

Expediente N.º:775/2014

Asunto: VALORACIÓN de Concesión Administrativa de uso privado de bien de dominio Público.

Interesado VODAFONE ESPAÑA, S.A.

Situación Avenida de España nº 2

INFORME TÉCNICO

Adolfo Sánchez de la Blanca Sánchez, ARQUITECTO, del ayuntamiento de Villalbilla; en cumplimiento de la providencia de Alcaldía sobre el expediente de referencia, procedo a emitir el correspondiente informe:

PRIMERO. DESCRIPCION DE LA INSTALACIÓN.

La instalación de la antena de Vodafone España S.A., consiste en una estación base de telefonía móvil situada en la azotea del edificio municipal de uso dotacional sita en Avenida de España, nº 2.

SEGUNDO. VALORACION DE LA CONCESION DE USO DE DOMINIO PÚBLICO.

La determinación arrendamiento conforme a la Sección 2 de “Utilización de los bienes Patrimoniales” en su artículo 92 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; establece:

“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% de los recursos ordinarios del presupuesto.

2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6% del valor en venta de los bienes.”

Por ello requiere la determinación de la valoración de venta del bien que se quiera arrendar o sobre el que se quiera establecer la cesión de uso.

La valoración de venta se asimila al ser suelo público con el valor catastral sin beneficio de promotor, obtenido dentro del marco normativo del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones urbanas para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. y Real Decreto 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueban el Texto refundido de la ley del Catastro inmobiliario.

2.1.-Valor del Venta del bien inmueble

El valor en venta es la suma del valor del suelo más el valor de la construcción.

$$V_{\text{venta}} = V_{\text{suelo}} + V_{\text{construcción}}$$

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

2.1.1.- Valor del Suelo y construcción. Método de valoración.

El método de valoración será el valor que se obtendrá por aplicación, al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono, que será deducido de las ponencias de valores catastrales. En caso de que no existan o no sean aplicables los valores de las ponencias catastrales por haber perdido vigencia o haberse modificado el planeamiento. Para la parcela objeto de valoración se le aplicará el valor inicial:

A efectos de su valoración han de tratarse como suelos conforme a su uso u ordenanza con valores unitarios de equipamiento, se adopta según la Ponencia de Valores vigente el correspondiente a la zona de U30 de 232,50 euros/m² suelo.

$V_{\text{suelo}} = V_{\text{unitario}} \times \text{Superficie de suelo}$; o Valor de repercusión x Superficie edificable.

Aplicado el valor unitario de la Ponencia de Valores de 232,50€/m²suelo, a la superficie de la parcela de 3.176 m²; resulta:

1.-Valor del suelo = Valor unitario x Superficie de suelo = 232,50 €/m² x 3.176m² = 738.420 €

2.-Valor de la construcción; según las ordenanzas fiscales de determinación de la base imponible de aplicación para el ICIO

El valor de la construcción existente está determinada por la aplicación de la formula obtenida del Método de determinación de costes de referencia de la edificación elaborado por el Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control de la Dirección General de la Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

$$V_{\text{edificación}} = \text{CRP} \times S_{\text{construida}}$$

La superficie construida de la edificación es de 1.195 m²

Siendo, CRP el coste de referencia particularizado para tipología de nave industrial conforme a Ordenanza.

$$\text{CRP} = \text{CRG} * \text{Ca} * \text{Ch} * \text{Ca};$$

Siendo:

CRG Coste de referencia general por tipo de edificación. 609€/m².

Ca Coeficiente de aportación en innovación o acabados. Ca= 0,80

Ch Coeficiente de por rehabilitación Ch = no es de aplicación.

Ca Coeficiente corrector de antigüedad = $[1-1,5(d/u.c100)]^t$

Siendo $d= 1-[(t-35)/350]$

T es la antigüedad 2014 – 1993= 21 años.

U es el coeficiente de uso predominante para Ocio-dotacional trial es 0.90

C es el coeficiente de calidad constructiva en función de la categoría constructiva 0,80

Resulta un Ca = 0,654

Valor de la edificación resulta:

$$V= 609€/m^2c \times 0,80 \times 1,00 \times 0.654 \times 1.195 m^2=380.910,35€$$

$$\begin{aligned} \text{Valor del inmueble} &= \text{Valor del suelo} + \text{valor construcción} = 738.420 \text{ €} \\ &+ 380.910,35€ = 1.119.330,35 \text{ €} \end{aligned}$$

2.2.-Valor arrendamiento

El Valor del Arrendamiento una vez obtenido el valor de venta del bien inmueble resulta conforme a la aplicación del 6% justificado en el apartado anterior:

$$V \text{ arrendamiento anual} = V_{\text{venta}} \times 0,06$$

La superficie estimada por la cesión de uso corresponde a un ámbito de 4,00m x 5,00m= 20 m² .que supone una relación sobre la edificación de un 1,67%.

Valor de Arrendamiento= Valor del inmueble x 0,0167 x 0,06 = 1.124,01 euros anuales.

El valor del arrendamiento anual **no será inferior del 6% del valor determinado del bien inmueble afectado por el uso privativo es decir: 1.124,01 euros (mil ciento veinticuatro euros con un céntimos).**

Lo que se informa a los efectos oportunos.