTENIDOS DE LAS CUANTÍAS MEDIAS DE LA EXPLOTACIÓN:	NO
PORCENTAJE DE REDUCCIÓN (MÍNIMO DEL 10 %):	0,00%

INGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE
cafetería	63.720 €
restaurante	51.050 €
piscina	7.155 €
INGRESOS TOTALES	121.925 €

GASTOS

CONCEPTO	IMPORTE
personal	36.577 €
materias primas	40.527 €
otros gastos (luz, agua, etc.)	18.289 €
reparaciones	6.000 €
GASTOS TOTALES	101.393 €





Ayuntamiento de Almuradiel

Año	Variación de ingresos	Ingresos (€)	Variación de gastos	Gastos (€)	Importe de Impuestos (€)
1	100%	121.925	100%	101.393	-429
2	100%	121.925	100%	101.393	-429
3	100%	121.925	100%	101.393	-429
4	100%	121.925	100%	101.393	-429
5	100%	121.925	100%	101.393	-429
6	100%	121.925	100%	101.393	-429
7	100%	121.925	100%	101.393	-429
8	100%	121.925	100%	101.393	-429
9	100%	121.925	100%	101.393	-429
10	100%	121.925	100%	101.393	-429
11	100%	121.925	100%	101.393	-429
12	100%	121.925	100%	101.393	-429
13	100%	121.925	100%	101.393	-429
14	100%	121.925	100%	101.393	-429
15	100%	121.925	100%	101.393	-429
16	100%	121.925	100%	101.393	-429
17	100%	121.925	100%	101.393	-429
18	100%	121.925	100%	101.393	-429
19	100%	121.925	100%	101.393	-429
20	100%	121.925	100%	101.393	-429
21	100%	121.925	100%	101.393	-429
22	100%	121.925	100%	101.393	-429
23	100%	121.925	100%	101.393	-429
24	100%	121.925	100%	101.393	-429
25	100%	121.925	100%	101.393	-429
26	0%	0	0%	0	0,00





Ayuntamiento de Almuradiel

Año	Beneficio de explotación (€)	Amortizac. (€)	Fondo de manioobra (€)	Inversión en mobiliario (€)	Otras inversiones (€)	Flujo de caja operativo (€)	Renta neta imputable (€)	Valor de actualización (€)
1	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	19.409
2	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	17.971
3	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	16.640
4	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	15.407
5	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	14.266
6	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	13.209
7	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	12.231
8	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	11.325
9	-1.718	22.679	0	30.000	0	-9.039	-9.039	-4.522
10	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	9.709
11	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	8.990
12	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	8.324
13	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	7.707
14	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	7.137
15	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	6.608
16	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	6.118
17	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	5.665
18	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	5.246
19	-1.718	22.679	0	30.000	0	-9.039	-9.039	-2.094
20	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	4.497
21	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	4.164
22	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	3.856
23	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	3.570
24	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	3.306
25	-1.718	22.679	0	0	0	20.961	20.961	3.061
0	0	0	0	0	0	0	0	0

RESULTADOS OBTENIDOS

VALOR TOTAL	201.800 €
VALOR DE REVERSIÓN	13.000 €
VALOR DE REVERSIÓN ACTUALIZADO	1.758 €
VALOR DE ACTUALIZACIÓN	203.558 €





Ayuntamiento de Almuradiel

VALORACIÓN A NUEVO DEL INMUEBLE:

Obtenido el valor actual, siendo este 203.558 €, teniendo en consideración que la inversión mínima anual es de 20.961 €, el valor a nuevo del inmueble es de 392.207 €.

CONCLUSIÓN:

Una vez que hemos obtenido tanto el valor a “nuevo” como el valor “actual”, su diferencia sería de 188.649 €, para devolverlo a su estado óptimo, necesitando un mínimo de 9 años para amortizar la inversión, con un coste mínimo de 20.961 €.

TERCERO. Estudio comparativo del mercado

Igualmente, toda vez que se determina el valor a “nuevo” en venta total sobre el que se solicita la ocupación, dando como resultado 392.207 €, se procede a determinar el valor mínimo a satisfacer por ocupación de un bien patrimonial del Excmo. Ayuntamiento de Almuradiel, siendo el mínimo establecido del 6% sobre la base del valor dado en venta, dando como valor 23.532 €/año, según Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

CONCLUSIÓN:

- **VALOR DEL INMUEBLE A “NUEVO”: TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SIETE EUROS (392.207 €).**
- **CANON A SATISFACER: VEINTITRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (23.532 €).**
- **INVERSIÓN MÍNIMA ANUAL: VEINTE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN EUROS (20.961 €).**
- **AÑOS MÍNIMOS PARA AMORTIZAR LA INVERSIÓN A NUEVO, SIENDO ESTA DE 188.649 €: 9 AÑOS.**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

