



TASACION BAJOS DEL ALTILLO

LOCALES BAJOS DEL FENICIO

EXPEDIENTE: 6.284/2.017

A petición de la Concejalía de Turismo se solicita a este Servicio la Tasación Inmobiliaria para conocimiento del valor de las propiedades municipales y para la posterior aplicación de la correspondiente fianza para la concesión administrativa de los cuatro locales ubicados en los bajos del Fenicio de propiedad municipal para su explotación por parte de empresas externas, para el cálculo se aplica la fórmula de la *“METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA OBTENCIÓN DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES ESTABLECIDOS EN ANEXO II CONFORME A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 23.2 DE LA LEY 10/2.002, DE 21 DE DICIEMBRE”*, Para la obtención de los coeficientes multiplicadores del valor catastral aplicables en el año 2.009.

Cálculo de los coeficientes del valor real de los bienes inmuebles de naturaleza urbana

El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

A tal efecto, al valor catastral vigente a la fecha de realización del hecho imponible se le aplicará un coeficiente multiplicador que tendrá en cuenta el coeficiente de referencia al mercado establecida en la normativa reguladora del citado valor y la evolución del mercado inmobiliario desde el año de aprobación de la ponencia de valores. La Consejería de Hacienda y Administración Pública publicará anualmente los coeficientes aplicables al valor catastral y la metodología seguida para su obtención.

$$VR = VC \times CMVC$$

- VR: Valor real del bien inmueble
- VC: Valor catastral del bien inmueble
- CMVC: Coeficiente multiplicador del valor catastral

Puede obtener el valor real de su inmueble, utilizando para ello los coeficientes aplicados a su municipio y obteniendo el valor catastral del bien inmueble a través del siguiente enlace: [Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro \(SEC\)](#):

Coeficiente multiplicador del valor catastral

Provincia: Granada | Municipio: Almuñécar

Municipio: Almuñécar

Aplicación de la última revisión catastral: 1997

Valor del coeficiente: 2,8

I.- IDENTIFICACION.

I.1. EMPLAZAMIENTO

Los inmueble se encuentran ubicados en el Conjunto correspondiente a los bajos de la estatua del Fenicio en, bajos comerciales destinados a concesiones administrativas cuya finalidad última es la actividad de restauración y hostelería, siendo la edificación de titularidad municipal y estando ubicada la misma en Paseo Prieto Moreno a continuación de los Bajos del Alttillo, siendo objeto de esta tasación los locales 1, 2, 3 y 4.





TASACION BAJOS DEL ALTILLO

LOCALES BAJOS DEL FENICIO

FACHADA LOCAL N° 1

ESTABLECIMIENTO DENOMINADO “PIPOTE PLAYA”



FACHADA LOCAL N° 2

ESTABLECIMIENTO DENOMINADO “LA PELILLERA”





TASACION BAJOS DEL ALTILLO

LOCALES BAJOS DEL FENICIO

FACHADA LOCAL N° 3

ESTABLECIMIENTO DENOMINADO “JAIME PLAYA”



FACHADA LOCAL N° 4

ESTABLECIMIENTO DENOMINADO “RINCÓN DEL MAR”





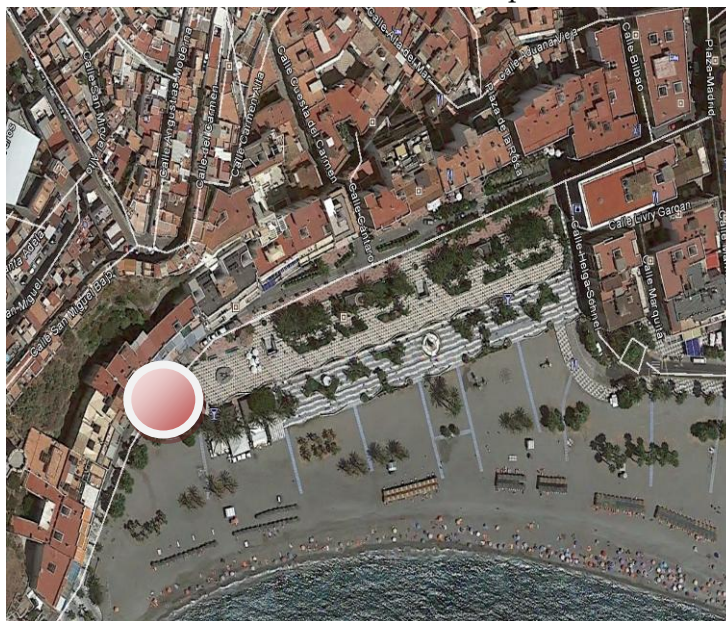
TASACION BAJOS DEL ALTILLO

LOCALES BAJOS DEL FENICIO

1.2. DATOS CATASTRALES. (Sede Electrónica del Catastro de la parcela completa con varios inmuebles) se adjunta ficha catastral.

Urbana, con un Uso Principal **Comercial** y Número de Referencia Catastral del conjunto de la totalidad de las edificaciones municipales integrantes del conjunto **8655702VF3685F**, los locales forman parte de una finca completa de **Superficie Gráfica 6.477 m²** (división horizontal), Locales señalados con los números del uno al cuatro en plano anexo, en la planta menos uno a nivel de playa en **Paseo Prieto Moreno, Locales Comerciales**, Siendo su titularidad en el derecho del **100'00 %** de la finca completa del Ayuntamiento de Almuñécar con NIF: P1801800B, teniendo la parte del inmueble que nos ocupa una superficie de **447'28 m²** útiles y siendo los valores catastrales del suelo de **395'22 €/m²** correspondiéndole:

176.774'00 € al valor catastral del suelo computable para el cálculo del valor de mercado aproximado y para la aplicación de la fianza previa a la concesión, siendo los locales n^o 1, n^o 2, n^o 3 y n^o 4 una parte integrante del mismo con una superficie útil para el cálculo del valor de tasación de **447'28 m²** construidos, siendo sus medianería izquierda rampa de acceso al nivel superior del Paseo Marítimo y derecha a escalera de acceso a zona superior, y medianerías interiores de separación entre los propios locales comerciales de uso y actividad comercial hostelera y de restauración.



LOCALIDAD Y ENTORNO

1.3. TIPO DE NUCLEO

Se encuentra situado en la zona conocida como Paseo Prieto Moreno (Caletilla) en la zona marítima del centro urbano del municipio de Almuñécar, se accede por la Carretera Nacional 340 dirección sur, hacia la zona de playa, su situación es muy cercana del núcleo comercial del municipio, estando sus accesos perfectamente comunicados.





TASACION BAJOS DEL ALTILLO

LOCALES BAJOS DEL FENICIO

1.4. POBLACION

El censo de población estable se sitúa en unos 28.000 Habitantes, densidad de población media y nivel socio-económico medio.

1.5. INFRAESTRUCTURAS

Posee todo tipo de infraestructuras urbanas a pie de parcela.

2.- SITUACION URBANISTICA

2.1. APLICACIÓN DE ORDENANZA

El suelo donde se proyecto el edificio joven era suelo espacios libres públicos y estando su zona sur dentro del espacio de servidumbre de protección de costas.

3.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

3.1. Cerramientos y fachadas.

Los cerramientos están formados por fábrica de ladrillo revestido de Mortero con cámara y tabique revestido interiormente de yeso con aislamiento térmico en su fachada exterior, y de muro de hormigón en su medianería con el parquin público.

3.2. Revestimientos interiores

Las particiones interiores revestidos de guarnecido de yeso, techos con falsos techos de escayola y locales húmedos alicatados con cerámicas.

3.3. Antigüedad

La antigüedad del edificio es de 30 años aproximadamente.

3.4. Conservación

El estado de conservación es normal, estando los locales interiormente totalmente instalados y en funcionamiento, estado que no afectan a su valor de tasación actual.

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.

3.5. Tipología.

El inmueble está compuesto por 4 locales con un uso actual de Café Bar con música (PUB), estando actualmente en funcionamiento todos y cada uno de los cuatro locales comerciales en estudio.

3.6. Estado de los locales y sus terminaciones.





TASACION BAJOS DEL ALTILLO

LOCALES BAJOS DEL FENICIO

El estado exterior de los locales, es de buena apariencia y los interiores se encuentran perfectamente montados, su estado es normal con respecto a la antigüedad de los mismos.

3.7. Superficies.

Superficie Construida: 447,28 m²

Usos actuales: Café – Bar con música

4. TASACION

VALOR DE TASACION

Basándonos en la Normativa de valoración de garantía, Orden ECO/805/2003 y en la Orden 14 de Octubre de 1998 sobre módulos y coeficiente RM (Relación al mercado) en las ponencias de valores, establece la relación que debe existir entre los valores catastrales y los valores de mercado:

1. A efectos de lo dispuesto en la ORDEN de 18 de julio de 2016, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imposables de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones; se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención.

2. La referencia establecida en el mencionado artículo se realizara de forma homogénea en las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana, a cuyo efecto se aplicara la formula expresada en la ORDEN 18/07/2016 (BOJA N° 148 de 03/08/16), por lo que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real siguiente:

Siendo el coeficiente actualizado para Almuñécar en el 2.016:

CAVC = 2'80 según tabla anexa:





TASACION BAJOS DEL ALTILLO

LOCALES BAJOS DEL FENICIO

Municipio	Aplicación de la última revisión catastral	Valor del coeficiente
Alfacar	2003	1,74
Algarinejo	2008	1,96
Alhama de Granada	2006	1,74
Alhendín	2002	1,84
Alicún de Ortega	2007	1,53
Almegíjar	1994	3,97
* Almuñécar	1997	2,80
Alpujarra de la Sierra	2012	1,76
Alquife	2007	1,50
Arenas del Rey	2009	1,73
Armillá	1999	1,79
Atarfe	2012	1,18

$$CMVC = CVMI / (RM \times CAVC)$$

Siendo:

CMVC: Coeficiente por el que ha de multiplicarse el valor catastral, para obtener el valor real del bien inmueble.

CAVC: Coeficiente de actualización del valor catastral.

RM: Coeficiente de relación al mercado.

CVMI: Coeficiente de variación del mercado inmobiliario.

$$MVC = 2'80$$

Por lo Tanto, la norma establece el criterio de que el valor catastral tiene que ser el 0,357142 de los valores de mercado.

En base a lo expuesto anteriormente mejora se obtiene las siguientes Tasaciones:





TASACION BAJOS DEL ALTILLO

LOCALES BAJOS DEL FENICIO

LOCAL Nº 1

Con fecha 03 de noviembre de 2.006, se cedió el aprovechamiento del chaflán perdido entre el local comercial y la escalera de acceso al nivel, a petición del concesionario del local nº 1, con una superficie de ampliación de 7'28 m², para ser incorporada a la superficie total del establecimiento.

El valor Catastral correspondiente a la superficie proporcional correspondiente al local nº 1 es de 395'22 € x 117'28 m² = 46.351'40 €.

$$VT = 46.351,40 \text{ €} \times 2'80 = \underline{129.783,92 \text{ Euros}}$$

ASCIENDE EL VALOR APROXIMADO DE TASACION DEL LOCAL Nº 1 A LA CANTIDAD DE (CIENTO VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS Y NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO) 129.783'92 €.

LOCALES Nº 2, 3 y 4

Teniendo los tres locales comerciales la misma superficie y características para su valoración:

El valor Catastral correspondiente a la superficie proporcional correspondiente a los locales nº 2, 3 y 4 es de 395'22 € x 110'00 m² = 43.474'20 €.

$$VT = 43.474,20 \text{ €} \times 2'80 = \underline{121.727,76 \text{ Euros}}$$

ASCIENDE EL VALOR APROXIMADO DE TASACION DE LOS LOCALES Nº 2, 3 Y 4 A LA CANTIDAD DE (CIENTO VEINTIUN MIL SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS Y SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO) 121.727'76 € (CADA UNO DE ELLOS).

SIENDO EL VALOR TOTAL DE LA TASACIÓN DE LOS TRES LOCALES COMERCIALES (2, 3 Y 4) LA EXPRESA CANTIDAD DE TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES EUROS Y VEINTIOCHO CÉNTIMOS DE EURO. (365.183'28 €)

Siendo el valor de los locales de 494.967'20 € (CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS Y VEINTE CÉNTIMOS DE EURO).-





TASACION BAJOS DEL ALTILLO

LOCALES BAJOS DEL FENICIO

Teniendo en cuenta la singularidad y el valor añadido de la ubicación y enclave privilegiado de los locales, ya que estos se encuentran en el centro neurálgico de ocio de la localidad, así como su localización en el mismo borde de la playa, estando sus terrazas en la propia arena de la playa, por lo que no existen en toda la localidad ningún testigo de venta para la comparación, con respecto a los bajos de estudio. Por este motivo se debe incrementar el precio de tasación en un 21 % del valor resultante.

POR LO QUE EL VALOR DE MERCADO DE LA TASACIÓN GLOBAL DE LOS CUATRO LOCALES COMERCIALES QUE COMPONEN LOS DENOMINADOS BAJOS DEL FENICIO SE ELEVA A LA EXPRESADA CANTIDAD DE UN QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ EUROS Y TREINTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO.- (598.910'31 €)

Arquitecto Técnico Municipal

Alejandro Roldán Fontana

(Firma y fecha electrónica al margen)

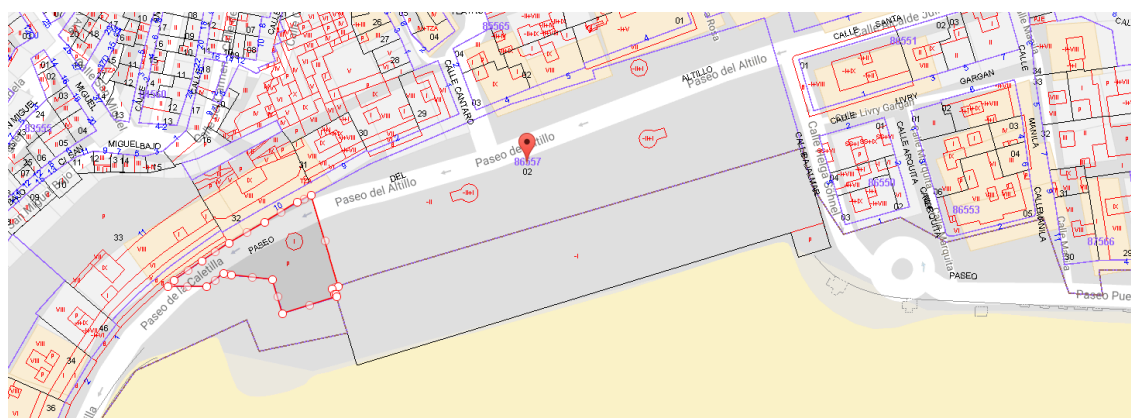
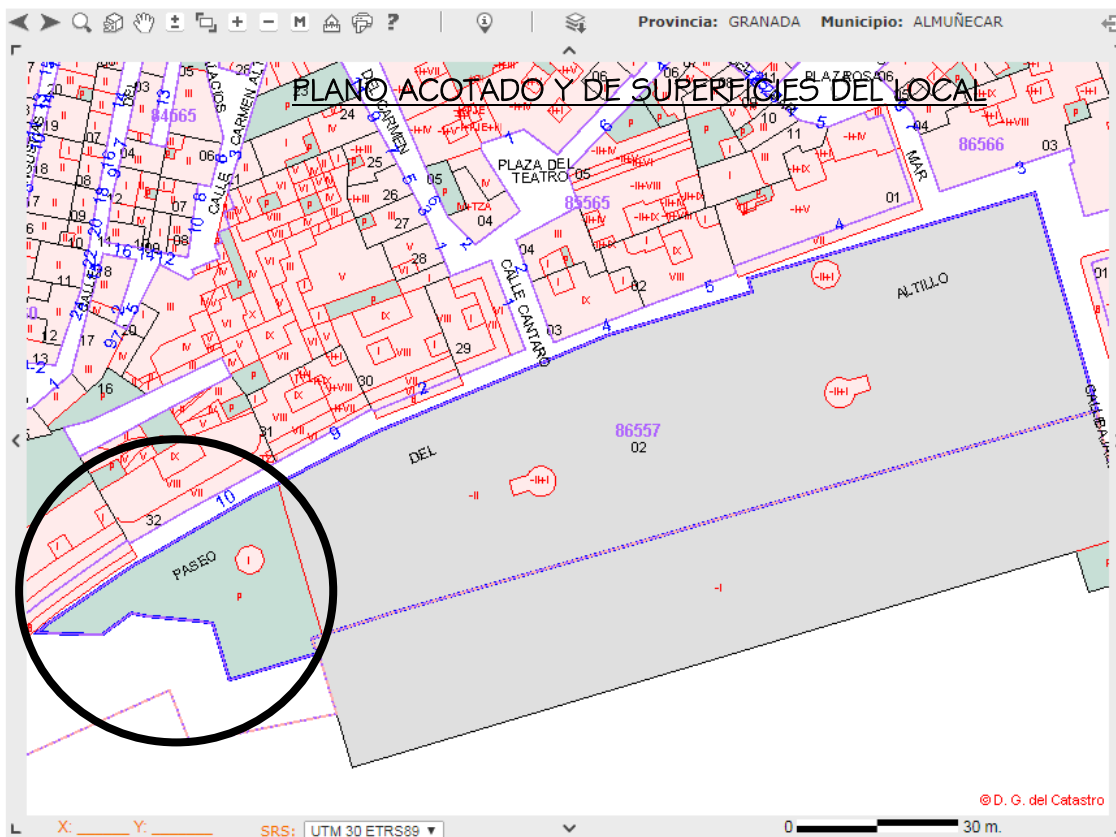




TASACION BAJOS DEL ALTILLO

LOCALES BAJOS DEL FENICIO

FICHA CARTOGRÁFICA DE LA SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO

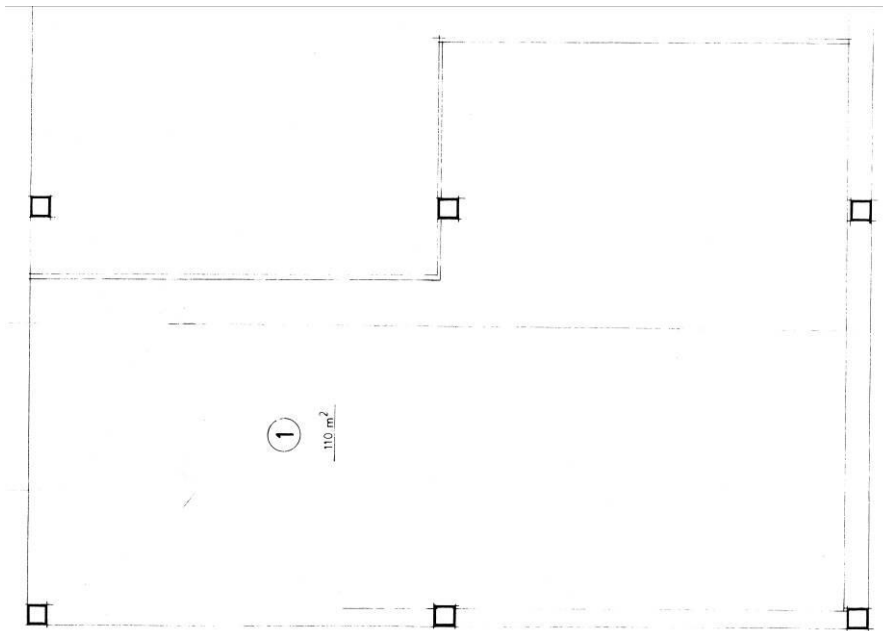




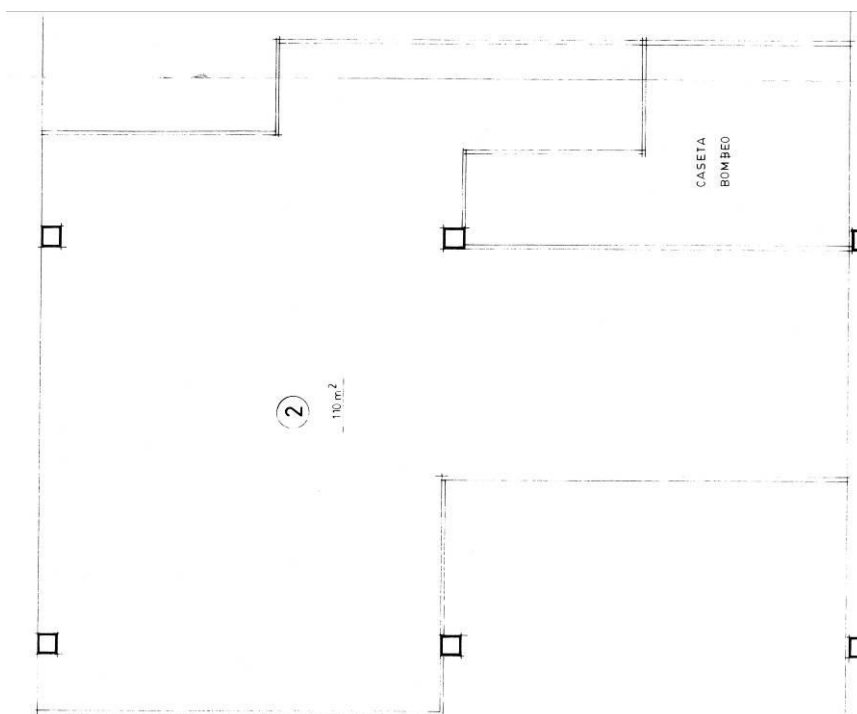
TASACION BAJOS DEL ALTILLO

LOCALES BAJOS DEL FENICIO

PLANO DE LA SUPERFICIE DE LA CONCESIÓN DE FECHA 29 DE JUNIO DE 1.987 DEL LOCAL Nº 1



PLANO DE LA SUPERFICIE DE LA CONCESIÓN DE FECHA 29 DE JUNIO DE 1.987 DEL LOCAL Nº 2

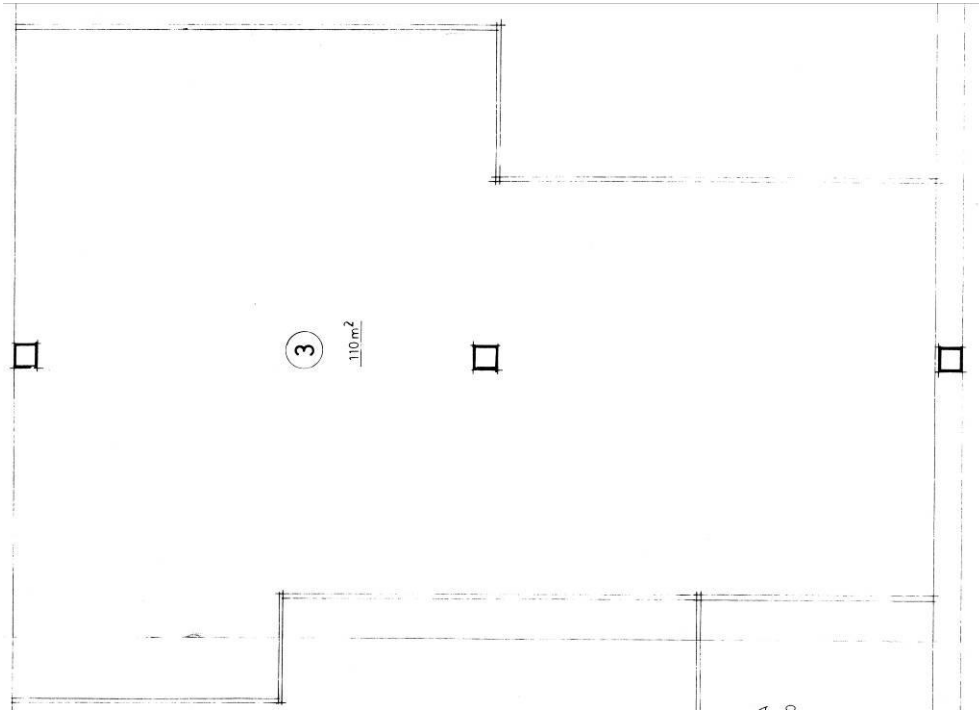




TASACION BAJOS DEL ALTILLO

LOCALES BAJOS DEL FENICIO

PLANO DE LA SUPERFICIE DE LA CONCESIÓN DE FECHA 29 DE JUNIO DE 1.987 DEL LOCAL Nº 3



PLANO DE LA SUPERFICIE DE LA CONCESIÓN DE FECHA 29 DE JUNIO DE 1.987 DEL LOCAL Nº 4

