

VRS DOTACIONAL + GARAJE= 1.233 €/m²c.

- Valor parcela= 1.233 €/m²c x 42.067,20 m²c

Valor parcela= 51.868.857,60 €

4.-VALORACIÓN DE LA OCUPACIÓN TEMPORAL

4.1 SUPERFICIE DE 7.000 M²S DESTINADA A TEATRO

Tal y como se establece en el INFORME PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS CÁNONES DE DERECHOS DE SUPERFICIE, CONCESIONES ADMINISTRATIVAS Y AUTORIZACIONES PROVISIONALES, conformado por la Dirección General de Gestión Urbanística en fecha 10 de noviembre de 2020, en su punto VI CUANTIFICACIÓN DE LOS CANONES DE LAS AUTORIZACIONES PROVISIONALES dispone:

“En los supuestos en los que no sea posible calcular la rentabilidad de la explotación o establecer una contraprestación periódica equivalente a la renta de mercado del producto a desarrollar, le resulta aplicable el canon del 2 por ciento sobre el valor del activo, conforme a lo previsto en la Ley del ITP y AJD.”

En el presente dada la dificultad de acceder a información sobre la actividad a través de fuentes contrastadas que permita extraer el canon a abonar por la rentabilidad real de la actividad, y no existiendo una renta de mercado equiparable a este aprovechamiento, se considera por tanto que en estas circunstancias se habrá de satisfacer un canon del 2% anual sobre el valor del bien, que como se ha indicado en el punto anterior es de 51.868.857,60 €. Por lo que de acuerdo a lo anterior y respecto a la superficie y periodo de tiempo de la ocupación solicitada, el valor de la misma será:

- **Valoración del canon anual por ocupación de toda la parcela** para toda su edificabilidad: **2,00% s/ 51.868.857,60 € = 1.037.377,15 € año**
- **Valoración del canon anual para la superficie solicitada**
 - Superficie solicitada = **7.000,00 m²s**
 Valor canon sup. solicitada = 1.037.377,15 € x 7.000,00 m²s/ 26.292,00 m²s = **276.192,00 €**
- **Valor del canon diario para la superficie solicitada**

V. canon diario= 276.192,00 € x 1/365 días = **756,69 €/día**

- o En cuanto al periodo solicitado comprende cuatro años completos de lo que se obtiene un **periodo temporal de ocupación de 1461 días**.
- **Por lo que el valor de la ocupación para la superficie de ocupación, el uso y tiempo solicitado (1461 días), ascenderá a:**

Valor ocupación = 756,69 €/día x 1461 días

Valor ocupación= 1.105.524,09 €

Asciende la valoración de la ocupación de 7.000,00 m²s en el periodo solicitado en la parcela municipal sita en la Avenida de Machupichu n° 42 a **UN MILLON CIENTO CINCO MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO EUROS con NUEVE CÉNTIMOS**.

4.2 VALOR DE LA OCUPACION DE 10.000 M2S PARA USO APARCAMIENTO EN SUPERFICIE

Para este aprovechamiento de aparcamiento, entendiéndose que no se producen ingresos por la ocupación, no es posible extraer el canon a abonar por la rentabilidad real de la actividad conforme requiere el INFORME PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS CÁNONES DE DERECHOS DE SUPERFICIE, CONCESIONES ADMINISTRATIVAS Y AUTORIZACIONES PROVISIONALES mencionado en el epígrafe 4.1.

Por tanto, se opta por establecer una contraprestación económica equivalente a la renta de dicho aprovechamiento en el mercado, esto es, el precio de alquiler de plazas de garaje en el entorno, adecuándola a las características de un aparcamiento en superficie, como es el caso.

Se realizará la valoración por el periodo de un año y la ocupación de la parcela en su totalidad, estableciéndose posteriormente el valor diario de la ocupación. El cual se multiplicará por los días solicitados de la ocupación.

El Valor de la ocupación de la parcela destinada (**V**) será el resultado de multiplicar el valor en renta mensual del alquiler de la plaza de garaje (**Vr**) en superficie, por el número de plazas de aparcamiento y por el n° de meses que se autorice la ocupación.

- **$V = Vr \times N_p \times T$** ; donde **V** = Canon de la ocupación en €

Vr=Valor en renta del m²/mes de aparcamiento en superficie

N_p= N° plazas de aparcamiento (Se considera una superficie incluida zonas de rodadura de 25m²/plaza)

T = Tiempo de ocupación (meses)

Para ello se estudian los valores en renta de mercado para las plazas de aparcamiento en el entorno de la parcela objeto de valoración, obtenidos de la consulta de portales inmobiliarios. Dado que no es posible localizar muestras correspondientes a plazas de aparcamiento sobre rasante se opta por el estudio del mercado de plazas de aparcamiento bajo rasante, mucho más representativo debiéndose aplicar posteriormente un factor de corrección que permita obtener el valor de la plaza de aparcamiento sobre rasante.

Además, dado que los testigos seleccionados son testigos relativos a oferta, se han depreciado dado su carácter, por un coeficiente de negociación el cual se estima como un valor medio de 0,9.

Así se han seleccionado 13 muestras una vez descartadas las correspondientes a plazas dobles, tomándose como referencia las dimensiones para plaza de tamaño medio recogidas en el Art. 7.5.10 de las N.N.U.U. del PGOUM (4,50m x 2,25m).

Se ha calculado la media de 8 muestras una vez descartadas aquellas que pudieran desvirtuar el cálculo del valor medio en la zona por resultar anormalmente altas o bajas al separarse de la media en más o menos del 20%.

De esta manera obtenemos un valor de plaza de aparcamiento bajo rasante de 62 €/plaza y mes.

Considerando una deducción económica del garaje sobre rasante de un 40% con respecto al garaje bajo rasante obtenemos un valor en renta de la plaza de aparcamiento sobre rasante de 37 €/plaza y mes.

Se adjunta la relación de testigos y tabla de cálculos como Anexo.

VALORACIÓN DE LA OCUPACIÓN TEMPORAL SOLICITADA PARA APARCAMIENTO

- Superficie a ocupar: 10.000,00 m²
- Nº de plazas de aparcamiento teniendo en cuenta una superficie estimada de 25 m²suelo/plaza: 400 plazas
- Valor medio en renta de plaza de aparcamiento en distrito de Hortaleza, en el entorno de la parcela a valorar, para plazas bajo rasante: 62 €/plaza y mes
- Valor medio en renta de plaza aparcamiento en distrito de Hortaleza, en el entorno de la parcela a valorar, para plazas en superficie: 62 €/mes x 0,6 = 37 €/ plaza y mes.

- Periodo considerado en la valoración: 4 años, equivalentes a 1461 días.
- Canon diario = 37 €/mes plaza x 400 plazas x 12 meses año /365 días año= 486,58 €/ día
- Canon por la ocupación durante los 1461 días:
- $V = 486,58 \text{ €/ día} \times 1461 \text{ días} = \mathbf{710.893,38 \text{ €}}$

Asciende la valoración de la ocupación temporal de 10.000 m2s de la parcela municipal sita en Avenida Machupichu nº 42 para uso aparcamiento en superficie a **SETECIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS con TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS.**

4.3 VALOR DE LA OCUPACION DE TOTAL POR 7.000 M2S PARA EL TEATRO Y 10.000 M2S PARA USO APARCAMIENTO EN SUPERFICIE

En consecuencia, el canon total por la ocupación de los 17.000 m2s será la suma de las dos cantidades calculadas, para un plazo de 4 años, equivalente a 1.461 días:

Canon global= 1.105.524,09 € + 710.893,38 €

Canon global= 1.816.410,67 €

Asciende la valoración de la ocupación temporal de la parcela municipal sita en Avenida Machupichu nº 42 con 7.000 m2s para la instalación de un teatro y 10.000 m2s para uso aparcamiento en superficie a **UN MILLON OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS DIEZ EUROS con SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS**

Dicha cuantía se corresponde con un montante anual de:

Canon anual = 1.816.410,67 € / 4 años

Canon anual = 454.102,67 € /año

OBSERVACIONES:

- **El presente informe no contempla, las actuaciones que hubieran de efectuarse en su caso sobre la vegetación que se encuentre sobre la parcela, la cual tendría que contar con la autorización del órgano competente en esta materia.**
- **tampoco se está autorizando la situación de soportes publicitarios sobre la misma.**