

**Excmo. Ayuntamiento de Alicante**
Servicio de Gestión Patrimonial

Su Rfª. TTCM2021000031 N/Rfª. PAOT2021000081

Asunto: Remisión informe valoración

Destinatario.

SERVICIO DE TRAFICO Y TRANSPORTES

Como contestación a su escrito arriba referenciado, el Jefe del Departamento Técnico de Gestión Patrimonial ha emitido informe del siguiente tenor literal:

“ASUNTO: Escrito del Servicio de Tráfico, Transportes, Movilidad y Accesibilidad solicitando informe valoración del dominio público de la parcela de la antigua Lonja de Frutas y Verduras.

INFORME

Es antecedente de este informe el realizado con el mismo fin en el año 2017 por este Servicio, por lo que se realiza con los mismos mecanismos de valoración.

Se trata de una parcela de 4.283 m2 situada entre las calles Capitán Segarra y García Morato con referencia catastral 9678713YH1497H0001DT, su calificación jurídica actual es la de bien de dominio público.

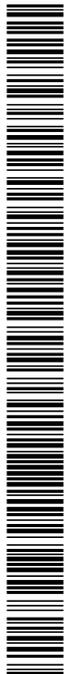
Está calificada urbanísticamente como Equipamiento Docente, el uso de aparcamiento tiene un carácter provisional.

El valor catastral del suelo es de 2.388.534,38 €, el valor catastral de las construcciones de 134.175,15 € siendo el valor catastral total de 2.522.709,53€ que engloba suelo y construcciones existentes.

Se solicita valoración con motivo de la nueva licitación del contrato relativo al “Uso y explotación provisional de un estacionamiento de vehículos con destino preferente para servicio del mercado central en el solar de la antigua lonja de frutas y verduras”, que se licita en régimen de concesión por un periodo de dos años prorrogable otros dos más.

Se trata pues de un uso privativo de bienes de dominio público, sujeto a concesión administrativa de acuerdo con el Artº 78 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y con un marcado carácter de provisionalidad.

El valor urbanístico de la parcela es el que le corresponde por el aprovechamiento urbanístico que su calificación le otorga en base a la edificabilidad media de la zona y a su situación en el centro del casco urbano, pero debido a su destino provisional con uso específico de aparcamiento, el técnico que suscribe entiende que la valoración para estas condiciones concretas debe realizarse en función de dicho uso provisional y de las



condiciones previstas en el pliego de la licitación y no en función del valor de sus potenciales aprovechamientos urbanísticos.

VALORACIÓN.-

Atendiendo a las consideraciones expuestas se procede a la valoración del dominio público de acuerdo con las determinaciones de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Al caso concreto le pueden ser de aplicación tanto el método del valor por comparación como el de actualización de rentas de los contenidos en la mencionada Orden.

Considerando que el plazo de la concesión es muy limitado , dos años prorrogables a otros dos, y con posibilidad de rescate en cualquier momento de la concesión, se opta por valorar por el método de comparación, desestimando el de actualización de rentas, para asignarle valor al suelo y añadir al mismo el valor de las construcciones y el equipamiento existente.

Estudiados precios del mercado en venta de plazas de aparcamiento en la zona centro del casco se obtiene, sobre una muestra de ofertas, un precio medio de 33.000 € por plaza de garaje.

Se aprecia respecto de la muestra que sirvió de base a la valoración de 2017 que apenas han variado los precios pero que existe una mayor oferta de ventas.

Por comparación del producto inmobiliario característico del sector con la vivienda de Protección Pública adoptamos el criterio de que la repercusión del suelo supone un 25% del valor en venta.

Así obtenemos un valor de repercusión de suelo por unidad de plaza de garaje de:

$$V_s = 0,25 \times 33.000 \text{ €} = 8.250,00 \text{ €}$$

Que aplicado a las 180 plazas que se ofertan en la concesión nos da un valor del suelo de:

$$8.250,00 \text{ €} \times 180 \text{ Uds} = \mathbf{1.485.000,00 \text{ €}}$$

A dicho valor añadimos el valor de las construcciones y el equipamiento actual

– Valor catastral de las construcciones año 2021 actualizado: **261.057,59€**
(Se actualiza por analogía mediante la aplicación de los coeficientes para cálculo del valor real correspondientes al año 2021 a efectos de los Impuestos por Transmisiones Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados y Sucesiones y Donaciones)

– Valor de inventario del equipamiento según la memoria anual de explotación y gestión del estacionamiento año 2016 : **37.386,00 €**





(Se mantiene el valor previsto en 2017 al no disponer de una actualización del mismo)

El valor, a los efectos expuestos, del dominio público es el resultado de la suma de estas tras cantidades que asciende a **UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS Y CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.783.443,58 €)**

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Reciba un cordial saludo.

Jefa del Servicio de Gestión Patrimonial
P.A. El Técnico Experto