

Alejandro Roldán Fontana, Arquitecto Técnico Municipal, del Servicio de Ingeniería e Infraestructura de este Ayuntamiento, en relación a la solicitud por parte de la Secretaría General del Ayuntamiento para la valoración estimativa de la **caseta - quiosco, sito en Plaza de la Palma** de este municipio.

## INFORMA:

Que se procede a calcular el valor de mercado del bien inmueble municipal en base al valor de mercado de la **caseta - quiosco en Plaza de la Palma**.

### BASE DE CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO DE LOS INMUEBLES

#### EDIFICACIONES:

Para el cálculo del valor de mercado de las edificaciones relacionadas el valor estimado se obtendrá del método simplificado de coste de construcción a nuevo ( $C_c$ ), de igual forma los solares adjuntos a las edificaciones se valorarán con el precio medio de diferentes testigos de características similares tales como superficie, ubicación, uso, etc., que actualmente se encuentran en el mercado inmobiliario de la zona.

#### Cálculo estimado de las edificaciones.

- **COSTE DE CONSTRUCCIÓN A NUEVO ( $C_c$ )**

$$C_c = C_{EM} + G_{GC} + B_c$$

Siendo:

**C<sub>c</sub>**: Coste de construcción.

**C<sub>EM</sub>**: Coste de ejecución material.

**G<sub>GC</sub>**: Gastos generales de la obra y de la empresa constructora.

**B<sub>c</sub>**: Beneficio de la empresa constructora.

#### COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL:

Referencia del COAG (Colegio Oficial de Arquitecto de Granada)

COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN 2021:

**EI PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL** de los Proyectos se elaborará valorando las distintas unidades de obra proyectadas, entendiéndose como base más ajustada la de la Fundación Codificación y Banco de Precios de la Construcción de la Junta de Andalucía, vigentes en cada momento. No obstante, y deducidos de los anteriores, se adjuntan como referencia los siguientes valores de coste / m<sup>2</sup> de la edificación según sus distintas características.



## A. EDIFICIOS DE VIVENDAS

### A1. PRECIO/m<sup>2</sup>

El precio por metro cuadrado construido (Mc) aplicable al cálculo del presupuesto de ejecución material se obtiene a partir de un módulo base (Mo) corregido por la localización, tipología y calidad de la edificación.

### A2. MÓDULO BASE

El valor de Mo a partir del 1 de febrero de 2018 será 550,00 euros/ m<sup>2</sup>.

### A3. FACTOR DE LOCALIZACIÓN (FI)

El factor FI se obtiene del siguiente cuadro en función del emplazamiento de la obra y del Municipio correspondiente y será aplicable para todo tipo de obras de edificación y urbanización.

MUNICIPIO A: FI= 1.00

- Albolote, Albuñol, Alhama de Granada, Alfacar, Alhendín, Almuñécar, Amilla, Atarfe	- Íllora, Iznalloz
- Baza	- Lanjarón, Loja
- Cájtar, Calahonda, La Caleta, Caniles, Castell de Ferro, Cenes de la Vega, Cúllar Vega, Churriana de la Vega	- Maracena, Monachil, Montefrío, Motril
- Dúrcal	- Los Ogijares, Orgiva, Otura,
- Las Gabias, Gójar, Granada, Guadix	- Padul, Peligros, Pinos Puente, La Puebla de Don Fadrique, Pulianas
- La Herradura, Húscar, Huétor Tajar, Huétor Vega	- Salobreña, Santa Fé
- Jun	- Torrenueva
	- Ugíjar
	- Vegas del Genil
	- Zafarraya, La Zubia

MUNICIPIO B: FI=0,95

Todos los restantes núcleos, aldeas, anejos o pedanías.



**SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**  
Servicio de Ingeniería e Infraestructura

**A4. FACTOR DE TIPOLOGÍA (Ft)**

TIPO DE VIVIENDA	FACTOR DE TIPOLOGÍA (Ft)
Viviendas unifamiliares aisladas	1,15
Viviendas adosadas o agrupadas con acceso independiente y/o aterrazadas (dos o más)	1,10
Vivienda unifamiliar entre medianerías en casco	1,00
Viviendas plurifamiliares	1,10

**A5. FACTOR DE CALIDAD (Fc)**

El factor Fc viene determinado por las calidades de las obras asimiladas a la superficie construida, según el apartado de criterios generales de medición.

El Factor Fc aplicable a cada vivienda será el que le corresponda por su superficie, incluidos porches y terrazas cubiertas según criterios generales de medición.

SUPERFICIE DE VIVIENDA	FACTOR DE CALIDAD (Fc)
$S \leq 70 \text{ m}^2$	1,05
$70 < S \leq 130 \text{ m}^2$	1,00
$130 < S \leq 210 \text{ m}^2$	1,10
$S > 210 \text{ m}^2$	1,20

$$M_c = M_o \times F_l \times F_T \times F_c = 550'00 \text{ €} \times 1'00 \times 1'15 \times 1'10 = 695'75 \text{ €/m}^2$$

**PRESUPUESTO A EJECUCIÓN MATERIAL = 695'75 €/m<sup>2</sup>**

**GASTOS GENERALES DE LA OBRA Y CONSTRUCTORA: GGC**

Gastos generales de la obra cálculos que incluyen los del personal técnico (encargados jefes de obra...), Consumos de suministros eléctricos y agua, instalaciones de seguridad y salud (caseta de obras, vestuarios...) e instalaciones de seguridad (maquinaria, andamios, barandillas, vallas...)

**PRESUPUESTO DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL:**  $P_{ESSL} = K\% \times PEM$ ;  $K = 2 \%$

**PRESUPUESTO DE GESTIÓN DE RESIDUOS:**  $P_{GRC} = K\% \times PEM$ ;  $K = 1'5 \%$

**PRESUPUESTO DE CONTROL DE CALIDAD:**  $P_{CC} = K\% \times PEM$ ;  $K = 1 \%$

**PRESUPUESTO DE PERSONAL TÉCNICO:**  $P_{PT} = K\% \times PEM$ ;  $K = 10 \%$

**PRESUPUESTO SUMINISTROS:**  $P_{SEA} = K\% \times PEM$ ;  $K = 1 \%$

**BENEFICIO INDUSTRIAL:**

**$B_c = K\% \times PEM$ ;  $K = 6 \%$ ;**

**SOLARES URBANOS:**

Para el cálculo del valor de mercado de los solares urbanos aquí relacionados se calculará mediante el valor medio de mercado de solares de características similares existentes y en venta



**SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**  
Servicio de Ingeniería e Infraestructura

extraídos de web especializadas en la compraventa de terrenos urbanos en el municipio, siendo el valor medio aplicable de **270'00 €** para solares de estas características.

✓ **QUIOSCO EN PLAZA DE LA PALMA:**

Datos del inmueble: Solar de **180'45 m<sup>2</sup>**

Edificación de una planta de alzada de 10'08 m<sup>2</sup>

Ubicación: **Plaza de la Palma (Almuñécar)**

Año de construcción aproximado: **1990**

<b>VALORACIÓN INMUEBLES CONSTRUCCIÓN A NUEVO</b>						
SUPERFICIE CONSTRUIDA	<b>10,08</b>	m2	Mc	<b>695,75 €</b>	PEM	<b>7.013,16 €</b>
GASTOS GENERALES	Concepto	Porcentaje				
	Pessl	2,50%		175,33 €		
	Pgrc	2,50%		175,33 €		
	Pcc	2,00%		140,26 €		
	Ppt	12,00%		841,58 €		
	Psea	1,50%		105,20 €		
SUBTOTAL GASTOS GENERALES						<b>1.437,70 €</b>
<b>PEM + G.G.</b>						<b>8.450,86 €</b>
BENEFICIO INDUSTRIAL		6%		507,05 €		
<b>PEM + G.G. + B.I.</b>						<b>8.957,91 €</b>
SUPERRFICIE DEL TERRENO	10,08	m2		270,00 €	m2	2.721,60 €
<b>VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE</b>						<b>11.679,51 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE DENOMINADO COMO "QUIOSCO EN PLAZA DE LA PALMA" A LA EXPRESADA CANTIDAD DE ONCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS Y CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO.**

**11.679'51 €**

**CONCLUSIONES Y TASA DE CANON RECOMENDADO:**

En virtud de la:

**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 regirá, 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.



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:

<b>IMPORTE DE CANON ANUAL/MENSUAL DEL QUIOSCO PLAZA DE LA PALMA</b>					
<b>Nº DE LOCAL</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR DE VENTA (€)</b>	<b>% CANON PROPUESTO</b>	<b>CANON ANUAL (€)</b>	<b>CANON MENSUAL (€)</b>
QUIOSCO	10'08	11.679'51	10 %	1.167'95	<b>97'33</b>

### **OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

Para el cumplimiento del Real Decreto 293/2009 de 7 de julio de accesibilidad y la normativa de la Junta de Andalucía. La entrega del quiosco se efectuará en las condiciones actuales de acabados, motivo por el que se deberá de efectuar las obras necesarias para la ejecución de un aseo adaptado en la zona exterior de la Plaza de la Palma y adecentamiento del aseo actual integrado en el quiosco, o bien efectuar la ampliación de la superficie de mismo con la demolición del tabique divisor y adaptación del espacio correspondiente al aseo actual y la ejecución de este en el exterior junto al adaptado.

La ejecución del/os aseos exteriores serán de obra y estarán conectados a la red general de alcantarillado, constructivamente será de características similares al quiosco debiendo de aportar diseño de los mismos para su aprobación por los servicios técnicos municipales.

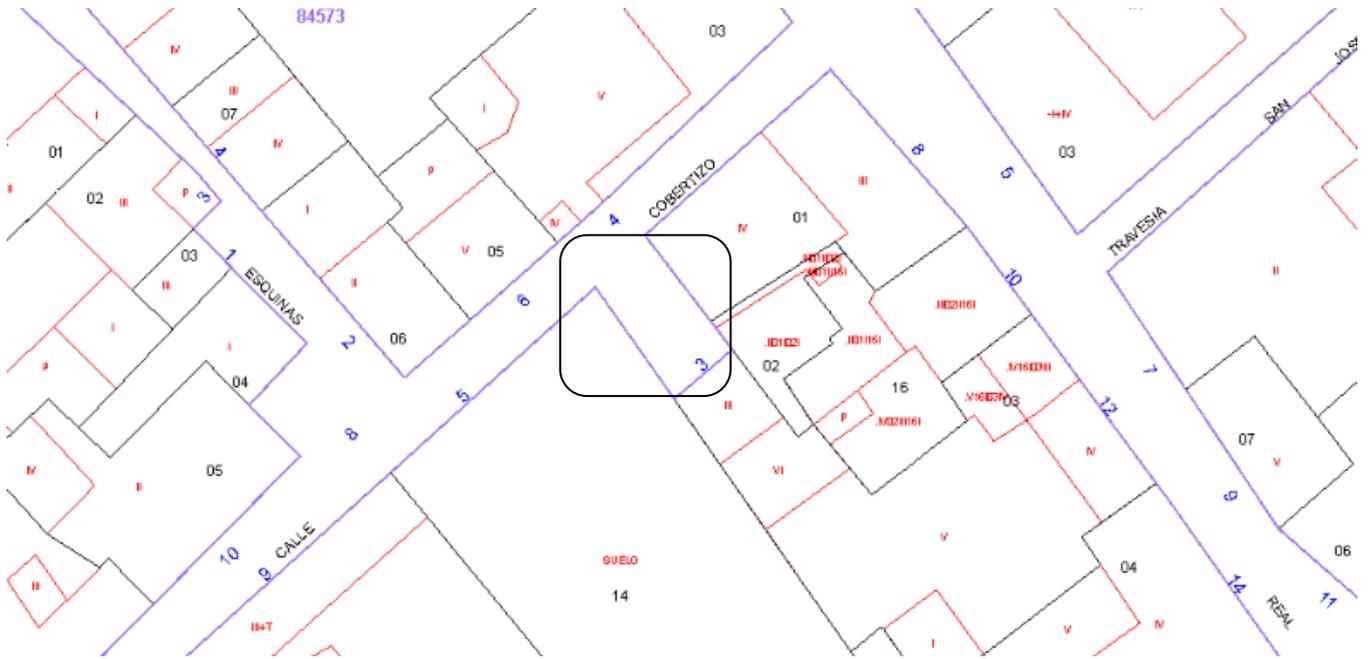
Lo que se informa a los efectos oportunos.

EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL  
Fdo. Alejandro Roldán Fontana  
(Firma y fecha Electrónica al margen)

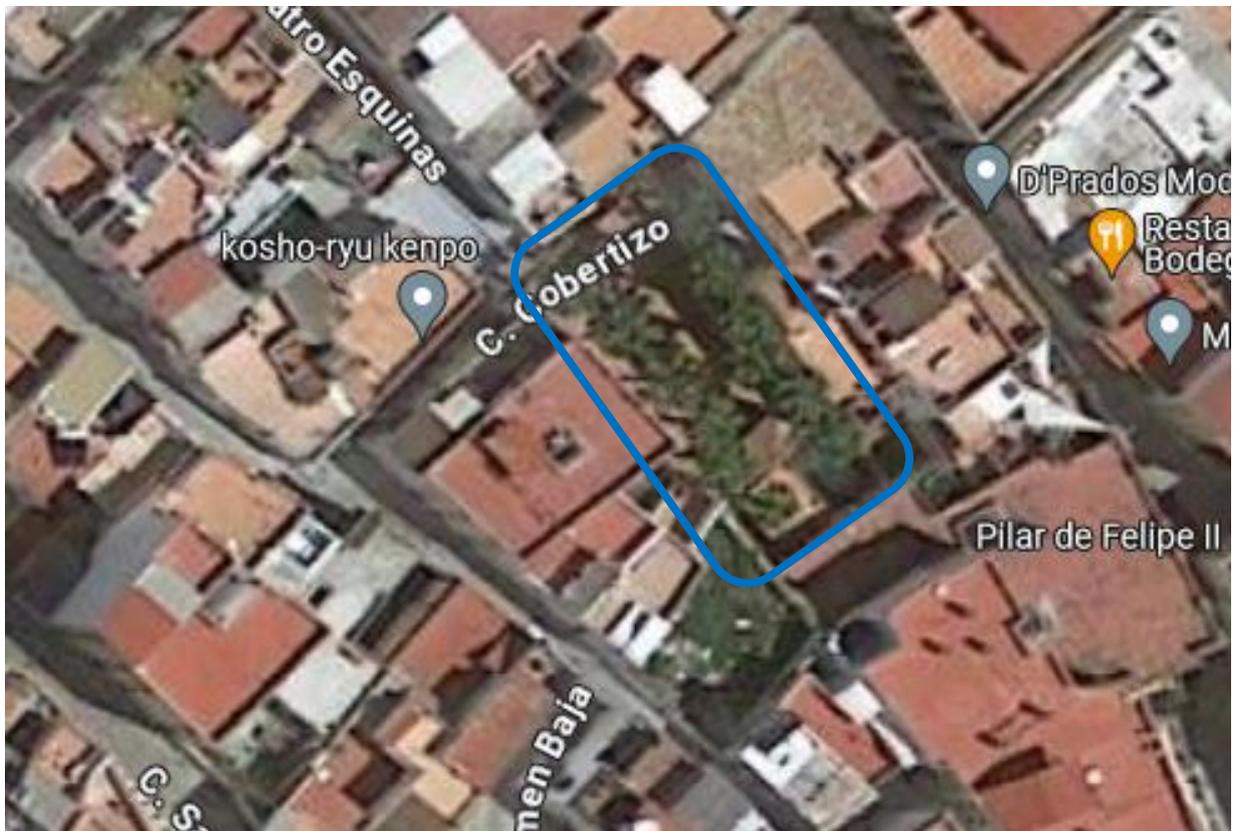


## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### PLANO CATASTRAL

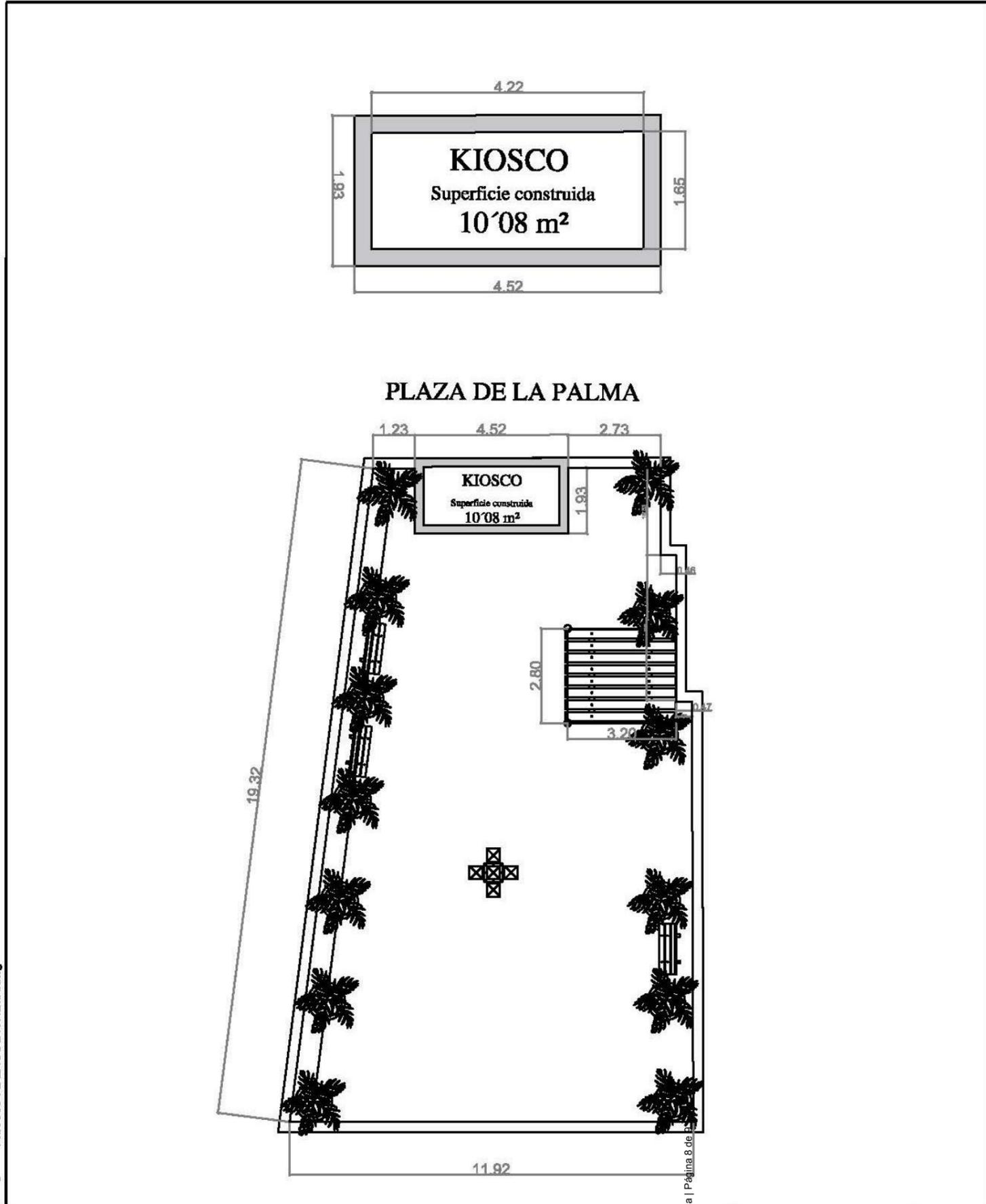


### VUELO



FOTOGRAFÍAS





ARCHIVO DIGITAL: KIOSCO PLAZA DE LA PALMA.dwg

KIOSCO EN PLAZA DE LA PALMA - VALORACIÓN

ESCALA S/E

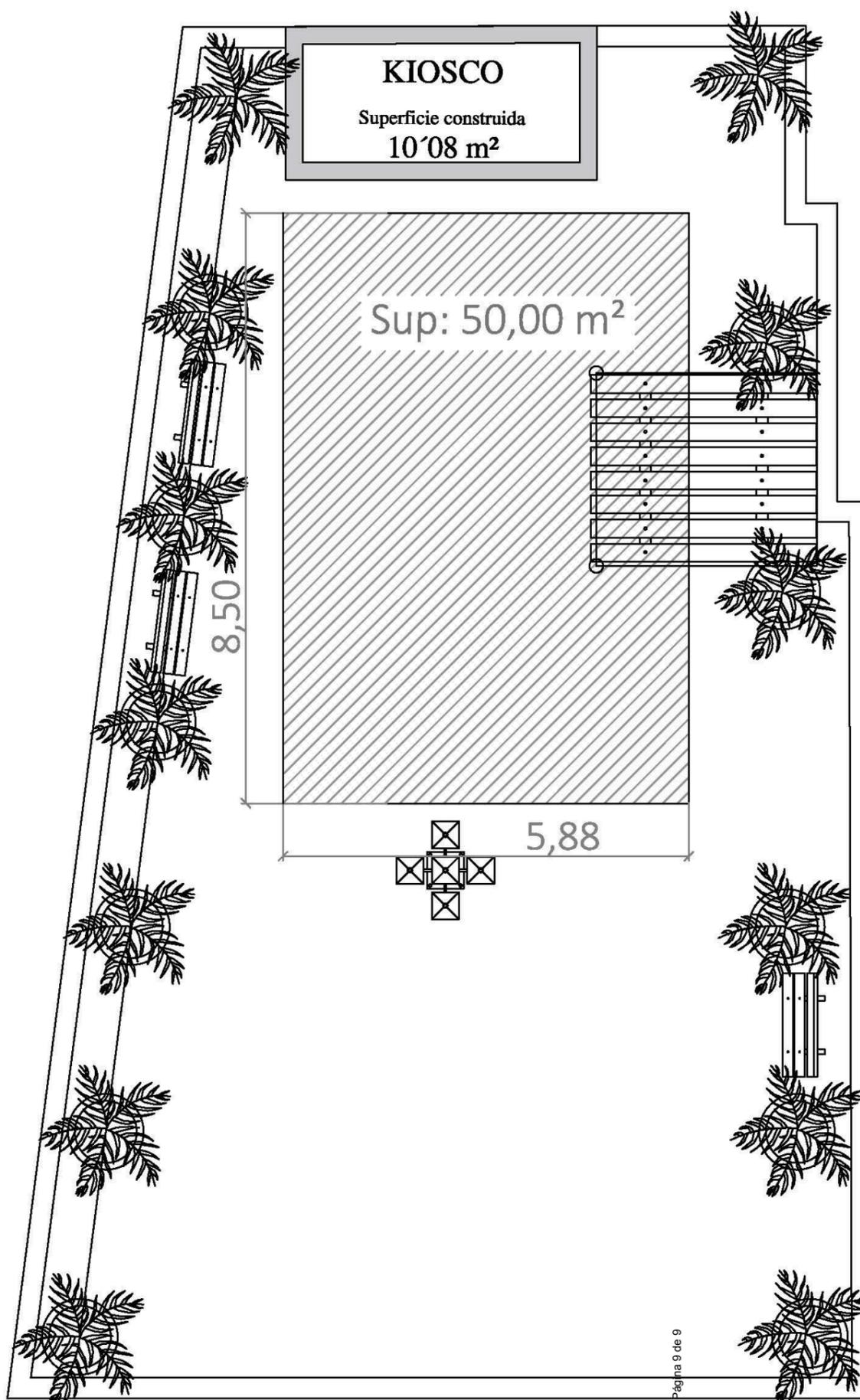
P-01

SERVICIO DE INGENIERIA E INFRAESTRUCTURAS

Cód. Validación: 3WD6K3KXEM2F5DFAY7ZL0PNX2  
Verificación: https://almuñécar.sedelectronica.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esP



# PLAZA DE LA PALMA



# OCUPACIÓN DE MESAS

