



## INFORME DEL TÉCNICO MUNICIPAL

### VALORACIÓN DEL CANON PARA CONCESIÓN DE CAFÉ-BAR “HOGAR DEL PENSIONISTA” SITO EN C/ EL PILAR Nº 7 DE LA ZARZA.

#### 0.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

- ✓ *Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, Publicado en BOE de 07 de Julio de 1986.*

#### 1.- ANTECEDENTES

A instancias del Alcalde-Presidente de La Zarza (Badajoz), me realiza solicitud de valoración del canon para concesión demanial de CAFÉ-BAR “HOGAR DEL PENSIONISTA” situado en la C/ El Pilar, nº 7 (referencia catastral 1605449QD4010N0001KD) de La Zarza (Badajoz).

#### 2.- DESCRIPCIÓN FÍSICA Y URBANÍSTICA

##### 2.1.- Normativa urbanística

El CAFÉ-BAR “HOGAR DEL PENSIONISTA” es un inmueble propiedad del Ayuntamiento de La Zarza, siendo un bien patrimonial y está ubicado en terreno clasificado según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal redactadas por los arquitectos Rafael Alejandro Gómez-Coronado León y Manuel Cabalgante Gallardo y aprobadas definitivamente 30 de Noviembre de 1993 (DOE 4/1/1994), como **Suelo Urbano, Zona I “Residencial Casco Urbano”**.

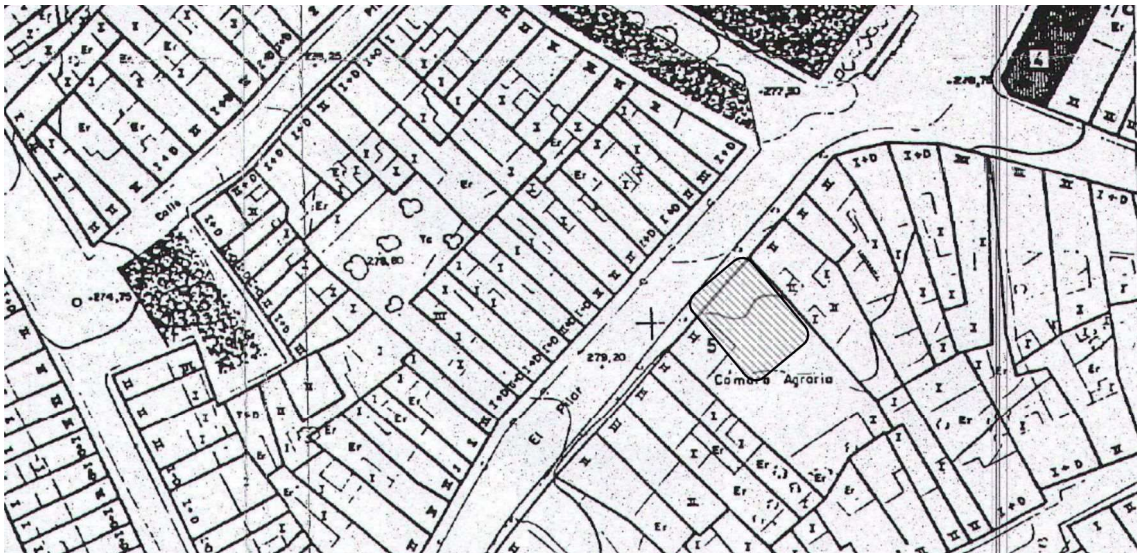




Entre los usos complementarios, están los usos terciarios. Por tanto, el uso de CAFÉ- BAR, está entre los complementarios.



Situación según Sede Electrónica de Catastro



Plano guía PLANEAMIENTO GENERAL Y ZONIFICACIÓN NORMATIVA de las NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE LA ZARZA.





## 2.2.- Superficies y distribución

El espacio destinado a CAFÉ-BAR “HOGAR DEL PENSIONISTA” objeto de valoración, se sitúa en la planta baja un edificio de dos plantas sobre rasante, con una antigüedad aproximada de 30 años, destinado a CAFÉ-BAR, con una superficie construida total de 128,00 m2 para la planta baja destinada al uso objeto de ese informe. Dispone de una zona de barra, dos zonas para usuarios sentados, cocina y aseos diferenciados por sexos.





### **2.3.- Características constructivas y equipamiento**

Las características constructivas son:

- Cimentación mediante zapatas aisladas y arriostradas
- Estructura de hormigón vertical y horizontal
- Cerramiento de ladrillo
- Falso techo CONTINUO
- Solados de terrazo y gres
- Enlucidos de mortero de cemento al exterior y yeso al interior
- Instalación eléctrica y fontanería básica
- Carpintería exterior de chapa lacada y aluminio lacado en blanco
- Rejas

El equipamiento es el siguientes:

- 2 split de pared para frio y calor
- Cocina con grifo y fregadero
- Televisión pantalla plana
- Fregadero de barra
- Mobiliario de sillas, mesas y taburetes

### **2.4.- Estado de conservación**

Se trata de un edificio de construcción aproximadamente 30 años de antigüedad, el cual ha no sido reformado en sus acabados hasta la fecha.

El estado de conservación es regular, no presentando a fecha de redacción del presente informe vicios o defectos aparentes en la construcción, estando en estado regular para el uso que fue concebido, el de CAFÉ-BAR.





## 2.5.- Documentación fotográfica



**INFORME**  
Número: 2024-0373 Fecha: 03/12/2024

Cód. Validación: 7FP2RQZTJIMPDMZDE3MH9R36  
Verificador: <https://ajylazarza.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 8





## 2.6.- Servidumbres

No existen.

## 2.7.- Infraestructuras

El edificio dispone de buenas comunicaciones y acceso. Además, dispone de suministro eléctrico, agua potable y saneamiento.

## 3.- FUNDAMENTOS Y DIRECTRICES DE LA VALORACIÓN

Para la valoración del canon para concesión demanial del CAFÉ-BAR “HOGAR DEL PENSIONISTA”, se utilizará como base lo dispuesto en *Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y en concreto en el Capítulo IV, Sección 2 Utilización de los Bienes Patrimoniales, artículo 92, a saber:*





2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes.

Dada la peculiaridad del bien a valorar, por su escasa entidad constructiva y toda vez que se encuentra incluido en un bien patrimonial mayor, se hará una estimación de la parte proporcional del edificio sobre el que se ubica para calcular del valor de la construcción.

➤ **Valor de la construcción:**

El valor de la construcción a juicio del técnico que suscribe, se estima según el coste de reposición del bien a valorar:

Para el cálculo de dicho importe se ha utilizado las tablas publicadas por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura en el que se fija el coste medio regional (Cp) en la cantidad de 463,05 €/m2 corregido por los coeficientes correspondientes al tratarse de local comercial entre medianeras en el medio rural, con una superficie construida de 128,53 m2. Así:

$$PEM = (128,00 \text{ m}^2 \times 463,05 \text{ €/m}^2 \times 0,75) = 44.452,80 \text{ €}$$

- *Valor de la construcción por reposición = 44.452,80 €*

**4.- VALORACIÓN**

Según lo anteriormente expuesto, la valoración del inmueble destinado a CAFÉ-BAR “HOGAR DEL PENSIONISTA”, puede estimarse en la siguiente cantidad:

<b>VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN por reposición corregido por antigüedad 0,60 y estado 0,85</b>	44.452,80 € * 0,60 * 0,85 = 22.670,93 €
--	---





<b>IMPORTE TOTAL VALORACIÓN</b>	<b>22.670,93 €</b>
---------------------------------	--------------------

Según lo dispuesto en el Art. 92, apartado 2 del *Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales* “En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes”.

El importe del canon no podrá ser inferior al 6% sobre el valor de venta estimado:

✓ 6% sobre **22.670,93 € = 1.360,26 € < Valor del canon**

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

**INFORME**  
Número: 2024-0373 Fecha: 03/12/2024

