



INFORME SOBRE EL CÁLCULO DE VALOR DEL CANON CONCESIONAL, COMO PORCENTAJE SOBRE EL VALOR DEL TERRENO E INSTALACIONES OCUPADAS POR LA CONCESIÓN; TOMANDO COMO REFERENCIA EL VALOR DE MERCADO DE LOS TERRENOS CONTIGUOS O LA UTILIDAD DERIVADA DE LOS BIENES OCUPADOS.

1. DESCRIPCIÓN DEL BIEN OBJETO DE CONCESIÓN

El artículo 64 de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público; nos dice lo siguiente:

“(...) En los casos de utilización privativa de bienes del dominio público, la base de la tasa será el valor del terreno y, en su caso, de las instalaciones ocupadas tomando como referencia el valor de mercado de los terrenos contiguos o la utilidad derivada de los bienes ocupados.

“(...) El tipo de gravamen anual será del 5 por 100 y del 100 por 100, respectivamente, sobre el valor de la base resultante en los casos previstos en las letras a) y b) del primer apartado de este artículo”.

El objeto del presente informe ofrecer una valoración del canon, calculado conforme a la anterior normativa, que servirá de base a la concesión de los servicios de cafetería y peluquería del edificio municipal Cultural y de Ocio destinado a las personas mayores en el edificio municipal sito en la C/ Félix Rodríguez de la Fuente nº 10

Tipo de inmueble: Inmueble urbano
Fecha de creación: 1980
Referencia Catastral 1293001UK8619S0001GK
Naturaleza jurídica: Dominio Público / Servicio Público / Equipamientos sociales
Dirección: C/ Félix Rodríguez de la Fuente nº 10
Superf. parcela m² 1.207
Superf. construida m² 400
Clasificación del suelo: SUELO URBANO Calificación: Equipamientos sociales

Según la información facilitada la naturaleza jurídica del edificio sita en la C/ Félix Rodríguez de la Fuente nº 10, es de bien demanial de dominio y servicio público, cuenta entre sus instalaciones con:

- Cafetería:
 - Zona de la cafetería: 46,80 m²
 - Terraza: 263 m².

- Peluquería: 10,70 m²

Estas instalaciones no tienen acceso independiente del edificio, por lo que la apertura de estas se encuentra condicionada a la apertura de las instalaciones municipales.

El estado de conservación de la edificación se ha considerado “aceptable” teniendo en cuenta la antigüedad de según catastro (42 años).





2. MÉTODO DE VALORACIÓN Y DATOS CONSIDERADOS

El valor del bien no consta en el inventario, por ello, y dado que no se tiene un valor actualizado referido exclusivamente a la cafetería, para la estimación del valor actual y según lo establecido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se ha tomado como método de valoración el denominado **MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO**.

De este modo se ha consultado el mercado, a través de un portal inmobiliario para obtener el precio del metro cuadrado en locales de la zona donde se ubica la cafetería.

Habiéndose localizado los siguientes inmuebles:

CAFETERÍA:

DESCRIPCIÓN	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE	€/METRO CUADRADO
Pza. Real	Hostelería	212	731,00
C/ Jaime Ruiz	Hostelería	135	1.111,00
Promedio valor de mercado			921,00

PELUQUERÍA:

DESCRIPCIÓN	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE	€/METRO CUADRADO
C/ Carretas	Comercial	70	714,00
Crta. Ávila	Comercial	40	975,00
Promedio valor de mercado			844,50

Se han tenido además en cuenta dos factores importantes para corregir dicho valor, por un lado, se ha optado por aplicar un factor de corrección del 5% dado que es habitual que el precio de oferta de los portales inmobiliarios no sea el precio definitivo de compraventa de estos, ya que entra en juego la negociación entre ambas partes, esto es, partimos de un precio de oferta que no se ajusta al de demanda.

Además, está vinculado al acceso al edificio, se ha considerado aplicar un factor de corrección adicional del 5 %, ya que no se trata de un establecimiento al que se puede acceder directamente desde la vía pública, sino que su horario va a estar condicionado a la apertura de las instalaciones municipales.

De esta el valor de mercado del metro cuadrado de inmuebles similares sería el siguiente:

CAFETERÍA:

PRECIO M2 INICIAL	921,00 € m2
AJUSTE DEL 5% CONDICIONES DE NEGOCIACIÓN	874,95 € m2
AJUSTE DEL 5% CONDICIONES HORARIO LIMITADO	831,20 € m2

PELUQUERÍA:

PRECIO M2 INICIAL	844,50 € m2
AJUSTE DEL 5% CONDICIONES DE NEGOCIACIÓN	802,28 € m2
AJUSTE DEL 5% CONDICIONES HORARIO LIMITADO	762,17 € m2



De esta manera el valor de mercado ascendería:

CAFETERÍA: 38.900,16 € (831,20 € m² * 46,8 m²)

PELUQUERÍA: 8155,22 € (762,17 € m² * 10,7 m²)

3. DETERMINACIÓN DEL CANON ANUAL O CONTRAPRESTACIÓN

Para determinar el canon anual:

PRIMERO.- Se parte del valor de mercado obtenido y en virtud de lo dispuesto en el Art. 64.5 de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, el tipo anual de gravamen a aplicar será el 5% sobre el valor de mercado de las instalaciones de cafetería y peluquería.

SEGUNDO.- Para determinar el valor de la ocupación de terraza como accesorio a la actividad de cafetería, se parte del valor del metro cuadrado según la ordenanza n^o 11 reguladora de la tasa por ocupación de terrenos de uso público por mesas y sillas con finalidad lucrativa y, en virtud de lo dispuesto en el Art. 41.1, el importe por metro cuadrado al año sería de 18,25 €. Teniendo en cuenta que se ha considerado aplicar un factor de corrección adicional del 5 %, ya que no se trata de un establecimiento al que se puede acceder directamente desde la vía pública, sino que su horario va a estar condicionado a la apertura de las instalaciones municipales, el importe por metro cuadrado al año sería de 16,43 €.

A tenor de lo anterior, se estima:

LOTE 1: Cafetería con terraza

El canon para abonar por el concesionario sería:

- 39.900,16 € * 5% = 1.945,00 €
- 263 * 16,43 = 4.321,09 €

Resultando que, la concesión de la cafetería (1945,00) y la terraza (4324,15) asciende a 6.266,09 €.

Se considera necesario para el funcionamiento del centro un servicio de conserjería para el que esta administración no tiene personal para llevarlo a cabo ni posibilidad de convocatoria, al no haber sido aprobada la relación de puestos de trabajo, quedando justificado en base a lo dispuesto en el artículo 116.4.f de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El coste se estima en base a los siguientes cálculos:

Salario base	668,34 €
Parte proporcional pagas extras	125,73 €
Retirada de basura	4,98 €
Limpieza de hojas y residuos del jardín	51,54 €
Utilización teléfono propio	6,94 €
Correspondencia	22,60 €
Total salario	880,13 €

Estando el salario por debajo del Salario Mínimo Interprofesional, fijado para 2022 en 1166,67 €, se debe de aplicar este, por lo que:

Total salario	1166,67 €
Seguridad Social	514,67 €
Total	1.681,34 €
Precio hora	11,62 €





A tenor de lo anterior, y teniendo en cuenta que la cafetería con terraza (6.266,09 €) se corresponde con el servicio de conserjería de 539,25 horas de conserjería ($539,25 * 11,62 = 6.266,08$ €) y, que las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa correspondiente en aplicación del artículo 93.4 de LPAP, **se establece para la concesión de cafetería con terraza la contraprestación del servicio de conserjería en los términos fijados en el pliego.**

LOTE 2: Peluquería

El canon para abonar por el concesionario sería: $8.155,22 * 5\% = 407,76$ €, lo que equivale a un **canon mensual de 33,98 €**

4. GASTOS DEL EDIFICIO

Los gastos de calefacción, electricidad y agua serán compartidos en atención a los metros cuadrados de construcción, resultando:

	Ayuntamiento 342,5m2	Cafetería 46,80m2	Peluquería 10,70m2
Gasoil	85,63%	11,70%	2,67%
Electricidad	85,63%	11,70%	2,67%
Agua	85,63%	11,70%	2,67%

De conformidad a los gastos anuales del año 2019, la estimación prevista es:

	Ayuntamiento	Cafetería	Peluquería
Gasoil	255,44 €	34,90 €	7,96 €
Electricidad	155,18 €	21,20 €	4,84 €
Agua	31,29 €	4,28 €	0,98 €
MENSUAL	255,44 €	34,90 €	7,96 €

4. CONCLUSIÓN

LOTE 1: Cafetería con terraza

La concesión administrativa de la cafetería (46,80 m2) y terraza (263 m2) será otorgada en mediante la contraprestación de conserjería en las condiciones que determinan en el pliego, debiendo de abonar el 11,70% de los gastos de gasoil, electricidad y agua.

LOTE 2: Peluquería

La concesión administrativa de peluquería (10,70 m2) será otorgada a la mejor oferta de las presentada, siendo el precio base de licitación de 342,98 € anuales, equivalente a un canon anual de 33,98 €, debiendo de abonar el 2,67 % de los gastos de gasoil, electricidad y agua.

En San Martín de Valdeiglesias, a fecha de la firma electrónica, el Concejal de Tercera Edad, D. Francisco Javier Romero Prieto Puga.

