Expediente: 2023/CES_01/00002
Exp. Contr: 04/2023
Asunto: Valor canon contrato alquiler bar instalaciones deportivas La Vaguada
Naturaleza del documento: INFORME
Firmado: TÉCNICO SUPERIOR.

De acuerdo con lo ordenado por el Alcalde-Presidente mediante Decreto de inicio de fecha 19 de junio de 2023, sobre el valor del canon contrato del alquiler bar-cafetería ubicado en las instalaciones deportivas La Vaguada, se emite el siguiente

INFORME

PRIMERO. - Con fecha 19 de junio del presente año se consideró, por este Ayuntamiento la posibilidad de proceder al arrendamiento del inmueble local, propiedad de este Ayuntamiento y calificado como bien patrimonial, ubicado en C/. José Díaz, n.º 3., parcela de S.I.P.S del Sector S-4 "LA VAGUADA", con referencia catastral 9848414QB5394N0001RK, de este Municipio, para destinarlo al uso de Bar-Cafetería.

SEGUNDO. - El contrato tiene por objeto el arrendamiento del bien patrimonial del local de Bar-Cafetería situado en la parcela de S.I.P.S del Sector S-4 "LA VAGUADA", C/. José Díaz, n.º 3, de esta localidad.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 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.

TERCERO. - La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será el concurso, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

CUATRO. - El plazo del contrato será de dos años prorrogable por dos años más.

QUINTO. - Cálculo del canon.

Según el art. 93.4 LPAP, las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición, o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público. El aprovechamiento que supone la concesión de uso privativo, constituye un auténtico derecho real, inscribible en el Registro de la Propiedad; y recae también sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas que haya construido para el ejercicio de la actividad autorizada arts. 97 y 98 LPAP.

El art. 80 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio , determina que en toda concesión sobre bienes de dominio público se fijarán las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgare; y, entre ellas, debería figurar el canon que hubiere de satisfacer a la entidad local, que tendrá el carácter de tasa. De acuerdo al art. 84 RB, la valoración de los bienes se realizará como si se tratara de bienes de propiedad privada; siendo necesario que, por parte de la corporación, se apruebe un proyecto de la concesión.

El articulo 20,1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TR LRHL), aprobado por Real Decreto

Legislativo 2/2004, 4 LRHL, se indica que, con carácter general, debe tomarse como referencia el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de la utilización o el aprovechamiento que se haga del bien; si bien, cuando se utilicen procedimientos de licitación pública, su importe vendrá determinado por el valor de la proposición sobre la que recaiga la concesión.

Y el cálculo de ese canon será por tanto a partir del "valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de dicha utilización o aprovechamiento, si los bienes afectados no fuesen de dominio público". Es decir, la utilidad derivada de dicha utilización si los bienes de que se trata no fueran de dominio público, por lo que debe tenerse en cuenta la superficie que es objeto de ocupación privativa por la concesión y que será objeto de aprovechamiento por el concesionario según el uso a realizar, y el plazo de duración a que se extenderá la concesión.

La ley de haciendas locales no establece un porcentaje que, aplicado a la valoración del dominio público, constituya el canon anual a abonar por parte del concesionario

Por ello hay que acudir al artículo 64 de la Ley de tasas 25/1988; en los casos de utilización privativa de bienes del dominio público, la base de la tasa será el valor del terreno y, en su caso, de las instalaciones ocupadas tomando como referencia el valor de mercado de los terrenos contiguos o la utilidad derivada de los bienes ocupados.

El arrendamiento o cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales se ha de efectuar conforme a la normativa de contratación en cuanto a la preparación y adjudicación. La forma de contratación es el Concurso, salvo los supuestos de adjudicación directa que contempla.

El art. 92 del RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales -RBEL-, dispone que:

"*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".*

Dispone el artículo 92 del Reglamento de Bienes de las entidades locales en su párrafo 2:

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

El canon a que se refiere el artículo 92.2 RBEL es anual. Es decir deberá realizarse un informe pericial sobre el valor en venta de los bienes y el importe del arrendamiento no podrá ser inferior al 6% de ese valor. Ese 6% es anual, por lo que deberá dividir ese 6% entre 12 meses y ese será el importe mensual. Según el informe de fecha 6 de junio de 2023, el valor del bien es de 110.373,16 €.

SEXTO. - La determinación del valor estimado del contrato viene delimitado en el artículo 101 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.

El valor estimado del contrato, debe adecuarse a los precios habituales en el mercado, en el momento del envío del anuncio de licitación. El valor estimado **no incluye el IVA**.

SÉPTIMO. - Calculo del valor estimado.

La información tenida en cuenta proviene del precio de alquiler de locales comerciales en distintas páginas web de inmobiliarias que trabajan en la zona de influencia de Palomares del Rio. Existe muy poca oferta de locales comerciales de similares características al local objeto de estudio, tanto en Palomares del Río como en municipios colindantes. La oferta de alquiler de locales se caracterizan por ser superficies diáfanas dirigidas al pequeño comercio.

- Precio medio mensual de locales comerciales en alquiler en Palomares del Río, según la la inmobiliaria Idealista es de 6,51

€/m2, más IVA.

- Precio medio mensual de locales destinado a bar-cafetería en alquiler en Palomares, según la la inmobiliaria Tecnocasa es de 8,18 €/m² , más IVA.

El importe del arrendamiento mensual para un local destinado a Bar-Cafetería con una superficie útil 92,49 m 2 asciende a 679,34 €, más IVA.

Como resultado del presente estudio, se obtiene un valor estimado de contrato (**IVA no incluido**) **de 32.608,27 -_euros** para el conjunto de los cuatro años. Este valor cumple con lo establecido en el artículo 92.2 RBEL.

Valor estimado canon contrato alquiler Bar-cafeteria instalaciones deportivas La Vaguada

	PRECIO ANUAL		PRÓRROGA	
	Año1	Año2	Año1	Año2
VALOR ESTIMADO ANUAL	**8.152,07 €**	**8.152,07 €**	**8.152,07 €**	**8.152,07 €**

VALOR CONTRATO ALQUILER	**32.608,27 €**

OCTAVO. – Estimación de anualidades

Estimación de anualidades contrato alquiler Bar-cafeteria instalaciones deportivas La Vaguada

	PRECIO ANUAL		PRÓRROGA		TOTAL
	Año1	Año2	Año1	Año2	
VALOR ESTIMADO	8.152,07 €	8.152,07 €	8.152,07 €	8.152,07 €	**32.608,27 €**
IVA R.G 21%	1.711,93 €	1.711,93 €	1.711,93 €	1.711,93 €	**6.847,74 €**
TOTAL IMPUESTOS INCLUIDOS	**9.864,00 €**	**9.864,00 €**	**9.864,00 €**	**9.864,00 €**	**39.456,01 €**

El impuesto sobre el valor añadido aplicable a estos servicios, es el tipo impositivo general del 21% por ciento.

En Palomares del Río, a la fecha de su firma electrónica.

Código Seguro De Verificación	6/1yXMXTVeahlDJRCxio3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Maria Garcia Martinez	Firmado	20/06/2023 12:51:05
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6/1yXMXTVeahlDJRCxio3g==		