INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

Asunto: INFORME TÉCNICO-ECONÓMICO DEL VALOR DEL DOMINIO PÚBLICO AFECTADO POR LA INSTALACIÓN DE CAJEROS POR ENTIDADES BANCARIAS. ADECUACIÓN DE LA SUPERFICIE Y VALOR FINAL

Ref.: JM/2016.08

INFORME

Con fecha de 2 de septiembre de 2016 se emitió el siguiente informe que a continuación se transcribe:

" 1. Antecedentes.

Se transmite por parte del Delegado de Hacienda, Recursos Humanos y Seguridad la necesidad de elaborar informe técnico-económico del valor del dominio público afectado por la instalación de cajeros por entidades bancarias, que concrete el valor de mercado para la cuantificación del correspondiente importe de las tasas aplicables.

El artículo 25 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales establece la obligatoriedad de elaborar un informe técnico-económicos previo al establecimiento de la tasa en el que se ponga de manifiesto el valor de mercado, como referencia para fijar el importe de la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público. El establecimiento del cálculo del valor de mercado o el valor de la utilidad derivada del aprovechamiento del dominio público o del suelo ocupado resulta complejo, dado que no existe un valor teórico de compraventa para el dominio público, ni un valor catastral, entre otros. Es por ello que se pretende en el presente informe realizar una aproximación que justifique de manera técnica suficiente el valor económico establecido y, de este modo, obtener una cuota razonable de aplicación para el cobro de la tasa por esta ocupación. Se entiende por tanto como valor de mercado a estos efectos, el valor que tendría la utilidad derivada de la utilización o aprovechamiento, si los bienes afectados no fuesen de dominio público.

En la Resolución de 28 de octubre de 2008, aprobada por la Comisión Mixta para las Relaciones con el Tribunal de Cuentas, en relación al Informe de fiscalización de la Gestión de la Tasa por utilización privada o aprovechamiento especial de dominio público local considera como valor de mercado, en base a doctrina, lo que costaría el arrendamiento del suelo público si fuera privado, teniendo en cuenta, en primer lugar, el valor de adquisición del suelo según su zona o categoría, y adicionalmente la duración del aprovechamiento y la superficie ocupada. Este informe desvela que la mayoría de los Ayuntamientos, en defecto de un verdadero valor de adquisición a precios de mercado, consideran como valor del suelo el valor catastral, corregido o sin corregir, el cual ha de considerarse en todo caso como un valor mínimo.

Por tanto, estableceremos como valor de mercado y por tanto valor del suelo a efectos del presente informe, lo que costaría el arrendamiento del suelo público si fuera privado, teniendo en cuenta, en primer lugar, el valor de adquisición del suelo según su zona o categoría, y adicionalmente la duración del aprovechamiento y la superficie ocupada, tomando como valor mínimo el valor catastral (asimilado a suelo privado) y teniendo en cuenta la intensidad de uso del bien, así como su eventual valor de mercado, pero no la modalidad del uso u otros criterios como la rentabilidad esperada. Para determinar adecuadamente el valor del aprovechamiento consideraremos:

1. *Superficie de suelo ocupada*
2. *Intensidad del uso y su afección al entorno*
3. *Duración*
4. *Precio del arrendamiento si el suelo fuese privado.*
5. *Precio de adquisición.*
6. *Su valor catastral (como valor mínimo)*

2. Cálculo del valor de mercado

2.1. Superficie de suelo ocupada.

A tales efectos se establece un cálculo de superficie determinado por el espacio ocupado por una persona, más el espacio ocupado por otra en espera, entendiendo que es una media entre el uso máximo del cajero (colas de varias personas) y la no utilización del mismo. Las medidas corresponderían con un rectángulo de 1,125m (lateral brazos extendidos) por 0,875m (frente brazo extendidos) [1] por tanto:

S= 1,125x0,875= 0,98 m2

1 Ernest Neufert. "Arte de proyectar en la arquitectura". Ed G.G.1995

Código Seguro De Verificación:	k8GhJ/z5VLLpubW02vBkBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Aboza Lobaton	Firmado	18/11/2016 14:14:46
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		

2.2. Intensidad del uso y afección al entorno

Se entiende que el establecimiento de la actividad y uso vinculado al cajero en vías de comunicación peatonal, incide en el desplazamiento del peatón por las mismas: considerando el espacio ocupado por una persona fija en espera estimada en un círculo de 0,875 de diámetro obtenemos el valor de factor de corrección de la siguiente expresión:

$F_I = 1 + 3{,}141 \times (0{,}875/2)^2 = 1{,}60$

2.3. Duración

La duración de apertura del cajero se vincula al valor mediante un factor de corrección. La apertura durante 24 horas diarias corresponde con el valor 1, siendo decreciente para el caso de cajeros que cierren de noche, estimándose en 12 horas por tanto su apertura. El valor en este caso (que debe incorporarse al cálculo de la tasa) es de 0,8, no siendo la proporción lineal dado que la actividad se produce en las horas de mayor uso del espacio público al que se vincula. Por tanto:

$F_D = 1$ *a* $0{,}8$

2.4. Precio del arrendamiento si fuese privado.

Se determina mediante el método comparativo.

Localización arrendamiento	Importe (€)	Superficie (m2t)	Coef.	Coste (€/m2)	Fecha
Calle Real	300,00 €	71,0	1,00	4,23	sep-16
Calle Martinete	180,00 €	38,0	1,20	5,68	sep-16
Calle Juan Carlos I	450,00 €	40,0	1,00	11,25	sep-16
Avda. Hermano Cirilo 16	450,00 €	42,0	0,90	9,64	sep-16
Plaza Santa María, 1	600,00 €	100,0	1,20	7,20	sep-16
Centro	400,00 €	45,0	1,00	8,89	sep-16
Valor arrendamiento medio	7,82	€/m2			
Valoración arrendamiento ponderado	7,08	€/m2			

Se determina por tanto el valor de arrendamiento de 7,82€/m2 mensual, por tanto 93,84 €/m2 anual.

2.5. Precio de adquisición o de venta

Estableceremos el valor de adquisición según la valoración del inmueble por m2

Valoración (R.D. 1492/2011, de 24 de octubre)

Método residual (a)

$VS = \Sigma Ei \times VRSi$

VS: valor del suelo

Ei: Edificabilidad

VRSi: Valor repercusión suelo

$VRS = Vv/K - Vc$

Vv: Valor de venta

K: Coeficiente de ponderación

Vc: Valor de construcción

Código Seguro De Verificación:	k8GhJ/z5VLLpubW02vBkBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Aboza Lobaton	Firmado	18/11/2016 14:14:46
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		

Valor de repercusión			
Valor de venta		*650,94*	*€/m2t*
Coeficiente de ponderación		*1,40*	
Valor de construcción		*406,35 €*	
Valor de repercusión		*58,60*	*€/m2t*
Valor de construcción			
Módulo construcción	*301*		*€/m2t*
P.E.M.		*478,59 €*	
G.G.+B.I.		*90,93 €*	
Presupuesto contrata		*569,52 €*	
Impuestos (4%)		*19,14 €*	
Honorarios técnicos (6%)		*28,72 €*	
Administración (2%)		*9,57 €*	
Financieros (4%)		*19,14 €*	
Total costes		*646,10 €*	
Valor de construcción (a)		*406,35*	*€/m2t*

Método comparativo (b)

Localización	*Importe (€)*	*Superficie (m2t)*	*Coef.*	*Coste (€/m2)*	*Fecha*
Calle Real 12	*209.500,00 €*	*458,0*	*1,00*	*457,42*	*sep-16*
Calle Martinete	*70.700,00 €*	*102,0*	*1,10*	*762,45*	*sep-16*
Calle Juan Carlos I	*91.900,00 €*	*155,0*	*1,00*	*592,90*	*sep-16*
Plaza Virgen de los Reyes, 2	*74.500,00 €*	*115,0*	*0,90*	*583,04*	*sep-16*
Pasaje Santa Bárbara,2	*60.000,00 €*	*50,0*	*0,75*	*900,00*	*sep-16*
Las Doblas	*49.800,00 €*	*98,0*	*1,20*	*609,80*	*sep-16*

Valor comparativo (b) *650,94* *€/m2*

Valor=mayor de (a) y (b)= *650,94 €* *(Art.23 R.D. 1492/2011)*

Este coste amortizado a diez año deriva un valor de 65,94 €/m2 (Vv)

2.6. Valor catastral.

La Ponencia parcial de Bienes Inmuebles Urbanos del Municipio de Sanlúcar la Mayor (año 2013) establece un módulo básico de repercusión de suelo.

Dicha Ponencia fue coordinada por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía en sesión de 28/05/2002 verificando el ajuste de la misma a lo aprobado por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, esto es, la asignación de los siguientes Módulos Básicos, de los resultantes por aplicación de las determinaciones contenidas en la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, sobre el módulo M fijado por la O.M. de 18 de diciembre de 2000 para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones

Código Seguro De Verificación:	k8GhJ/z5VLLpubW02vBkBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Aboza Lobaton	Firmado	18/11/2016 14:14:46
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		

catastrales

Módulo Básico de Repercusión de suelo en Sanlúcar la Mayor (MBR 4): 170,09 €/m2

Dadas las características del municipio, en la que los cajeros existentes se concentran en zonas muy céntricas del núcleo urbano, próximos entre sí, resulta pertinente la comprobación del valor de suelo en estas zonas específicas , dado que el suelo urbano del municipio se encuentra en gran parte desarrollado mediante núcleos dispersos y zonas residenciales sin espacios comerciales que difícilmente tienen oportunidad de albergar cajeros de entidades bancarias, lo que podría alterar el valor.

Ref. catastral	*Valor suelo (€)*	*Superficie (m2s)*	*Valor (€/m2)*
8015006QB4481N0002DE	*51.313,81 €*	*294,00*	*174,54*
8015003QB4481N0007FI	*24.368,57 €*	*332,00*	*73,40*
7916042QB4471N0001PZ	*87.084,37 €*	*117,00*	*744,31*
7916045QB4471N0002GX	*25.405,92 €*	*274,00*	*92,72*
7817832QB4471N0001GZ	*51.145,19 €*	*517,00*	*98,93*
7716301QB4471N0002IX	*38.430,71 €*	*597,00*	*64,37*
7815016QB4471N0001ZZ	*70.323,60 €*	*384,00*	*183,13*
Valor medio ponderado			*138,40*

Se obtiene como valor catastral medio ponderado de la zona 138,40 €/m2s < MBR4, por tanto se establece como valor catastral, y por tanto valor mínimo aplicable, 170,09 €/m2 (Vc)

3. Conclusiones

De lo anteriormente expuesto se desprende la obtención del valor a partir de la expresión:

$V=S \times F_I \times F_D \times$ mayor valor (Va,Vv,Vc) = 266,70 €

Resultando un valor de doscientos sesenta y seis euros y setenta céntimos (266,70€) aplicable anualmente."

Dado que se da traslado de la necesidad de plantear una superficie de ocupación de 2,0 m2, por estimar una intensidad mayor a la de una única persona, se informa que en ese caso el valor aplicable correspondería con **quinientos cuarenta y cuatro euros y veintinueve céntimos (544,29€)** por cajero aplicable anualmente.

Lo que se traslada a los efectos oportunos,

En Sanlúcar la Mayor, noviembre de 2016

José Manuel Aboza Lobatón. Arquitecto.
Servicios Técnicos Municipales. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor

Código Seguro De Verificación:	k8GhJ/z5VLLpubW02vBkBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Aboza Lobaton	Firmado	18/11/2016 14:14:46
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		