



ESTIMACIÓN DE VALOR DE INMUEBLE EN ALQUILER

SITUACION **Parque del Duque de Ahumada.
Edificio ubicado en la calle Libertad , 1**
SUPERFICIE **CONSTRUIDA 313 m²**
PROPIEDAD **AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO**

SITUACION Y PROPIEDAD

El objeto del presente informe es la valoración del local situado en la c/ Libertad, 1, con uso de bar restaurante, dentro del recinto del parque Duque de Ahumada.

El Bien de naturaleza urbana y de Uso Público, se sitúa en la finca correspondiente al Parque Duque de Ahumada que fue adquirida por cesión del Colegio de Huérfanos de la Guardia Civil.

Existen Derechos reales constituidos a su favor: Concesión Administrativa hasta el 10-06-2015 a la Sociedad "La Terraza de Valdemoro", según acuerdo de comisión de Gobierno de fecha 14 de noviembre de 1.994.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno en sesión celebrada el 3 de Noviembre de 2011, se autorizó la transmisión de la explotación deL bar-restaurante a la sociedad RESTAURANTE EL DUQUE DE VALDEMORO, S. L.

A fecha del presente informe, dicha Concesión ha quedado resuelta mediante ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS INSTALACIONES de fecha 16 de octubre de 2013.

El local, que ocupa todo el edificio, tiene referencia catastral 2598103VK4429N0191WS y la ficha de catastro se adjunta en el ANEJO 1: FICHA DE CATASTRO

Según dicha ficha la superficie de la parcela que ocupa el Restaurante es de 549 m² y la superficie construida es de 313 m² y la libre de edificación restante, por tanto de 236 m².

DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Según el Plan General de Valdemoro, aprobado en Consejo de Gobierno de la CAM celebrado el 6 de mayo de 2004 y publicado en el BOCM nº 118 de 19 de mayo de 2004, se encuentra sobre suelo clasificado como **URBANO CONSOLIDADO** y la zona de ordenación que le corresponde es la **ordenanza 9 grado 1**.

Dichas condiciones se detallan en el ANEJO 2: CÉDULA URBANÍSTICA

Sobre la finca no existen cargas de urbanización ni hay suspensión en el otorgamiento de licencias

DESCRIPCION

El local destinado a Restaurante, ocupa una construcción que tiene acceso por la calle Libertad, 1 y por el propio Parque del Duque de Ahumada. El edificio tiene una planta en forma de L con una superficie de unos 313 m². La fachada a la que se accede por la c/Libertad es la norte y presenta un frente de unos 19,60 m. En medianería oeste, que linda con el edificio situado en la c/ Libertad 3, presenta una longitud de unos 22,40 m.



Según proyecto presentado en estos Servicios Técnicos por el técnico Francisco José Torres Romero, para la actualización de la Licencia de Instalación y Funcionamiento de la Actividad, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid con número 021923 y de fecha 19 de octubre de 2007, la instalación presenta el siguiente programa de distribución de superficies útiles: bar (75,65 m²), aseos (7,80 m²), cocina (62,75 m²), salón interior (72,10 m²), salón en terraza cubierta (88,20 m²).

Se adjunta ANEJO 3.- ANEJO FOTOGRÁFICO con imágenes correspondientes a situación en el municipio, emplazamiento y entorno; así como vistas del local desde la calle Libertad y desde el parque del Duque de Ahumada

El estado de conservación de la edificación es normal, teniendo en cuenta la antigüedad de la edificación, precisando de actualización y adecuación al CTE, fundamentalmente en aspectos relativos a la funcionalidad y la seguridad de uso

La parcela presenta una superficie exterior no edificada y dentro del recinto del parque de unos 236 m², de la que se asigna una superficie para uso privativo al amparo de la licencia de actividad que se tramite, de 80 m², susceptible de ser utilizada como terraza aneja al restaurante y que no es objeto de la presente valoración, ya que se trata de un uso de dominio público permitido y regulado por las Ordenanzas Fiscales del municipio.

MÉTODO DE VALORACIÓN Y DATOS CONSIDERADOS

El valor del bien que consta en el inventario municipal corresponde a la valoración realizada en el año 1987 para todo el conjunto del Parque Duque de Ahumada fijado en un valor de construcción de 120.000.000 de pesetas (721.214,53.-€) y un valor de suelo de 18.750.000.- ptas (112.689,77.-€)

Por ello y dado que no se tiene un valor actualizado y referido exclusivamente al edificio del restaurante, para la estimación del valor actual y según lo establecido en el RD 1492/2011 de 24 de octubre "Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo" en sus artículos 23 y 24., se tomará como método de valoración la aplicación **del método de comparación de mercado.**

1.- MUESTRAS DE MERCADO HOMOGENEIZADAS

Se han localizado, a fecha de redacción del presente informe, suficientes muestras o testigos de referencia con parámetros homogéneos en cuanto a:

- 1.- Localización: Zona de centro de Valdemoro.
- 2.- Uso: Terciario, comercial y recreativo categoría 8ª.
- 3.- Tipología edificatoria: Local en planta baja.
- 4.- Zona de ordenación: Ordenanzas 1 y 2
- 5.- Antigüedad: de 10 años, máximo
- 6.- Conservación y acabados: En uso y buenas
- 7.- Calidad construcción: media.

Puesto que las muestras se consideran homogéneas en todos los aspectos, excepto en los conceptos 5 y 6 relativos a antigüedad y estado de conservación de la edificación, se procede a la homegeneización de estas condiciones mediante los coeficientes correctores establecidos en el Anexo II del Reglamento de Valoraciones y según la siguiente fórmula:



Ayuntamiento de Valdemoro

Servicios Técnicos Municipales

$$Vv' = Vv (1 - \beta F / 1 - \beta_i F_i)$$

Donde:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento

Por otra parte y para obtener el dato de referencia en la valoración, al estar referidos estos datos al lado de la oferta, se debe considerar una variación de entre el 10 y el 15% como consecuencia de la negociación entre las partes. Dada la evolución del mercado y la referencia de los datos que de transacciones realizadas y escrituradas se disponen de los años 2013 y 2011, se ha optado por tomar el 15%.factor de corrección.

DATOS DE MERCADO MUESTRAS INTERNET /OCTUBRE 2013)

DIRECCION	PLTA	SUP (m2)	PR. VENTA (€)	VALOR (€/m2)	CORREC (-15%)
LAS VACAS, 6	B	60,00	114.000,00	1.900,00	
PO ESTACION, 4	B	228,00	365.900,00	1.604,82	
OSA MENOR,1	B	111,00	195.000,00	1.756,76	
POZO CHICO,30	B	447,00	782.250,00	1.750,00	
AVDA ANDALUCIA,36	B	100,00	197.000,00	1.970,00	
FEDERICO MARIN,19	B	50,00	90.000,00	1.800,00	

VALOR MEDIO

1.796,93

1.527,39

A dicho valor de mercado y en función de lo anteriormente expuesto, se le aplica un coeficiente de homogeneización por antigüedad y estado de conservación entre el edificio y las muestras tomadas de 0,60, cuyo valor se obtiene de:

- $F = F_i = 1$

- $\beta = 0,4688$ (s/tabla anexo II para un 50% consumo de vida útil s/tabla anexo I)

- $\beta_i = 0,12$ (s/tabla anexo II para un 20% consumo de vida útil s/tabla anexo I)

Lo que da un valor unitario homogeneizado de:

ESTIMACIÓN VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO

BAR TERRAZA DUQUE	SUP UTIL	SUP CONST	V UNIT(€/m ²)	V UNIT(€/m ²) H	V MERCADO(H)
BAR RESTAURANTE	306,50	313,00	1.527,39	921,99	288.582,42



CONCLUSIONES ESTIMACIÓN VALOR

Tomando como referencia el valor de mercado homogeneizado obtenido para el edificio destinado a restaurante de 921,99 €/m² y aplicándose a la superficie por usos referidas en el presente informe, se estima el siguiente valor de venta:

$$(921,99 \text{ €/m}^2 \times 313 \text{ m}^2) = 288.582,42.-\text{€}$$

DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS.

Por lo que se estima el valor de arrendamiento anual del 6% de dicha cantidad
en:

$$3.010.797,58 \text{ €} * 6\% = 17.315 \text{ € / anuales}$$

DIECISIETE MIL TRESCIENTOS QUINCE EUROS ANUALES

Lo que informo a los efectos oportunos.
En Valdemoro a 7 de enero de 2014.

Por los Servicios Técnicos Municipales

Africa Sampalo Lainz
Arquitecto Municipal

Vº Bº
José Luis Navarro Soto
Jefe de los Servicios Técnicos



ANEJO 1.- FICHA CATASTRO



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de VALDEMORO Provincia de MADRID

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2293804VK4429S0001KM

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL LIBERTAD 1	
28341 VALDEMORO [MADRID]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Ocio,Hostelería	1985
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	313

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACION		
CL LIBERTAD 1		
VALDEMORO [MADRID]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE SUELO (m ²)	TIPO DE FINCA
313	549	Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 442,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 16 de Septiembre de 2013

ANEJO 2.- CÉDULA URBANÍSTICA



ANEJO 3.- ANEJO FOTOGRÁFICO



Situación en el municipio



Emplazamiento, entorno



Vista desde c/ Libertad

Vista desde parque Duque de Ahumada