



Excmo. Ayuntamiento de Candeleda
servicios técnicos urbanismo

Situación:	POLÍGONO 20 PARCELA 86 REF CATASTRAL 05047A020000860001EP CAMPO DE GOLF MUNICIPAL
Actuación Informada:	VALORACIÓN BAR-RESTAURANTE CAMPO DE GOLF
Fecha:	26 DE FEBRERO DE 2020

El presente informe se emite de acuerdo a Providencia de Alcaldía por la que se solicita informe valoración del inmueble.

DESCRIPCIÓN:

Se trata de un edificio de una sola planta de forma rectangular y cubierta plana de 113,17 m2 construidos. Su acabado exterior es de mortero monocapa y chapado de piedra. Dispone de terraza exterior acristalada de unos 40 m2. Su uso es el de Bar-Restaurante. Interiormente dispone de las siguientes estancias:

Zona Barra	5,03 m2
Salón	26,73 m2
Cocina	10,61 m2
Cenador	39,58 m2
Aseo	5,30 m2
Almacén	3,29 m2
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	90,54 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	113,17 m2

Su año de construcción es de 2.002 por lo que tiene una antigüedad de 18 años. Su estado de conservación es bueno y salvo vicios ocultos se encuentra en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino.



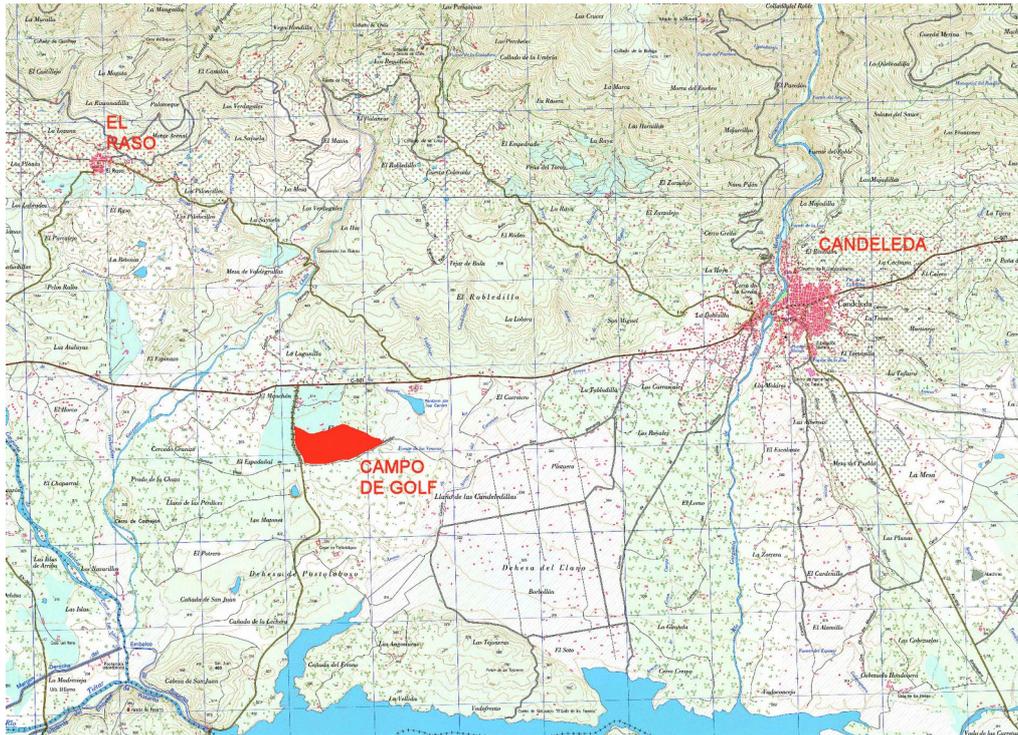


Excmo. Ayuntamiento de Candeleda

servicios técnicos urbanismo

SITUACIÓN:

El club de Golf Candeleda está situado en la conocida como carretera del Pantano que une la carretera CL-501 con la presa del embalse de el Rosarito.



Edificio situado en margen izquierda Garganta Santa María

DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA:

La normativa urbanística aplicable son las Normas Urbanísticas Municipales de Candeleda (NUM), y la Ley 5/1999 de 5 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) en sus vigentes revisiones.

Clasificación urbanística:

NUM2001

Según las NUM2001, el inmueble se encuentra en Suelo Rústico Común.

Avda. Constitución, 8 - 05480 Candeleda (Ávila)
Ext 7-8
E-mail: urbanismo@ayuntamientocandeleda.es
Web: www.ayuntamientocandeleda.es

Teléfono: 920-382-368.





Revisión NUM2019

Según las NUM2019, el inmueble se encuentra en Suelo Rústico de Protección Natural SRP-N3.

CONDICIONANTES PREVIOS A LA VALORACIÓN:

La valoración tiene en cuenta las características físicas que dan valor al inmueble como su situación, la superficie construida, la fecha de construcción, estado de conservación, condiciones urbanísticas... y cualquier otra que afecte a la valoración del bien.

Los datos utilizados para la valoración son los obtenidos en el Proyecto de Licencia Ambiental e Instalaciones para bar-restaurante del "campo de golf".

Al tratarse de un terreno rústico, carece de aprovechamiento lucrativo.

No existen inmuebles parecidos en el municipio o en municipios cercanos que se encuentren en venta por lo que no es posible su valoración por el método de comparación para que el precio del inmueble sea consecuente con la oferta pública y que refleje en una estimación razonable el precio que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de valoración.

Es por lo que se ha utilizado el MÉTODO DE COSTE para calcular un valor técnico que es el VALOR DE REEMPLAZAMIENTO, es decir, la suma de todos los gastos imprescindibles para reemplazar un edificio de la misma categoría y características del valorado con tecnología actual.

MÉTODO DE COSTE:

Mediante el método de coste se calcula el valor de reemplazamiento, resultado de sumar el valor del terreno, el coste de construcción de la edificación y los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento (impuestos de obra nueva, honorarios de los técnicos, licencias y tasas de construcción, seguros obligatorios de construcción y gastos de administración del promotor). A este valor resultante, hay que restarle la depreciación física y funcional y obtendremos el valor de reemplazamiento neto (VRN).





Excmo. Ayuntamiento de Candeleda

servicios técnicos urbanismo

Para calcularlo, no se ha podido utilizar el módulo vigente de la ordenanza fiscal nº 3 del Ayuntamiento de Candeleda de Impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras ya que no recoge el uso de Bar-Restaurante en edificio exclusivo.

Por lo anterior, se procede a la valoración partiendo de los módulos de valoración de presupuesto de referencia de ejecución material que publica el Colegio de Arquitectos.

Coste de la edificación = PEM + 13%GG + 6%BI = $0,9 \times 2,3 \times 370 \times 113,17 \text{ m}^2 +$
 $13\%GG + 6\%BI = 86.676,90 + 11.268,00 + 5.200,61 = \underline{103.145,51 \text{ €}}$

A este valor hay que aplicarle un coeficiente de depreciación en función de su antigüedad y su estado de conservación que se estima en un 19%.

Por lo tanto, se considera un valor del edificio de 83.547,86 €.

Para trasladar el precio del edificio a precio de alquiler se ha utilizado el parámetro PER (Price Earnings Ratio) que es el número de veces que el precio de alquiler está contenido en el precio de venta o el número de años que tardaría en pagar el precio del local mediante el alquiler en las condiciones actuales.

Conociendo los datos de rentabilidades brutas en España para inmuebles acondicionados de características similares se puede estimar una rentabilidad bruta del 6,3%.

Descontando a esta rentabilidad bruta todos los gastos que se prevén anualmente obtenemos la rentabilidad neta estimada en el 5%. Lo que supondría un PER de 20 años o 240 meses

Por todo lo anterior se considera una renta de 348 €/mes como adecuada para el alquiler de este inmueble.

Por otro lado, se pide que se estime un valor aproximado para el alquiler de local en el mismo complejo de la casa-club del campo de golf destinado a uso comercial para la venta de artículos de golf y de pádel.





Excmo. Ayuntamiento de Candeleda
servicios técnicos urbanismo

El cálculo se realiza tomando como base la ordenanza fiscal nº 3 del Ayuntamiento de Candeleda de Impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en su anexo A.

Como módulo se utiliza el del apartado 3.1 edificios comerciales (487 €/m²).

Coste de construcción de la edificación = PEM + 13%GG + 6%BI = 17.385,90 €.

A este valor hay que aplicarle un coeficiente de depreciación en función de su antigüedad y su estado de conservación que se estima en un 5%. Por lo tanto, se considera un valor del establecimiento de 16.516,60 €.

Tomando un PER de 20 años o 240 meses, se considera una renta de 68 €/mes como adecuada para el alquiler de este inmueble.

En resumen,	renta estimada mensual bar-restaurante	348 €/mes
	renta estimada mensual tienda	68 €/mes

EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Manuel Urriaga de Vivar Gurumeta

