

ESTUDIO DE VALORACIÓN DE LA CONCESIÓN
ADMINISTRATIVA DEL LOCAL COMERCIAL N° 06
UBICADO EN LOS BAJOS DEL ALTILLO (LA BODEGUITA
DEL MAR DE ALMUÑÉCAR (GRANADA))





Contenido

1. DATOS DE PARTIDA.....	3
DATOS DEL ENCARGO:	3
DENOMINACIÓN DEL LOCAL:.....	3
SITUACIÓN:.....	3
2. DATOS DEL ENCARGO	3
OBJETO:.....	3
3. VALORACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL	3
3.1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.....	3
4. LOCALIDAD Y ENTORNO	5
4.1. Localidad.....	5
4.2. Entorno.....	6
5. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO.....	6
6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LOS LOCALES A VALORAR	7
7. SITUACIÓN URBANÍSTICA	7
8. REGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN	8
9. ANALISIS DE MERCADO	8
10. METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN.....	9
11. DATOS Y CÁLCULOS DE LOS VALORES TÉCNICOS.....	15
12. VALOR DE MERCADO DE LOS LOCALES COMERCIALES:.....	16
13. OBSERVACIONES:.....	16
14. CONCLUSIONES Y TASA DE CANON RECOMENDADO:	16
15. ANEXOS.....	17
15.1. INFORMACIÓN URBANISTICA DE LOS LOCALES DE LOS BAJOS DEL ALTILLO	17
15.2. PLANOS	19





1. DATOS DE PARTIDA

DATOS DEL ENCARGO:

- VALORACIÓN DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LOCAL COMERCIAL Nº 06 DE BAJOS DEL ALTILLO.

DENOMINACIÓN DEL LOCAL:

- **CAFÉ BAR CON MÚSICA “LA BODEGUITA DEL MAR”.**

SITUACIÓN:

- BAJOS DEL ALTILLO ALMUÑÉCAR, Local nº 06 (Café – Bar – Restaurante “**La Bodeguita del Mar**”).

PROPIEDAD: ILMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR (Granada).

TECNICO REDACTOR: Alejandro Roldán Fontana (arquitecto técnico municipal).

2. DATOS DEL ENCARGO

OBJETO:

El objeto de este trabajo es obtener el **Valor de Mercado de un Bien Patrimonial**, de un local comercial incorporados en planta baja de los Bajos del Paseo del Altillo de Almuñécar, siendo éste un inmueble destinado a locales comerciales y aparcamiento público de dos plantas bajo rasante destinadas a aparcamientos y una zona superior destinada a Paseo Marítimo siendo este de Naturaleza Urbano, en planta menos 1 con un uso específico previsto de locales de ocio y otra zona destinada a aparcamiento público, núcleos de escalera, cuartos de instalaciones.

En el caso que nos atañe, la valoración se centrará en el local comercial nº 06 de planta -1 que se denominará y tendrán la siguiente superficie útil:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE ÚTIL
LOCAL - 06	189´88 m ²

3. VALORACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL

3.1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Física:

El local objeto de esta valoración está ubicado en la planta - 1 del Paseo Marítimo del Altillo, conocido como Bajos del Altillo, entre el Paseo del Altillo y el frente de litoral en la zona sur del municipio de Almuñécar.





4.2. Entorno

RASGOS BÁSICOS	
Tipología del Entorno	Urbano
Nivel de renta	Medio-Bajo
Ordenación	P.G.O.U. año 87 (nuevo PGOU en fase de exposición pública)
Existencia de locales	Suficiente
Destino viviendas	Primera y segunda residencia
Usos dominantes	Residencial
Densidad	Media
Zonas peatonales	Existen
Parques y jardines	Suficientes
Calidad constructiva	Media-alta

DESARROLLO EDIFICATORIO	
Grado de consolidación	>25%
Desarrollo	Incompleto
Nivel de ocupación	Medio-alto
Potencial edificatorio	>25%
Antigüedad	Varía según inmuebles y zonas
Renovación	>10%

INFRAESTRUCTURAS Y GRADO DE CONSERVACIÓN	
Pavimentación	Suficiente
Abastecimiento de agua	Red general
Saneamiento	Existe
Pluviales	Existe parcialmente
Electricidad	Red general
Alumbrado público	Existe
Teléfono	Existe
Gas ciudad	Existe
Fibra óptica	Existe parcialmente
Grado de conservación	Medio
EQUIPAMIENTO DEL ENTORNO	
Comercial	Suficiente
Escolar	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Administrativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Lúdico	Suficiente
Servicios existentes	Colegios, Institutos, Centro de salud Tanatorio, hoteles y otros
COMUNICACIONES, TRANSPORTE Y APARCAMIENTOS	
Comunicaciones	Carreteras y autovía
Accesibilidad	Alta
Transportes públicos	Autobús y taxi
Aparcamiento	Si tiene

5. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

El precedente **Aparcamiento Público y locales de zona de ocio** situado en una parcela delimitada por las calles Helga Söhnel, Paseo del Altillo, Paseo de la Caletilla y Litoral Marítimo, fue construida en el año 2007.





El edificio se proyectó en el solar, de propiedad municipal, resultante del antiguo Paseo Marítimo. Se sitúa en la zona sur del municipio y limitado por los viales: Paseo del Altillo, Helga Söhnel, Paseo de la Caletilla y la franja de litoral marítimo.

La parcela es de forma de forma poligonal irregular con una **superficie 6.477,00 m²**.

El solar está libre de edificación, pero conserva el muro medianero de los sótanos correspondientes a la zona de parquin público. La superficie actual es llana sin presencia de restos antrópicos ni vegetación.

6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL LOCAL A VALORAR

El local para valorar está integrado en el interior de la instalación, ubicándose el mismo en parte de la fachada sur del conjunto, ajustándose estos a los planos que se acompañan en los anexos, donde se puede apreciar su distribución y superficie.

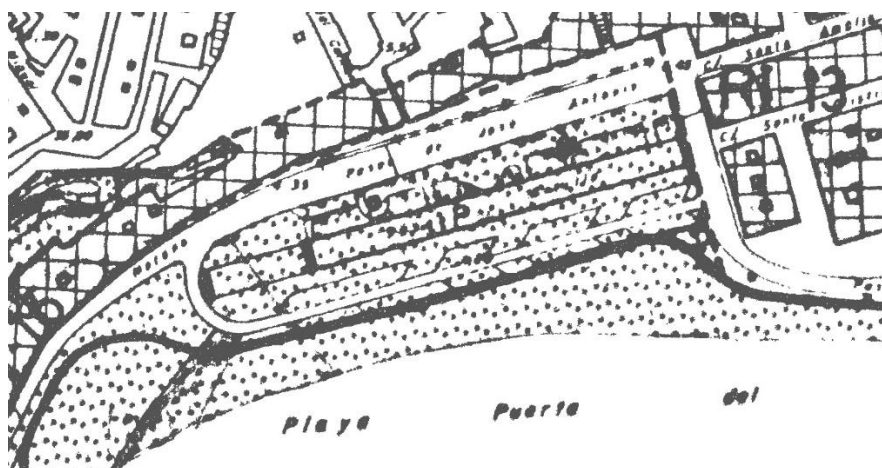
El local tiene una superficie útil de: **CIENTO OCHENTA Y NUEVE CON OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (189´88 m²)**. Y una superficie construida de: **DOSCIENTOS TRES CON VEINTE METROS CUADRADOS (203´20 m²)**.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA
LOCAL - 06	203´20 m ²

7. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Planeamiento vigente en el municipio de Almuñécar (Granada) es el Plan General de Ordenación Urbana con aprobación definitiva en 1987 y adaptado parcialmente a la LOUA en diciembre de 2009, del que se puede extraer los siguientes datos:

- Clasificación: Suelo Urbano Consolidado
- Categoría: Equipamiento
- Uso principal: Otros equipamientos



El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina que:





Artículo 21 Situaciones básicas del suelo

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Como se puede comprobar la parcela donde se incluye el inmueble objeto de esta valoración está integrada en la trama urbana, rodeada de edificaciones y con fachada a una vía urbana existente, por ello podemos decir que se trata de **"suelo urbanizado"**.

8. REGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

OCUPACIÓN Y USO	
Protección	SERVIDUMBRE Y TRÁNSITO DPMT
Titularidad	Ayuntamiento de Almuñécar
Destino	Cesión de uso
Ocupación	Sin ocupación
Título de cesión	Concesión administrativa
Fecha del título	2007

PROTECCIÓN OFICIAL
De acuerdo con la documentación aportada para la valoración y con la información obtenida, el terreno no está acogido a ningún régimen de protección pública

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: Bien inmueble – locales comerciales	
ADJUDICATARIOS	SIN ADJUDICAR
PLAZO	30 años
FECHA INICIO DE LA CONCESIÓN	SIN DETERMINAR
FECHA FIN DE LA CONCESIÓN	SIN DETERMINAR
SITUACIÓN ACTUAL	Ejecutado

9. ANALISIS DE MERCADO

Se ha intentado realizar un estudio de mercado de inmuebles comerciales en régimen de concesión administrativa con datos reales que sea posible conocer, que sean comparables o





asimilables, con una superficie, localización, calidad de la edificación y otras características técnicas similares.

Por lo tanto, se puede afirmar que no existe una muestra de testigos comparables ni tan siquiera homogeneizables para poder emplear el método de comparación.

10. METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN

Teniendo en cuenta las características del terreno, así como la naturaleza patrimonial del inmueble, para realizar la presente valoración se aplicará la siguiente legislación:

- **Ley 33/2003, de 3 de noviembre**, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- **Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio**, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- **El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- **Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre**, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- **Ley 7/2021, 1 de diciembre**, por la que se aprueba el Reglamento General de la ley de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre**, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- **Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo**, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Así en la **Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas** tenemos la definición de Bien Patrimonial:

Artículo 6.

1. Son bienes patrimoniales o de propios los que siendo propiedad de la Entidad Local no estén destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y puedan constituir fuentes de ingresos para el erario de la Entidad.
2. Los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de Derecho privado.

Por otra parte, el **Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio**, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, indica lo siguiente:

Sección 2ª. Utilización de los bienes patrimoniales

Artículo 92.

1. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se registrará, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto.
2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes.

De este artículo se desprende que para poder utilizar un Bien Patrimonial, el usuario tendrá que satisfacer un canon que se establece en función del valor en venta de los bienes.

Analizadas la **Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas** no se define de una forma concreta y clara el antes señalado valor en venta de los bienes, no obstante, en su





artículo 114 hace referencia a las valoraciones, tasaciones e informes técnicos, indicando que las tasaciones o valoraciones podrán ser realizadas por personal técnico dependiente del organismo que administre los bienes.

Artículo 114. Tasaciones periciales e informes técnicos.

1. Las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse para el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley deberán explicitar los parámetros en que se fundamentan, y podrán ser efectuadas por personal técnico dependiente del departamento u organismo que administre los bienes o derechos o que haya interesado su adquisición o el arrendamiento, o por técnicos facultativos del Ministerio de Hacienda.

Por otra parte, en el **Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio**, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2006, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tampoco se determina el método técnico de valoración a seguir para el caso de un Bien patrimonial, no obstante en su *Disposición adicional octava* nos indica que para la tasación de un Bien patrimonial se tomará como valor de referencia el de mercado y si sus características impiden su valoración con criterios de mercado, se atenderá a sus condiciones especiales y se podrán utilizar criterios contables, catastrales u otros de carácter tributario, o los propios de legislación urbanística o de expropiación.

Disposición adicional octava. Tasaciones de bienes y derechos.

1. Las tasaciones periciales y valoraciones reguladas en el artículo 114 de la Ley se recogerán en un informe de los servicios técnicos correspondientes, que expresará los parámetros en que se fundamentan. Dicho informe se incorporará al expediente, y determinará el contenido económico del acto o negocio jurídico correspondiente.
2. Para la tasación de un bien o derecho se tomará como valor de referencia el de mercado, con deducción en su caso de las cargas o gravámenes que le afecten. Para el cálculo de dicho valor se podrá atender a las definiciones y los principios recogidos en la normativa estatal de suelo, salvo que proceda acudir a criterios distintos a los señalados.

Quando las características del bien o derecho objeto de tasación impidan su valoración con criterios de mercado, se atenderá a sus condiciones especiales y se podrán utilizar criterios contables, catastrales u otros de carácter tributario, o los propios de legislación urbanística o de Expropiación....

- Nos remitimos a la legislación urbanística o de expropiación, el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tanto en la exposición de motivos como en su artículo 34) *Ámbito del régimen de valoraciones*, deja de manifiesto que esta Ley rige entre otros, las valoraciones de suelo y edificaciones cuando tengan por objeto la fijación de un justiprecio en el caso de expropiaciones.

Continuando en su *artículo 21*), nos determina las situaciones básicas en que se puede encontrar el suelo y teniendo en cuenta las condiciones urbanísticas del caso que nos ocupa, podemos identificarlo de acuerdo con los apartados 3 y 4 del mencionado artículo 21, como suelo urbanizado.

Artículo 21 Situaciones básicas del suelo

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.





- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones, existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
 - c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.
4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano, o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Para adoptar un método de valoración técnico adecuado para este tipo de suelo, recurrimos al **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo es el que regula el procedimiento a seguir para realizar las valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así en el **CAPÍTULO IV Valoración en situación de suelo urbanizado**, se distingue además, en el art. 23 como obtener el valor de tasación cuando este tipo de suelo está edificado, como es en nuestro caso concreto.

Artículo 23 Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.
- b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Pues bien, en el anterior artículo se establece que hay que realizar dos valoraciones una por el "método de comparación" y otra por el "método residual", posteriormente el artículo 24) se establece que para el "método de comparación" debe haber un número significativo de transacciones comparables.

Artículo 24 Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta...
2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Como se señalaba anteriormente en punto 9.- ANALISIS DE MERCADO, queda de manifiesto la falta de testigos comparables, por lo que está justificado que es imposible realizar la valoración





por el "método de comparación", en vista de las peculiares características del inmueble en cuanto a su uso y tenencia.

Recurrimos ahora a la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, donde nos encontramos lo siguiente:

Artículo 45. Valor de tasación de edificios y elementos de edificios para el mercado hipotecario.

El valor de tasación de edificios y elementos de edificios para finalidades comprendidas en la letra a) del artículo 2 de esta Orden será el valor hipotecario; para su determinación se seguirán las siguientes reglas:

1. En los inmuebles en construcción o en rehabilitación:

a) El valor de tasación será el valor de reemplazamiento neto; no obstante, si las obras estuvieran paralizadas y no se prevé su reanudación a corto plazo, se tomará como valor de tasación el menor entre el valor de reemplazamiento y el residual del terreno y de la edificación realizada.

b) La valoración de los inmuebles en proyecto, construcción o rehabilitación para la hipótesis de edificio terminado se realizará, para la fecha prevista de terminación de las obras, siguiendo las reglas previstas en las letras a), b), c) siguientes.

2. En los inmuebles terminados:

a) En los inmuebles ligados a una actividad económica se calcularán el valor por comparación, en su caso ajustado y, cuando sea posible, el valor por actualización, y el valor de reemplazamiento neto, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos. En el cálculo del valor por actualización se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 30 de esta Orden, salvo cuando el inmueble esté arrendado en la fecha de la tasación en cuyo caso podrá seguirse lo previsto en el artículo 28 o, si no existiera un mercado de alquileres que cumpla los requisitos previstos en el artículo 25.1.a) de esta Orden, lo previsto en su artículo 29.

b) En los inmuebles arrendados o que estando vacíos su destino sea el alquiler, con la excepción de las viviendas, se calcularán el valor por actualización y el valor por comparación, en su caso ajustado, para el supuesto que estuviera libre de inquilinos, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos. En el cálculo del valor por actualización se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 28 de esta Orden, salvo cuando se trate de un inmueble que carezca de un mercado de alquileres que cumpla los requisitos previstos en el artículo 25.1.a) de esta Orden, en cuyo caso, de estar arrendado en la fecha de la tasación, se seguirá el régimen previsto en el artículo 29.

Las reglas anteriores se aplicarán igualmente al conjunto de elementos de un edificio que constituyan una unidad funcional destinada por su propietario al alquiler.

En el caso de viviendas que estén arrendadas en la fecha de la tasación se calcularán el valor por actualización, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 29, y el valor por comparación, en su caso ajustado, para el supuesto que se halle libre de inquilino, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos.

Cuando no puedan calcularse los valores citados, el valor de tasación será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto del inmueble.

c) En los restantes inmuebles no mencionados en las letras anteriores, es decir los edificios o elementos de edificios destinados a uso propio o vacíos y no ligados a una explotación, el valor de tasación será el valor por comparación, en su caso ajustado; cuando su cálculo no fuera posible se tomará el valor por actualización teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 28, y si el cálculo de éste tampoco fuera posible, el valor de tasación será, como máximo, el valor de reemplazamiento neto.

3. En los inmuebles acogidos a un sistema de protección pública, el valor de tasación, en ningún caso, será superior al valor máximo legal.





Según esta normativa, podríamos entrar por los dos apartados señalados:

Atendiendo al Artículo 4, de esta orden encontramos la definición de inmuebles ligados a una actividad económica.

Inmueble ligado a una actividad económica. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica. Entre otros se incluirán los siguientes tipos:

- a) Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria.
- b) Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.
- c) Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías.
- d) Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario.
- e) Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.
- f) Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales.
- g) Centros equipamiento social.
- h) Residencias Estudiantiles, para la tercera edad o similares.

El inmueble que valoramos es un edificio terminado, con una actividad económica de hostelería, es decir, se trata de una actividad regulada y no es un edificio industrial polivalente, en el que se pueda implantar cualquier tipo de actividad industrial.

En el método a emplear volvemos a encontrarnos con el **valor por Comparación**, que ya habíamos descartado por falta de testigos comparables en inmuebles a concesión administrativa de esta naturaleza.

Nos indica este artículo como primera alternativa, el **valor por Actualización** de las rentas, según el **Artículo 28**. Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres, pero nuevamente nos encontramos con el mismo problema, la falta de testigos comparables y datos para poder utilizar el método de Actualización de las rentas. Ninguno de los testigos antes citados está en renta (entendiendo como renta libre) y son los únicos que existen.

Como segunda alternativa nos señala que el valor de tasación también puede ser el **valor de Reemplazamiento Neto**, y para calcular por este método sí que podemos obtener todos los datos.

Veamos ahora los siguientes:

Artículo 18. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.

1. Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumarán las siguientes inversiones:
 - a) El valor del terreno en el que se encuentra el edificio o el del edificio a rehabilitar.
 - b) El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación.
 - c) Los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento.

Para determinar los valores o importes a que se refiere el párrafo anterior se tendrá en cuenta lo señalado en los números siguientes.

2. Para determinar el valor del terreno o del edificio a rehabilitar se utilizará bien el método de comparación, bien el método residual de acuerdo con lo previsto en la presente Orden.
3. El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación será el coste de la construcción por contrata.

Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente





desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes.

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran ese carácter.

4. Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración.

Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

- Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
- Los costes de licencias y tasas de la construcción.
- El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- Los gastos de administración del promotor.
- Los debidos a otros estudios necesarios.

No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

5. En la determinación del valor de reemplazamiento bruto de los inmuebles en construcción o en rehabilitación se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valoración, sin incluir acopios ni mobiliario.

6. Cuando se calcule el valor de reemplazamiento bruto de inmuebles en proyecto, en construcción o en rehabilitación, para la hipótesis de edificio terminado, los precios de las unidades de obra existentes en el momento de la tasación podrán corregirse, en su caso, con la evolución del mercado hasta la fecha de la actualización. La modificación del valor del suelo no podrá realizarse hasta que la obra esté terminada y exigirá la actualización de la tasación.

$$VRB = F + Cc + In + H + L + T + G$$

Donde:

F = Valor de mercado del suelo.

Cc = Coste construcción por contrata, es decir, presupuesto de ejecución material incluyendo los gastos generales y beneficio del constructor.

In = Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para a la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.

H = Honorarios técnicos para proyectos y dirección de las obras.

L = Licencias y tasas de la construcción, declaración de obra nueva, etc.

G = Gastos de administración del constructor, OCT y seguros.

Artículo 19. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.

1. Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.
2. La depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos tres procedimientos:
 - a) Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación.
En el caso de que atribuyera diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción de edificio la justificación desglosará cada una de ellas.
 - b) Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total.

Esta última será la estimada por el tasador y, como máximo:

- Para edificios de uso residencial: 100 años.
- Para edificios de oficinas: 75 años.





- Para edificios comerciales: 50 años.
- Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos señalados anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

c) Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características.

3. Los elementos de un edificio seguirán el régimen de depreciación correspondiente al edificio en que se encuentren.
4. La depreciación funcional se calculará como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

11. DATOS Y CÁLCULOS DE LOS VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO:

Datos:

Vida útil del inmueble (años)	50 ¹
Año de construcción/Rehabilitación	2007
Antigüedad	16
Factor de antigüedad	0'32

COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

LOCALES	SUPERFICIES	PRECIO/M ²	COSTE
LOCAL - 06	203'20	495'89	100.764'85 €
COSTE CONSTRUCCIÓN			100.764'85 €

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

Según Artículos 40, 41 y 42 de la Orden ECO 805/2003 de 27/03/2003

Valor unitario de mercado	1.520
Margen de beneficio del promotor (%)	18'00
Coste de construcción a E.M. a nuevo (€/m ²)	667'00
Coeficiente Gastos necesarios para construcción (%)	19'00
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (€/M²)	579'40

CÁLCULO DEL VALOR DE REMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB):

Valor de repercusión del suelo (€/m ²)-F	579'40
Coste de construcción por contrata a nuevo (€/m ²)-C _C	667'00
Coeficiente de gastos para VRB (%) -G _N	22'00
Gastos necesarios para el VRB=F+C _C +I _N +H+L+T+G _{AP}	197'32
VALOR DE REMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB)	1.443'72

¹ Se considera uso comercial





CÁLCULO DEL VALOR DE REMPLAZAMIENTO NETO (VRN):

Al tratarse de una edificación con una antigüedad de 16 años, existe el tipo de depreciación física y funcional, si bien el local ha sido reformado recientemente encontrándose el mismo en un estado óptimo para el fin al que está destinado, encontrándose instalado y acto para su funcionamiento inmediato, por lo que el valor de reemplazamiento neto es el de aplicar la siguiente fórmula.

$$VRN = VRB$$

12. VALOR DE MERCADO DE LOS LOCALES COMERCIALES:

En el cuadro resumen siguiente se aprecian todos los valores que han intervenido en el punto anterior, y también se desprende que El Valor de Mercado, del bien objeto de esta valoración, **Local Comercial Nº 06 en Bajos del Altillo de Almuñécar**, a la fecha de 02 de noviembre de 2023, asciende a la expresada cantidad de:

- **LOCAL Nº 06: DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES CON NOVENTA EUROS (293.363´90 €)**

o LOCAL - 06 (203´20 m²)

Superficie Edificada (m ²)	Valor del suelo	Coste Construcción	Gastos	VRB	VRN	Uds.
203´20	579´40	667´00	197´32	1.443´72	1.443´72	(€/m ²)
	117.734´08	135.534´40	40.095´42	293.363´90	293.363´90	(€)
VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO TOTAL LOCAL - 06					293.363´90 €	

13. OBSERVACIONES:

CONDICIONANTES:

- El valor anteriormente expresado queda condicionado al trámite de la división horizontal del conjunto del edificio ya que la documentación Registral recoja la descripción de las diferentes edificaciones internas correspondientes a los cuatro locales comerciales.
- La obra se encuentra en fase de ejecución (estructuras) a fecha de hoy, y la entrega de los diferentes locales comerciales se efectuarán en basto, motivo por lo que en la actualidad se desconoce la actividad que se ejercerá en cada uno de ellos.

14. CONCLUSIONES Y TASA DE CANON RECOMENDADO:

En virtud de la:

Sección 2ª. Utilización de los bienes patrimoniales

Artículo 92.

3. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se registrará, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales. Será necesaria la realización de subasta siempre





que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto.

4. En todo caso, **el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes.**

De este artículo se desprende que para poder utilizar un Bien Patrimonial, el usuario tendrá que satisfacer un canon que se establece en función del valor en venta de los bienes.

Por todo ello se proponen los siguientes cánones de los diferentes locales comerciales, sin perjuicio de que pueda existir un importe inicial de canon único al inicio del procedimiento por como parte integrante del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, o Pliego de Prescripciones Administrativas, independiente del aval/fianza correspondiente. Siendo los mencionados cánones propuestos los siguientes:

IMPORTE DE CANON FIJO INICIAL	
Nº DE LOCAL	CANON INICIAL (€)
LOCAL - 06	190.000'00

IMPORTE DE CANON ANUAL/MENSUAL DEL LOCAL COMERCIAL					
Nº DE LOCAL	SUPERFICIE (m ²)	VALOR DE VENTA (€)	% CANON PROPUESTO	CANON ANUAL (€)	CANON MENSUAL (€)
LOCAL - 06	203'20	293.363'90	6 %	17.601'83	1.466'82

15. ANEXOS

15.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LOS LOCALES DE LOS BAJOS DEL ALTILLO

Los locales ubicados en los bajos del Paseo Marítimo del Altillo son de titularidad pública destinada a espacios libres públicos en el vigente PGOU de 1987, ubicada entre las calles denominadas Paseo del Altillo, Calle Helga Söhnel, Paseo de la Caletilla y Litoral Marítimo.

Por tanto, la normativa urbanística de aplicación es la siguiente:

- o Planeamiento municipal vigente: Plan General de Ordenación Urbanística de 1987
- o Calificación del suelo: Espacios libres públicos

Situación Urbanística

1. SITUACIÓN URBANÍSTICA	
1.1 PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA	PGOU ALMUÑÉCAR 1987
1.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANO
1.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO:	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

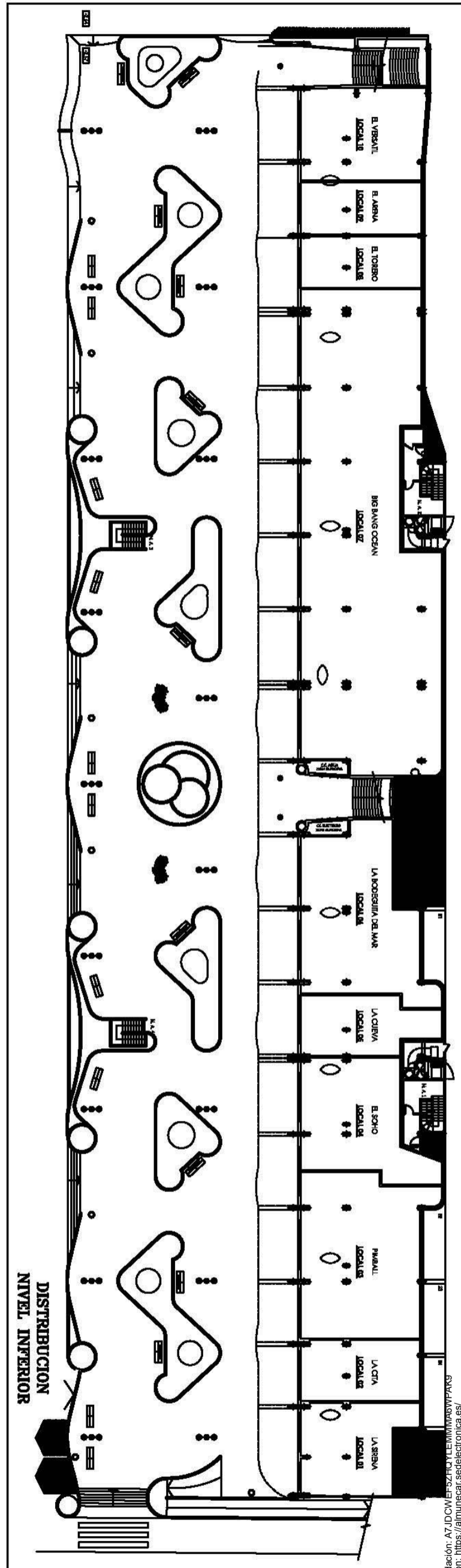




2. CONDICIONES URBANÍSTICAS			
2.1 CONDICIONES DEL SOLAR		SI	NO
	Calzada pavimentada	X	
	Encintado de aceras	X	
	Suministro de agua	X	
	Alcantarillado	X	
	Electricidad	X	
	Alumbrado público	X	
2.2 PARCELACIÓN		Parcela Mínima	Proyectado
Superficie del solar			6.477 m ²
OBSERVACIONES			



PLANTA -1

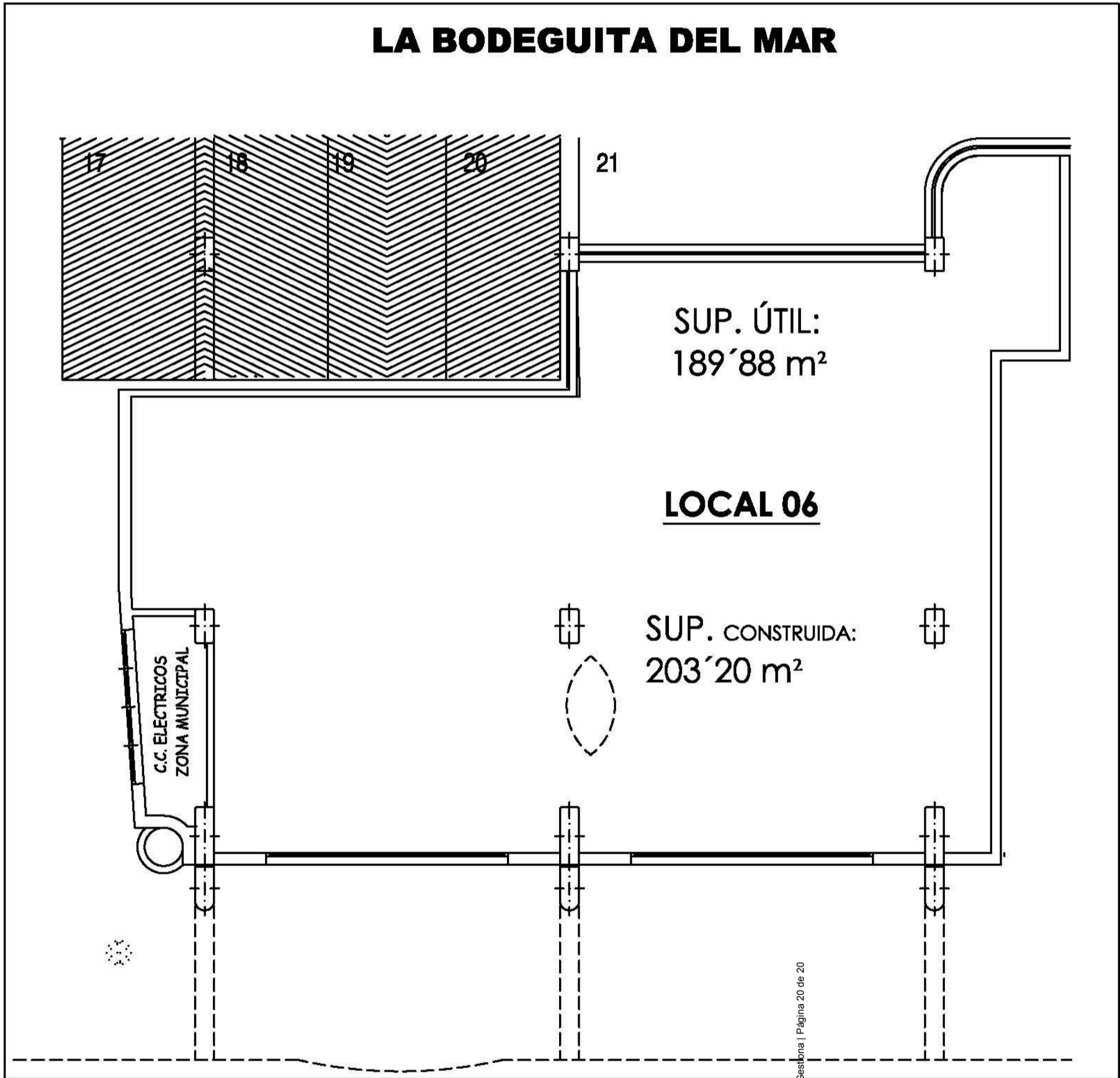


Cód. Validación: A7JDCWEP5ZHCYLEIMMWBVPAK3
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/DocumentoFirmadoElectronicamente desde la plataforma.es?Publicar-Gestione> | Página 49 de 50





LOCAL -06



Cód. Validación: A7JDCWFE5ZHOYLEMMMA6WPAK9
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 20

