



Núm. R.E.L.:01040834 C.I.F.: P-0408300-B

EXPEDIENTE: ARRENDAMIENTO DE SOLAR PARA APARCAMIENTO PROVISIONAL EN LAS INMEDIACIONES DE LA AVENIDA DE LEPANTO DE SERÓN.

SITUACIÓN: Inmediaciones Avenida Lepanto

SOLICITANTE: Excmo. AYUNTAMIENTO DE SERON

A requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Serón, tras examinar el expediente, se emite el siguiente

INFORME TÉCNICO

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 24 de marzo de 2023, en la que se solicitaba informe técnico sobre las características y ubicación/es que deben tener los bienes que se pretenden arrendar y una valoración aproximada de los mismos, al objeto de determinar el importe de la renta, así como sobre el porcentaje que supone la contratación en relación con los recursos ordinarios del Presupuesto Municipal a los efectos de determinar el órgano competentes para contratar.

Visto que el bien arrendado se destinará a Aparcamiento provisional para vehículos

En relación con la valoración económica del bien y de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y del artículo 21.6 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, se emite el siguiente

INFORME

PRIMERO. Características del bien/es

Se considera que las parcelas que concurren a la licitación, deberán reunir los siguientes requisitos:

Estar situados en el núcleo urbano de Serón y tener clasificación como suelo urbano (consolidado o no consolidado) suelo urbanizable o sistema general viario.

No estar situada a más de 250 metros en línea recta de alguno de los siguientes equipamientos y comercios: CEIP Miguel Zubeldia, Centro de Salud, Residencia de mayores, IES Sierra de los Filabres y Notaría.

Teniendo en cuenta la longitud de la Avenida, se plantea arrendar dos parcelas que estén a una distancia de un tercio de la longitud total de la Avenida, de manera que se de aparcamiento a la mayor superficie posible.

Disponer de una superficie superior a 1.000 m², sin computar en esta superficie la ocupada por taludes, muros o construcciones.

La superficie máxima a arrendar será de 2.000 m² por parcela. Los propietarios podrán ofrecer recintos de superficie superior, pero en ese caso el exceso de superficie no será de abono al licitador. El Ayuntamiento podrá aceptar o no, a su criterio, dichos excesos de superficie. En caso de no aceptarse, el propietario deberá hacerse cargo del mantenimiento del resto de la propiedad conforme a las normas que sean aplicables.

En ningún caso computarán como superficie de parcela a efectos económicos aquellos bordes que deban ser destinados necesariamente a taludes.

Deben poder estacionarse al menos 30 turismos en plazas de 2,6 x 5 metros y calles de circulación de 5 metros de ancho.

La forma de la parcela deberá ser sensiblemente rectangular o en forma que permita un aprovechamiento óptimo de al menos una línea de aparcamiento en batería.

El ancho mínimo del lado más corto del rectángulo será de 15 metros. En caso de parcelas con formas irregulares deberá poder inscribirse un círculo de radio 10 metros.

La parcela deberá tener fachada a la vía pública de al menos 10 metros. Se permitirán parcelas con menor fachada, siempre superior a 5 metros, si la parcela dispone de al menos dos fachadas o accesos a vía pública.

En el cómputo del ancho de la fachada no se tendrá en cuenta los primeros 5 metros desde una esquina ni los espacios en los que exista un paso de peatones. No se considerará fachada aquella en la que el terreno se encuentre a una cota

inferior o superior a 0,3 metros de la vía pública, salvo que el licitador se comprometa a realizar la rampa necesaria para conectar con la calzada.

La pendiente longitudinal o transversal de la parcela no podrá ser superior al 10%. Se admitirán parcelas con pendiente actual superior en caso de que el licitador, en su oferta, se comprometa a realizar a su costa, previamente al inicio del arrendamiento y en un plazo nunca superior a 1 mes desde la adjudicación, las obras de movimiento de tierras y explanación que sean necesarias para cumplir esta condición.

La entrada de la parcela deberá estar situada a cota de vía pública. En caso de parcelas situadas en cotas diferentes, se deberá ejecutar una rampa con pendiente máxima del 16%.

La parcela debe entregarse explanada, desbrozada y libre de obstáculos o construcciones, con un firme compactado y con acabado de gravilla.

A estos efectos, se considera "parcela" al recinto delimitado gráficamente por el licitador dentro de una poligonal, sin que necesariamente tenga que tener correspondencia unívoca con su delimitación catastral o registral. Por lo tanto la superficie ofertada podrá corresponderse total o parcialmente con una o varias parcelas catastrales y/o fincas registrales colindantes.

SEGUNDO. Valoración^[2]

Se me solicita una valoración aproximada de los terrenos, al objeto de determinar el importe de la renta. Se entiende en €/m² y al año.

Claramente no existe mercado de arrendamiento de solares por lo que se realizará un estudio de mercado en relación al mercado de venta de solares y calcularemos después el precio del arrendamiento mediante la aplicación de una rentabilidad esperada.

El resultado servirá de base para obtener el precio base de licitación del procedimiento.

Para calcular la estimación del precio base de licitación, se ha realizado un estudio de mercado sobre la posible oferta del mercado inmobiliario en la zona para la adquisición del pleno dominio de los inmuebles, considerando comprables los solares urbanos situados en Serón, Tíjola y Bacaes y en barriadas periféricas. Uno de los solares que aparece en Avenida Lepanto consta en el anuncio como urbanizable.

Consultado el portal inmobiliario Idealista.com, obtenemos los siguientes valores de inmuebles considerados comparables:

Nº	Localidad	Superficie	Valor
1	Tíjola, Calle real y Calle Huertos	716 m ²	109.800 € 153,35 €/m ²
2	Tíjola, paraje la Molina	400 m ²	80.000 € 200 €/m ²
3	Bacares, Ctra Velefique	402 m ²	62.000 € 154,22 €/m ²
4	Serón, Bda La Estación	530 m ²	25.000 € 47,17 €/m ²
5	Tíjola, Avda. Almanzora	243 m ²	80.000 € 329,21 €/m ²
6	Serón, Avda. Lepanto	1000 m ²	60.000 € 60,00 €/m ²

Teniendo en cuenta los precios actuales del mercado, identificados los diferentes inmuebles y por las circunstancias que concurren en los mismos, considerando además una amplia superficie que precisan los terrenos a arrendar en este caso, se considera que el valor unitario en venta del bien sería aproximadamente de 100,00 €/m².

Rentabilidad esperada del mercado de alquiler:

El mercado del alquiler es una alternativa de inversión que en general presenta un incremento de rentabilidad frente a inversiones más seguras (deuda pública, bonos corporativos, etc).

En la situación socioeconómica actual, tras la crisis derivada por la pandemia y con la guerra de Ucrania, y con la subida de los tipos de interés que han podido frenar las hipotecas, etc, el mercado del alquiler en general puede considerarse en auge si bien referido sobre todo a viviendas. Puede considerarse como un valor refugio ante la inflación. No se detecta mercado de alquiler de terrenos como se ha indicado.

No hay estudios de rentabilidad de carácter local, por lo que debemos guiarnos por otros estudios publicados.

Por ejemplo:

La rentabilidad de la vivienda en alquiler en España se situó en el 6,34% en el último trimestre de 2022, según la estadística publicada por el portal inmobiliario pisos.com.

Según la publicación publicada por el Banco de España, para el cuarto trimestre de 2.022, es del 3,5 %.

Así se toma este como valor a adoptar como rentabilidad esperada.

VALOR:

Así, aplicando al precio considerado como medio de venta de 100,00 €/m² y la rentabilidad esperada de 3,5 % se obtiene un canon de arrendamiento anual de 3,50 €/ m² al año, que es el que se propone como precio base de licitación.

Considerando una superficie total de 2.000 m² a arrendar, resulta una renta anual máxima de 7.000,00 €.

TERCERO. Órgano competente[5]

En relación con la determinación del órgano de contratación, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se determina:

Importe de los recursos del presupuesto	Presupuesto base de licitación	% sobre los recursos	Órgano de contratación
6.050.915,63 €	7.000	<10%	Alcalde

[1] De conformidad el artículo 21.6 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el expediente, cualquiera que sea el procedimiento o la forma de adjudicación, deberá contener una valoración pericial previa realizada por persona técnica competente.

[2] Esta valoración técnica incluye tanto la finca como los recursos objeto de aprovechamiento.

[3] Los elementos no llevarían incluido el valor del suelo porque ya estaría incorporado en el valor del terreno.

[4] El artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece que, salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

La exclusión de la aplicación de este precepto, en el caso de establecer otra forma de pago deberá hacerse constar expresamente en el Pliego de Condiciones y en el contrato de arrendamiento.

De acuerdo con el artículo 14 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, el pago de la renta se verificará en la forma y lugar pactados y, en defecto de pacto o costumbre aplicable, se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario.

[5] De conformidad con lo establecido en los puntos 9 y 10 de la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.

Corresponde al Pleno la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.

Tal es el parecer del Técnico que suscribe, no obstante la Corporación Municipal acordara lo que estime procedente.

En Serón, a 24 de marzo de 2.023



Fdo. Pedro José Carrión Encinas

Arquitecto Técnico Municipal