



Excmo. Ayuntamiento de Cuenca

Expte General: 10095/2026

Serie: GPA 04/2026 (Serv. Patrimonio)

(AMU) – Planeamiento, Gestión Urbanística y Asuntos Generales

INFORME TÉCNICO COMPLEMENTARIO

ASUNTO: ACLARACIÓN DEL TRATAMIENTO DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO, ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL USO DE CAFETERÍA Y VALORACIÓN COMPLEMENTARIA A EFECTOS DE LA COMPROBACIÓN PREVISTA EN EL ART. 92.2 DEL REGLAMENTO DE BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES.

I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL INFORME

Con fecha 23 de marzo de 2026 se emitió informe técnico relativo a la valoración del arrendamiento de los espacios destinados a cafetería del nuevo Centro de Día ubicado en las antiguas Escuelas “Astrana Marín”, sitas en C/ Los Palancares nº 1 y 3 de Cuenca.

En dicho informe, mediante el método de comparación del mercado de alquileres y a partir de una superficie computable ponderada de 173,61 m², se obtuvo un valor unitario homogeneizado de 3,42 €/m²/mes, resultando un valor de arrendamiento de mercado de 593,75 €/mes, equivalente a 7.125,00 €/año.

Con motivo de la preparación de un nuevo procedimiento para la explotación mediante arrendamiento del citado espacio, el Servicio Municipal de Patrimonio solicita la emisión de informe técnico complementario con la finalidad de:

1. Aclarar el tratamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido respecto del valor locativo determinado en el informe de 23 de marzo de 2026.
2. Analizar, a la vista de los antecedentes obrantes en el Área Municipal de Urbanismo, la situación urbanística del uso de cafetería y su inclusión en el proyecto de adecuación del inmueble a Centro de Día de Mayores.
3. Determinar el valor en venta del bien a efectos de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado mediante Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

El presente informe tiene, por tanto, carácter complementario del emitido el 23 de marzo de 2026, manteniéndose las determinaciones de aquel que no resulten expresamente aclaradas o completadas mediante el presente documento.

II.- ACLARACIÓN SOBRE EL TRATAMIENTO DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

En el informe técnico de 23 de marzo de 2026 no se explicitó el tratamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido en los precios de oferta utilizados como testigos de comparación.

Revisada la documentación correspondiente a dichas ofertas, se constata que los anuncios consultados no especificaban si los importes publicados incluían o no el Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que no resulta posible determinar retrospectivamente, a partir de la información contenida en los propios anuncios, el tratamiento tributario que cada anunciante atribuía al precio ofertado. No obstante, a efectos estrictamente valorativos, los precios utilizados en el estudio de mercado deben entenderse referidos al valor locativo o renta de mercado antes de impuestos, diferenciando el valor económico del derecho de arrendamiento de los tributos que, en su caso, hayan de repercutirse como consecuencia de la operación. El Impuesto sobre el Valor Añadido constituye un tributo repercutible sobre la contraprestación y no un componente del valor locativo del inmueble propiamente dicho. Asimismo, el arrendamiento de locales de negocio constituye, con carácter general, una operación sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, debiendo repercutirse el impuesto al tipo legalmente vigente.

En consecuencia, y a efectos de la utilización del informe de valoración dentro del presente expediente administrativo, el valor de arrendamiento de mercado determinado con fecha 23 de marzo de 2026, ascendente a 593,75 €/mes, debe entenderse expresado sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido.



Excmo. Ayuntamiento de Cuenca

Por tanto:

- Valor mensual de arrendamiento de mercado, IVA excluido: 593,75 €/mes.
- Valor anual de arrendamiento de mercado, IVA excluido: 7.125,00 €/año.
- A la renta o canon que finalmente resulte de la adjudicación deberá adicionarse, de forma separada, el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo legalmente vigente.

Esta aclaración no supone una modificación del resultado económico de la valoración efectuada el 23 de marzo de 2026, sino la explicitación del criterio fiscal y valorativo con el que debe interpretarse el importe obtenido.

III.- SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL USO DE CAFETERÍA

Revisados los antecedentes obrantes en los archivos del Área Municipal de Urbanismo, consta el expediente general 2263/2021, serie TCS20210011, tramitado en relación con la reforma integral del módulo norte de las antiguas Escuelas “Astrana Marín” para su adaptación como Centro de Día de Mayores “Las Quinientas”.

La actuación fue definida mediante Proyecto Básico y de Ejecución de reforma integral del módulo norte de las antiguas Escuelas “Astrana Marín” para su adaptación como Centro de Día de Mayores “Las Quinientas”, redactado en octubre de 2021. El citado proyecto incorpora expresamente, dentro del programa funcional del Módulo 1 – Centro de Mayores, una zona destinada a cafetería/comedor/cocina, situada en planta baja y dotada de acceso diferenciado respecto del acceso principal al Centro. La cafetería no constituye, por tanto, un uso genérico o sobrevenido respecto de la actuación proyectada, sino una dependencia expresamente incluida en el programa funcional que sirvió de base para la reforma del edificio.

Asimismo, la documentación técnica del proyecto contempla específicamente dicho uso en la justificación de las condiciones de seguridad en caso de incendio, considerando la zona de cafetería/comedor como uso de pública concurrencia destinado a cafetería, con una superficie útil de 105,90 m² y una ocupación de cálculo de 71 personas, así como una cocina de 34,00 m². El proyecto dimensiona igualmente los recorridos y salidas de evacuación correspondientes a dicho uso. Del mismo modo, las instalaciones de climatización, ventilación, electricidad y demás servicios del edificio fueron proyectadas teniendo en consideración la existencia de la cafetería dentro del conjunto funcional del Centro de Día.

Mediante Decreto dictado en el expediente TCS20210011 se concedió, en los términos en los que había sido presentada la actuación y de acuerdo con los informes que le servían de motivación, el trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obra para la reforma integral del módulo norte de las antiguas Escuelas “Astrana Marín” para su adaptación a Centro de Día de Mayores “Las Quinientas”. En dicho expediente constan, entre otros, informes técnico, de prevención de incendios, de infraestructuras, de medio ambiente y jurídico.

A la vista de lo anterior, desde el punto de vista urbanístico y constructivo, el uso del espacio objeto del presente expediente como cafetería se encuentra expresamente contemplado en el proyecto que fue objeto del trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras, por lo que su puesta en explotación manteniendo dicho uso y las condiciones técnicas previstas en el proyecto no supone la implantación de un uso distinto ni una modificación del uso autorizado que, por sí misma, determine la necesidad de una nueva licencia urbanística por cambio de uso.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de las declaraciones responsables, comunicaciones, autorizaciones sectoriales o cualesquiera otros títulos habilitantes que resulten exigibles al titular de la explotación para el efectivo inicio y ejercicio de la actividad, conforme a la normativa vigente en materia de establecimientos públicos, restauración, sanidad, seguridad alimentaria y demás legislación sectorial que resulte de aplicación. En particular, cualquier modificación de las condiciones consideradas en el proyecto, incluyendo la ejecución de nuevas obras, alteraciones sustanciales de las instalaciones, incremento de aforo o modificación de las condiciones de evacuación, implantación de terraza u otras instalaciones no contempladas inicialmente, deberá someterse, con carácter previo a su ejecución o puesta en funcionamiento, al régimen de intervención administrativa que corresponda. Es decir, el uso de cafetería está urbanística y técnicamente previsto y no necesita ser legitimado de nuevo como cambio de uso; las formalidades



Excmo. Ayuntamiento de Cuenca

necesarias para que el nuevo empresario pueda iniciar la explotación son otra cuestión y deberán cumplirse si resultan exigibles.

IV.- NECESIDAD DE DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA

Constando en el expediente la naturaleza patrimonial del inmueble objeto de arrendamiento, resulta de aplicación lo previsto en el artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio. En particular, su artículo 92.2 establece:

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

En consecuencia, la comprobación del cumplimiento de dicho límite requiere determinar previamente el valor en venta del bien objeto de cesión, magnitud distinta del valor locativo de mercado obtenido en el informe de 23 de marzo de 2026. La valoración locativa anteriormente realizada permite determinar la renta que razonablemente correspondería al inmueble en el mercado de arrendamiento, mientras que la comprobación reglamentaria exige relacionar dicha renta anual con el valor que tendría el inmueble en una hipotética transmisión en condiciones normales de mercado.

Procede, por ello, efectuar una valoración complementaria en venta, exclusivamente a los efectos de disponer de la magnitud económica necesaria para la comprobación establecida en el artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

V.- CRITERIO Y MÉTODO DE VALORACIÓN EN VENTA

Para la determinación del valor en venta se adopta el método de comparación, al apreciarse la existencia de un mercado de locales comerciales en la ciudad de Cuenca que permite obtener referencias suficientes de inmuebles susceptibles de comparación. Aunque la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, no resulta directamente aplicable por razón de la finalidad de la presente valoración, se utiliza su metodología como referencia técnica, de forma análoga al criterio adoptado en el informe de valoración locativa de 23 de marzo de 2026. De acuerdo con dicho criterio metodológico, se selecciona una muestra suficiente de ofertas de venta correspondientes a locales comerciales cuya localización, superficie, características físicas, estado, calidad constructiva y aptitud funcional permitan establecer una comparación razonable con el inmueble objeto de valoración.

Los precios obtenidos de las ofertas de mercado tienen carácter de precios ofertados, y no necesariamente de precios efectivos de transmisión. Las correcciones que, en su caso, se efectúen sobre dichos precios para aproximarlos al probable precio de cierre se justificará expresamente en función de la información disponible y de las circunstancias concretas de cada muestra. Las diferencias existentes entre los inmuebles comparables y el inmueble objeto de valoración serán objeto de homogeneización, atendiendo a aquellas variables que tengan una incidencia relevante en su valor de mercado.

V.1.- Superficie adoptada

A efectos de la presente valoración se mantiene la superficie computable ponderada de 173,61 m² adoptada en el informe técnico de valoración del arrendamiento de fecha 23 de marzo de 2026. Dicha superficie no se corresponde con una medición física diferenciada del conjunto del inmueble, sino con una superficie equivalente de valoración, obtenida atendiendo a la distinta naturaleza, grado de exclusividad y aptitud económica de los espacios vinculados al funcionamiento de la cafetería.

En el citado informe se consideraron al 100 % las superficies principales destinadas a cafetería/comedor y cocina, por constituir los espacios de uso exclusivo y mayor aptitud funcional y comercial; al 60 % determinadas dependencias auxiliares (despensa, previo, limpieza y zona de basuras), al tratarse de espacios necesarios para el funcionamiento de la actividad pero con una incidencia económica inferior a la de las zonas principales; y al 50 % los aseos accesibles y el



Excmo. Ayuntamiento de Cuenca

distribuidor, por tratarse de espacios de utilización compartida con el resto del Centro de Día. De la aplicación de dichos coeficientes resultó una superficie ponderada total de 173,61 m².

Se considera procedente mantener este mismo criterio en la valoración en venta, dado que el espacio destinado a cafetería no constituye un local comercial completamente autónomo e independiente respecto del resto del edificio, sino una unidad funcional integrada en el Centro de Día que combina espacios de uso exclusivo con dependencias auxiliares y zonas de utilización compartida. La consideración íntegra y sin ponderación de estas últimas superficies supondría atribuirles una aptitud y una contribución al valor equivalentes a las de las zonas principales de cafetería y cocina, circunstancia que no se corresponde con su configuración funcional ni con su grado de disponibilidad exclusiva.

Por ello, y con objeto de mantener un criterio homogéneo y coherente entre la valoración locativa previamente realizada y la presente estimación del valor en venta, se adopta la citada superficie de 173,61 m² como superficie equivalente a efectos exclusivamente valorativos, sin que ello implique alterar ni sustituir las superficies reales útiles o construidas que resultan de la documentación técnica del inmueble. Las diferencias que puedan existir entre el criterio de superficie utilizado en las ofertas seleccionadas como testigos y la superficie equivalente adoptada para el inmueble objeto de valoración serán consideradas dentro del proceso de homogeneización, conjuntamente con las restantes diferencias de superficie, configuración, funcionalidad y autonomía de los locales comparables.

V.2.- Estudio de mercado y selección de testigos

Se han seleccionado seis muestras correspondientes a ofertas de venta de locales comerciales situados en Cuenca capital, obtenidas con fecha 5 de octubre de 2026, cuyas características y datos principales se recogen en el cuadro siguiente.

VALORES (€/m²)

Nº	Fecha	Vía	Tipología	V. inicial
01	05/10/2026	C/ Diego Jiménez, 4	Local	150.000 €
02	05/10/2026	Av. Virgen de las Angustias, 1	Local	65.000 €
03	05/10/2026	C/ Barcelona, 3	Local	136.000 €
04	05/10/2026	C/ Jorge Torner, 35	Local	79.900 €
05	05/10/2026	C/ Jorge Torner, 35	Local	99.000 €
06	05/10/2026	C/ Pérez Galdós, 26	Local	186.900 €

COMPARABLES

Nº	C. post.	Calidad Constructiva		Año/Cons.	Superficie
		Acabados	Instalaciones		
01	16004	P	P	1975/N	250 m2
02	16004	M	M	1979/N	80 m2
03	16004	M	M	1972/N	186 m2
04	16004	P	P	1965/N	130 m2
05	16004	M	M	1965/N	169 m2
06	16004	M	M	1998/N	221 m2



OTROS DATOS

Nº	Tipo fuente	Precio encuestado	Precio adoptado	Precio adoptado/m2	Observaciones
01	API	150.000 €	142.500 €	570,00 €/m2	Negociación 5%
02	API	65.000 €	61.750 €	771,87 €/m2	Negociación 5%
03	API	136.000 €	129.200 €	694,62 €/m2	Negociación 5%
04	API	79.900 €	75.905 €	583,88 €/m2	Negociación 5%
05	API	99.000 €	94.050/ €	556,51 €/m2	Negociación 5%
06	API	186.900 €	177.555 €	803,42 €/m2	Negociación 5%

Se han seleccionado seis ofertas de venta correspondientes a locales comerciales situados en el entorno urbano de Cuenca y, en particular, en ámbitos que presentan características de localización suficientemente comparables con el inmueble objeto de valoración.

La muestra comprende locales con superficies comprendidas entre 80 m² y 250 m², intervalo que permite disponer de referencias tanto inferiores como superiores a la superficie equivalente adoptada para el inmueble objeto de valoración, evitando que el resultado quede condicionado por ofertas pertenecientes exclusivamente a un único rango dimensional. Asimismo, los testigos corresponden a inmuebles de tipología comercial, situados en zonas urbanas consolidadas y alejados, con carácter general, de localizaciones comerciales especialmente singulares o de carácter exclusivo, cuya utilización podría introducir valores unitarios difícilmente extrapolables al inmueble analizado. En la selección se ha procurado atender conjuntamente a criterios de proximidad y similitud de localización, rango de superficies, tipología, antigüedad y características constructivas, sin exigir una identidad absoluta entre los inmuebles comparables y el objeto de valoración, dado que las diferencias existentes serán posteriormente consideradas mediante el correspondiente proceso de homogeneización.

En consecuencia, se considera que las muestras seleccionadas proporcionan una representación suficientemente amplia y razonable del segmento de mercado de locales comerciales de tamaño medio en zonas urbanas consolidadas de Cuenca, resultando adecuadas como punto de partida para la determinación del valor unitario de mercado mediante comparación, una vez efectuadas las correcciones y homogeneizaciones correspondientes.

La utilización de ofertas de distintas superficies y características no constituye una limitación del método, sino que permite disponer de una muestra suficientemente diversa, siempre que las diferencias relevantes respecto del inmueble valorado sean objeto de análisis y corrección en la fase de homogeneización.

V.3.- Tratamiento de los precios de oferta

Los precios obtenidos corresponden a precios de oferta publicados en el mercado inmobiliario y no a precios ciertos de transmisión, por lo que pueden incorporar un margen de negociación respecto del importe que finalmente pudiera alcanzarse en una operación efectiva de compraventa. A efectos de aproximar los precios ofertados a un valor de mercado razonablemente probable, se aplica con carácter general un coeficiente corrector de 0,95, equivalente a una reducción del 5 % sobre el precio anunciado.

La corrección adoptada responde a un criterio de prudencia valorativa, tomando un porcentaje moderado dentro del margen de negociación que habitualmente suele producirse entre el precio inicialmente solicitado y el precio finalmente acordado en operaciones inmobiliarias. Se adopta deliberadamente un ajuste contenido, evitando reducciones más elevadas que pudieran minorar injustificadamente el valor obtenido a partir de las muestras. Dicho coeficiente no constituye un porcentaje legal o reglamentariamente establecido, sino un ajuste técnico sobre precios de oferta, cuya finalidad es evitar identificar directamente el precio anunciado con el probable precio de cierre.

No se efectúa una corrección adicional por la eventual intervención de agentes o intermediarios inmobiliarios, dado que las comisiones derivadas de dicha intermediación constituyen, con carácter general, gastos asociados a la



Excmo. Ayuntamiento de Cuenca

comercialización o transmisión y no una componente autónoma del valor del inmueble. Por ello, la condición de particular o profesional del anunciante se considera un dato descriptivo de la fuente, pero no determina por sí sola la aplicación de un coeficiente corrector diferente.

V.4.- Homogeneización

Las muestras seleccionadas presentan diferencias respecto del inmueble objeto de valoración, por lo que resulta necesario efectuar su homogeneización. A tal efecto se consideran como variables de comparación aquellas que presentan una incidencia apreciable sobre el valor de mercado, entre ellas localización, calidad constructiva, antigüedad y superficie.

HOMOGENEIZACIÓN CAFETERÍA (€/m²)

Nº	Loc.	Calid. Constr.	Antig.	Sup.	Coef.	V. homog.
01	0,95	1,02	1,02	0,96	0,95	541,50 €/m2
02	1,00	1,01	1,02	1,04	1,07	825,90 €/m2
03	1,05	1,01	1,02	1,00	1,08	750,19 €/m2
04	0,95	1,02	1,03	1,02	1,02	595,56 €/m2
05	0,95	1,02	1,03	1,00	1,00	556,51 €/m2
06	0,92	1,05	1,01	0,97	0,95	763,25 €/m2
TOTAL HOMOGENEIZADO						672,15 €/m2

Como resultado del proceso de homogeneización se obtiene un valor unitario de mercado en venta de 672,15 €/m².

VI.- DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA

Aplicando el valor unitario obtenido mediante el método de comparación a la superficie adoptada a efectos de valoración:

$$173,61 \text{ m}^2 \times 672,15 \text{ €/m}^2 = 116.691,96 \text{ €}$$

Se estima, por tanto, un valor en venta de los espacios destinados a cafetería de 116.691,96 €.

El valor obtenido se entiende referido a las condiciones y características del inmueble consideradas en la presente valoración y a la situación del mercado existente en la fecha del presente informe. Asimismo, el valor determinado se expresa sin inclusión de impuestos ni gastos asociados a una eventual transmisión, al tratarse de magnitudes ajenas al valor inmobiliario de mercado propiamente dicho.

VII.- COMPROBACIÓN DEL ARTÍCULO 92.2 DEL REGLAMENTO DE BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES

Determinado el valor en venta del inmueble, procede comprobar el límite mínimo establecido en el artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Concepto	Importe
Valor en venta determinado	116.691,96 €
6% del valor en venta	7.001,52 €/año
Equivalente mensual del 6%	583,46 €/mes
Valor de arrendamiento según informe de 23/03/2026, IVA excluido	7.125 €/año
Valor mensual del arrendamiento, IVA excluido	593,75 €/mes
Renta anual/valor en venta x 100	6,106 %



Excmo. Ayuntamiento de Cuenca

Determinado un valor en venta del inmueble de 116.691,96 euros, el 6 % de dicho valor asciende a 7.001,52 euros anuales, equivalente a 583,46 euros mensuales. Por su parte, el informe técnico de valoración de 23 de marzo de 2026 determinó un valor de arrendamiento de mercado de 7.125,00 euros anuales, equivalente a 593,75 euros mensuales, IVA excluido. En consecuencia, **el valor locativo de mercado resulta superior al canon mínimo exigido por el artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, al representar aproximadamente el 6,11 % del valor en venta del inmueble.**

Por tanto, desde el punto de vista económico, la fijación de una renta mínima de licitación de 7.125,00 euros anuales, IVA excluido, cumple el límite mínimo establecido en el citado precepto, sin perjuicio de la mejora que pueda resultar del procedimiento de adjudicación.

VIII.- CONCLUSIÓN

Por todo lo establecido anteriormente, se puede concluir:

Primero.- El informe técnico emitido el 23 de marzo de 2026 determinó un valor de arrendamiento de mercado de los espacios destinados a cafetería de 593,75 euros mensuales, equivalente a 7.125,00 euros anuales.

Segundo.- Los anuncios empleados como testigos en dicha valoración no especificaban si los precios publicados incluían o no el Impuesto sobre el Valor Añadido. A efectos valorativos y de su aplicación al presente expediente, dichos importes se consideran referidos a rentas de mercado antes de impuestos y, en consecuencia, **el valor de 593,75 €/mes se entiende IVA excluido, debiendo adicionarse el impuesto al tipo legalmente vigente.**

Tercero.- Revisado el expediente TCS20210011 y el Proyecto Básico y de Ejecución que sirvió de base al mismo, se constata que el uso de cafetería se encuentra expresamente integrado en el programa funcional del Centro de Día y fue considerado específicamente en la configuración arquitectónica, instalaciones y justificación de las condiciones de seguridad del edificio. En consecuencia, la explotación de dicho espacio como cafetería, manteniendo las condiciones de uso y técnicas contempladas en el proyecto, **no supone un cambio de uso ni determina, por este solo hecho, la necesidad de una nueva licencia urbanística para su implantación,** sin perjuicio de las declaraciones responsables, comunicaciones o autorizaciones sectoriales que deba formalizar el titular de la explotación antes del inicio de la actividad.

Cuarto.- Al tener el inmueble objeto de arrendamiento naturaleza patrimonial, se ha efectuado una valoración complementaria de su valor en venta con objeto de comprobar el límite mínimo establecido en el artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Quinto.- Mediante el método de comparación se obtiene un **valor en venta de 116.691,96 €.** El 6 % anual de dicho valor en venta asciende a 7.001,52 €/año, equivalente a 583,46 €/mes.

Sexto.- Puesto que el valor locativo de mercado determinado en el informe de 23 de marzo de 2026, de **7.125,00 €/año,** resulta superior al canon mínimo de **7.001,52 €/año** obtenido mediante la aplicación del 6 % al valor en venta del inmueble, el importe mínimo que procede considerar a efectos económicos para la nueva licitación asciende a **593,75 €/mes,** equivalente a **7.125,00 €/año,** IVA excluido, sin perjuicio de la mejora que pueda resultar de la licitación. A la renta o canon resultante de la adjudicación se adicionará el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo legalmente vigente, que deberá figurar de forma separada.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos

Cuenca, a 5 de octubre de 2026
EL ARQUITECTO – JEFE DE SECCIÓN TÉCNICA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. David E. Domínguez Rendeiro