

INFORME PARA A DETERMINACIÓN DO ALUGUEIRO PARA O ALBERGUE MUNICIPAL “VICENTE AGULLÓ”

Expediente 3400/2024

1.- OBXECTO DO INFORME: o obxecto deste informe é determinar o importe mínimo para o canon que se deberá abonar para o contrato privado denominado “ALUGUEIRO DO ALBERGUE MUNICIPAL “VICENTE AGULLÓ”.

2.- NATUREZA XURÍDICA DA ACTUACIÓN.

Atopámonos ante un ben patrimonial tal como se define de xeito literal no artigo 6 do Real Decreto 1372/1986, do 13 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Bens das Entidades Locais:“(…) 1. Son bens patrimoniais ou de propios os que sendo propiedade da Entidade Local non estean destinados a uso público nin afectados a algún servizo público e poidan constituír fontes de ingresos para o erario da Entidade.

2. Os bens patrimoniais réxense pola súa lexislación específica e, na súa falta, polas normas de Dereito privado.(…)”.

3.- DETERMINACIÓN DO CANON MÍNIMO DO ALUGUEIRO.

O artigo 92.2 do RBEL, establece:“(…) 2. En todo caso, o usuario haberá de satisfacer un canon non inferior ao 6 por 100 do valor en venda dos bens.(…)”

Para a determinación do valor do ben obxecto de licitación, consta no expediente o informe do Enxeñeiro Técnico Municipal, asinado o día 4 de novembro de 2024 no que se establece por unha parte un importe de 13.520 € para o valor do solo e por outra banda un valor de 263.443,54 € para a construción, expoñendo de xeito literal:

“(…)”

5. VALORACIÓN ECONÓMICA TOTAL.

Considerando a valoración do solo circundante e da construción: $13.520,00 + 263.443,54 = 276.963,54 \text{ €}$

O IMPORTE DA VALORACIÓN É DE DOUSCENTOS SETENTA E SEIS MIL NOVECENTOS SESENTA E TRES EUROS CON CINCUENTA E CATRO CÉNTIMOS.

“(…)”

Polo tanto, unha vez se dispón de este dato, pode establecerse o limiar mínimo para o canon obxecto de estudo, quedando establecido no 6% do valor do ben, e dicir; **16.617,81 € anuais.**

Resulta imprescindible sinalar que o obxecto do contrato é o alugueiro da construción, na que se realizará a actividade principal do licitador, e da parcela circundante delimitada na mencionada valoración do técnico municipal.



Esta apreciación é necesario realizala, dado que mentres a construción será de uso privativo limitando o acceso con arranxo á actividade que se pretende realizar, na parcela circundante o uso que se realice da mesma non poderá limitar o acceso ao público xeral que desexa gozar da mesma.

Deste xeito o canon estará composto por unha parte, dunha retribución en metálico e por outra banda dunha prestación en especie, que será a limpeza e mantemento da parcela circundante.

Para a determinación do importe do desbroce e limpeza do terreo, emprégase o xerador de prezos ofrecido por “www.generadordeprecios.info”, o cal determina:

Descrición	Unidade	Rendemento	Prezo Unitario	Importe
Equipo e maquinaria	Horas	0,017	45,06 €	0,77 €
Man de obra	Horas	0,007	20,78 €	0,15 €
Custes directos complementarios	%	2	0,92 €	0,02 €

Estímase un custe por metro cadrado de 0,94 €, obténdose un valor para este apartado de $13.000 \text{ m}^2 \times 0,94 \text{ €/m}^2 = 12.220 \text{ €}$. A este valor temos que engadir o 13% de gastos xerais (1.588,60 €) e o 6 % en concepto de beneficio industrial (733,20 €) resultando un valor de **14.541,80 €**.

Con base nas consideracións expostas e cálculos indicados establécese un canon mínimo de 14.541,80 € (pago en especie) + 2.076,01 € (pago en metálico) = 16.617,81 € anuais.

Este é o meu informe sen prexuízo doutro fundado en mellor dereito e de que o órgano competente acorde o que estime pertinente, no seu caso.

4.- DETERMINACIÓN DA GARANTÍA.

O artigo 36 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos establece “(...) *Artigo 36. Fianza. 1. Á celebración do contrato será obrigatoria a esixencia e prestación de fianza en metálico en cantidade equivalente a unha mensualidade de renda no arrendamento de vivendas e de dúas no arrendamento para uso distinto do de vivenda.* (...)”

Polo tanto, tendo en conta que o alugueiro anual se ten establecido en 16.617,81 €, para o caso que nos ocupa a fianza deberá aportarse por un importe de **2.769,64 €**.

**Arquitecto Técnico Municipal
Hervé Fernández Estévez**

DOCUMENTO ASINADO DIXITALMENTE Á MARXE

