



ESTUDIO DE MERCADO PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA ASOCIACIÓN DE JUBILADOS Y PENSIONISTAS "LA PANDEROLA" EN EL GRAO DE CASTELLÓN DE LA PLANA QUE CUMPLA CON LAS CONDICIONES PARA PODER EJERCER SU ACTIVIDAD DURANTE EL PERIODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS EN SU ACTUAL SEDE. EXPEDIENTE DE GESTIONA 22373/2024.

1. INFORMACIÓN PREVIA

Mediante nota interior de fecha 14 de marzo de 2024, desde la Jefatura del Negociado de Coordinación de Proyectos Sociales (Oficina del Mayor), se comunica al Negociado de Patrimonio:

A la vista de la proximidad de la realización de obras de adecuación en el inmueble municipal ubicado en la plaza de La Panderola del Grao de Castellón, en el que tiene su sede la asociación de jubilados y pensionistas "La Panderola", es necesario proveer a dicha asociación de un local en el que pueda ejercer las actividades que le son propias durante el periodo de ejecución de las obras, para lo que se solicita que se inicien los trámites oportunos para el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las características siguiente:

- .- Se encuentre ubicado a una distancia no mayor de 300 metros de la plaza La Panderola del Grao de Castellón;*
- .- Tenga una superficie mínima aproximada de 120m2 y sea diáfano en su mayor parte;*
- .- Cuento al menos con un aseo;*
- .- Cuento con aire acondicionado y calefacción;*
- .- Su entrada desde la calle sea accesible para personas con movilidad reducida (que cuente con rampa o esté ubicada a ras de la acera);*
- .- Que la duración prevista para la ejecución de las obras es de 8 meses. No obstante, atendiendo a la posibilidad de que estas puedan demorarse en el tiempo, se considera que la licitación permita la prórroga del contrato por mensualidades.*

Según datos facilitados por la Sección de Arquitectura Urbana la duración prevista para la ejecución de las obras es de 8 meses. No obstante, atendiendo a la posibilidad de que estas puedan demorarse en el tiempo, se considera que la licitación permita la prórroga del contrato por mensualidades.

Para tramitar dicho arrendamiento, por parte del Negociado de Patrimonio de la Sección de Patrimonio y Contratación se ha requerido a la Sección de Arquitectura Urbana de la Dirección de Servicios Urbanos, Infraestructura y Medio Ambiente para que se emita informe en el que se determine:





- El importe mensual del arrendamiento que incorpore el estudio de mercado, que operará como tipo de licitación a la baja;
- Los criterios de adjudicación;
- La documentación técnica a a portar en la proposición que permita valorar dichos criterios y ;
- En general, cualquier información que consideren relevante para su inclusión en el pliego de cláusulas administrativas particulares que ha de regir el nuevo contrato.

El Informe Técnico solicitado, debe incorporar, motivar y justificar la posibilidad de proceder a la tramitación de un contrato de arrendamiento, en base a una valoración del bien y estudio comparativo del mercado, la idoneidad del bien, la urgencia objetiva y la peculiaridad de las necesidades a satisfacer.

En base a esta petición el arquitecto técnico municipal redacta el siguiente **INFORME**

PRIMERO.- OBJETO, ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

El objeto del presente documento es justificar el cálculo del precio del metro cuadrado del arrendamiento de locales comerciales en la **distrito marítimo del Grao** del municipio de Castellón de la Plana, que permita disponer de un espacio que cumpla con las condiciones para ejercer las actividades que le son propias como sede de una asociación de jubilados y pensionistas, y **dar servicio a la ciudadanía en el menor tiempo posible**.

Dada la urgencia en el arrendamiento del local, éste ha de encontrarse en buen estado de conservación general y disponer de las condiciones de accesibilidad, higiénicas, acústicas, de habitabilidad y de seguridad, exigidas por la normativa vigente, para su uso como Local de pública concurrencia, de manera que no precise de obras de reforma que impliquen una alteración importante de sus elementos estructurales e instalaciones principales de distribución interior. Deberá estar dotado redes de abastecimiento de agua, de saneamiento, de energía eléctrica y de telecomunicaciones. Con el objeto, que su puesta a disposición y en funcionamiento en las condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP), sea en el menor tiempo posible.

Para estimar o establecer el valor, en términos de alquiler, del bien inmueble objeto del presente informe, el único que por su enfoque resulta extrapolable al caso que nos ocupa es el Método de Comparación. Orden ECO 8052003, de 27 de marzo.

Siendo los requisitos para poder aplicar dicho método:

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre tasaciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
- Establecer el inmueble de referencia.





En primer lugar, se procede a documentar o aportar el valor de alquiler de locales, con la descripción de sus características que pueden no ser las que se solicitan en el que se pretende alquilar. Valor que se reflejará como precio mensual de arrendamiento, IVA no incluido, para superficie construida.

En segundo lugar, se procede a establecer, de entre todos ellos, como inmueble de referencia aquel cuyo estado se defina como “Terminado y en condiciones de uso. Bien Acondicionado” y cuyas características se asemejan a las que se solicitan en el que se pretende alquilar. En este caso se establece como inmueble de referencia el **L8**.

No se han tenido en cuenta aquellos locales cuyo estado no sea el de terminado y en condiciones de uso.

De acuerdo con el estudio de mercado, se han incluido los siguientes locales como más representativos, cuya información completa se incorpora como documento anejo al presente informe:

MUESTRA	SUPERFICIE CONSTRUIDA			€/mes s/fuente	€/m ² de Sc.	ESTADO	
	DEL LOCAL	DE ALTILLO	TOTAL PONDERADA				
				(1)			
L1	78,00	0,00	78,00	78,00	400,00 €	5,13 €	BUENO
L2	65,00	0,00	65,00	65,00	600,00 €	9,23 €	BUENO
L3	110,00	0,00	110,00	110,00	700,00 €	6,36 €	BUENO
L4	110,12	98,71	208,83	159,48	850,00 €	4,07 €	BUENO
L5	92,00	0,00	92,00	92,00	500,00 €	5,43 €	BUENO
L6	103,00	0,00	103,00	103,00	600,00 €	5,83 €	BUENO
L7	80,00	0,00	80,00	80,00	450,00 €	5,63 €	BUENO
L8	131,00	0,00	131,00	131,00	600,00 €	4,58 €	BUENO

Nota (1): la superficie construida ponderada se obtiene con objeto de determinar la superficie construida equivalente del local en términos de valoración, todo ello con objeto de no asignar el mismo valor a la superficie de los altillos o sótanos que a la del propio local. Esta superficie ponderada se obtiene añadiendo a la superficie del local un 50% de la superficie de los altillos existentes en el mismo.

Una vez identificados los diferentes inmuebles comparables, y dado que existen ciertas diferencias entre éstos y el inmueble de referencia, se deben aplicar una serie de coeficientes correctores con objeto de homogeneizar el valor de los mismos con el del inmueble de referencia.

Los coeficientes correctores considerados han resultado ser lo siguientes:

a) **Localización y entorno**: se considera la situación del inmueble, la orientación, el entorno social del mismo, la existencia de equipamientos y dotaciones, la calidad del entorno urbano, etc. A medida que disminuyen estas condiciones, el valor del local se va reduciendo. Para contemplar esta situación, se ha adoptado un coeficiente corrector que adopta como valor óptimo 1,00.





b) Estado de conservación: se ha establecido este factor en el sentido de considerar la cantidad de inversiones que resulta necesario acometer en el inmueble objeto del contrato para que pueda albergar el uso pretendido. En función de este aspecto se ha calificado Estado: Bien acondicionado o Requiere acondicionamiento con los siguientes coeficientes correctores:

SITUACIÓN DE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE CORRECCIÓN
TERMINADO EN CONDICIONES DE USO	BUENO	1,00
TERMINADO EN CONDICIONES DE USO	REGULAR	1,10

c) Superficie del local: dado que una de las limitaciones del mercado es el valor absoluto del precio de alquiler, se corrige el mismo en función de la superficie del local en cuestión, de modo que a menor superficie construida del local mayor es el valor unitario de la misma. Para considerar este aspecto se ha establecido un coeficiente cuyo valor se obtiene mediante la siguiente fórmula:

$$CTL_i = 1 + \frac{0,30 \times (SL_i - SL_r)}{SL_r}$$

Siendo,

CTL _i	Coficiente corrector por tamaño del local.
SL _i	Superficie construida del local i. (Sc Ponderada)
SL _r	Superficie construida del local de referencia. (ScM=131,00 m ²)

d) Accesibilidad del local: la cota del local respecto de las calles perimetrales repercute en su valor de forma apreciable, de modo que lo óptimo es encontrar un local que se encuentre sensiblemente a las cota de la rasante de acera a la que da frente y /o garantizando la accesibilidad conforme normativa vigente actual. A medida disminuye la accesibilidad el valor del local se va reduciendo. Para contemplar esta situación, se ha adoptado un coeficiente corrector que adopta un valor 1,00 en el caso en que el local sea accesible desde vía pública y en su interior conforme a normativa vigente, en caso contrario el coeficiente puede adoptar hasta el valor 1,20 siempre que pueda subsanar conforme a la normativa vigente.





El resultado de los diferentes coeficientes correctores correspondientes a cada muestra, así como el coeficiente corrector global de la misma, obteniendo mediante multiplicación de todos los coeficientes correctores, se detallan en la siguiente tabla:

CONCEPTO	L1	L2	L3	L4	L5	L6	L7	L8
LOCALIZACIÓN/ENTORNO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ESTADO DE CONSERVACIÓN	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SUPERFICIE DEL LOCAL	0,8786	0,8489	0,9519	1,0652	0,9107	0,9359	0,8832	1,0000
ACCESIBILIDAD	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
COEF. CORRECTOR GLOBAL	0,8786	0,8489	0,9519	1,2783	0,9107	0,9359	0,8832	1,0000

En la tabla siguiente, se detallan los valores de repercusión homogeneizados de cada uno de los lotes, obteniéndose finalmente el valor medio de mercado de alquiler del m² de techo de local:

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUP. CONSTRUIDA		PRECIO ALQUILER	COEFICIENTE	PRECIO ALQUILER	PRECIO ALQUILER
		m ² Techo	m ² Techo	€/mes s/fuente	HOMOGENEIZACIÓN	HOMOGENEIZADO	HOMOGENEIZADO
		PONDERADA				€/mes	€/m ² Techo
						Ponderado / mes	
L1	Calle Almirante Cervera,5	78,00	78,00	400,00 €	0,87863	351,45 €	4,51 €
L2	avenida del Puerto, 1	65,00	65,00	600,00 €	0,84885	509,31 €	7,84 €
L3	avenida del Puerto, 46	110,00	110,00	700,00 €	0,95191	666,34 €	6,06 €
L4	c Juan Sebastián Elcano, 8	208,83	159,48	850,00 €	1,27825	1.086,51 €	6,81 €
L5	calle Alcocebre, 43	92,00	92,00	500,00 €	0,91069	455,34 €	4,95 €
L6	calle Juan de Austria, 14	103,00	103,00	600,00 €	0,93588	561,53 €	5,45 €
L7	calle Trafalgar, 24	80,00	80,00	450,00 €	0,88321	397,44 €	4,97 €
L8	avd. Ciudadela, 1	131,00	131,00	600,00 €	1,00000	600,00 €	4,58 €
VALOR MEDIO DE MERCADO DE ALQUILER DE m ² DE TECHO DE LOCAL HOMOGENEIZADO							5,80 €

Para proceder al establecimiento del valor de mercado del local objeto del presente informe, aplicando el valor medio de mercado de alquiler de m² techo de local homogeneizado, sobre la superficie máxima construida, ScM=170,00 m² según tabla de superficie orientativa.

$$\text{Valor de Mercado} = 170,00 \text{ m}^2 \times 5,80 \text{ €/m}^2 = 986,00 \text{ €/mes (sin IVA)}$$

Que resulta ser de **1.193,06 €/mes (con IVA)**

Para un local en estado terminado y en uso y con las características antes descritas.





SEGUNDO.- PECULIARIDAD DE LAS NECESIDADES A SATISFACER

• Delimitación de la Superficie útil del local:

La Superficie Mínima Útil del local a arrendar no será inferior a **120,00 m²**, resultando una Superficie Máxima Construida del local no superior a los **170,00 m²**.

Estará definida por un único local y deberá poder albergar en su interior las siguientes dependencias: una Sala polifuncional, un Despacho, dos Aseos (uno de ellos accesible), Cuarto de instalaciones/almacén y Cuarto de limpieza.

DENOMINACIÓN	UNIDAD	SUPERFICIE ÚTIL		OBSERVACIONES
		ORIENTATIVA	NORMATIVA	
Sala grupal/ Sala polivalente	1	80,00	≥ 15,00 / ≥ 30,00	2)
Despacho multidisciplinar	1	16,00	≥ 16,00	2)
Aseos Accesibles	2	10,00	≥ 4,50	1)
Cuarto de Instalaciones/almacén	1	5,00		3)
Cuarto de Limpieza	1	0,60		
Accesos, zona de rampa	1	7,00		4)
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA		118,60		
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MÍNIMA		130,46		
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA		169,60		5)

Observaciones:

1) **Decreto 65/2019**, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos. **Real Decreto 173/2010**, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. **Documento Básico SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad. SUA 9. Accesibilidad.**

2) **Decreto 27/2023**, de 10 de marzo. del Consell.

3) Para Rack de telecomunicaciones. Máquinas de climatización. Cuadro general de maniobra y protección. Cuarto de servidores. SAI.

4) Zona reservada para accesos, zona de paso, zona de rampas, zona de retranqueo de puerta de acceso.

5) De esta superficie útil mínima del local, según la tabla "superficie orientativa del Informe técnico Estudio de Mercado", se estima la Superficie Máxima Construida de ScM=170,00 m² para establecer el límite mensual de arrendamiento del local.





- **Ubicación:** El local a arrendar debe estar ubicado en el distrito marítimo del Grao de Castellón de la Plana, y en un radio de distancia de 300 metros medido desde la ubicación actual de la sede sita en el parque de La Panderola. Se adjunta la delimitación descrita.





- **Naturaleza:** El local a arrendar deberá estar habilitado para: Uso Terciario. **Pública Concurrencia.** Clasificación (T-PC). Actividades recreativas y socioculturales.

Del tipo 1.d) Salas Socioculturales, conforme a las definiciones de la Ley 14/2010, de Espectáculos públicos, Actividades Recreativas y establecimientos Públicos.

El inmueble no se encontrará fuera de ordenación.

- **Estado del local: Terminado y en condiciones de uso:** El local deberá encontrarse en buen estado de conservación general y disponer de las condiciones de higiénicas, acústicas, de habitabilidad y de seguridad, exigidas por la normativa vigente, para su uso como Local de Pública Concurrencia, de manera que no precise de obras de reforma que impliquen una alteración importante de sus elementos estructurales e instalaciones principales de distribución interior. Deberá estar dotado redes de abastecimiento de agua, de saneamiento, de energía eléctrica y de telecomunicaciones. Con el objeto, que su puesta a disposición y en funcionamiento en las condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP), sea en el plazo máximo de un mes.

Se permitirá la realización de obras menores, pequeñas adecuaciones, o de intervenciones menores en sus instalaciones para garantizar el uso final previsto.

Serán previamente objeto de verificación, antes de su valoración, todas las condiciones técnicas sobre su contenido e instalaciones, y las condiciones higiénicas, acústicas, de habitabilidad y de seguridad.

- **Identificación y señalización:** El inmueble deberá estar libre de todo tipo de publicidad comercial, o de cualquier otro tipo, tanto en su fachada como en el interior, ya sea a través de carteles, instalaciones fijas, desmontables, etc.
- **Diseño. Ubicación de los servicios:** Con una distribución lo más diáfana posible en cuanto al espacio interior, deberá contar con un espacio de uso exclusivo para sala polifuncional de 80,00m² de superficie útil, dos aseos (uno de ellos adaptado), un despacho, un local para instalaciones, almacén y cuarto de limpieza.

Todo el local se ubicará en planta baja, con acceso directo desde el exterior e independiente del resto del edificio, preferentemente en un único nivel y en un solo edificio.

El local para su uso como sede de centro para la la asociación de pensionistas y jubilados debe ser confortable desde el punto de vista acústico, visual (iluminación) y físico (temperatura). Se debe favorecer la amplitud y buena comunicación entre espacios.

Deberá reunir las características y condiciones de idoneidad legalmente establecidas al efecto y los contenidos establecidos en el PPTP.

En todo caso, deberá cumplir el RD 486/199/, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Deberá cumplir la Ley 14/2010, de Espectáculos públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. tipo 1.d) Salas Socioculturales, o justificar que es viable y que no existen problemas estructurales que lo impidan.





- **Accesibilidad:** Todo el local deberá cumplir la normativa europea, nacional y autonómica sobre Accesibilidad Universal. La dimensión de los anchos de puertas, disponer de aseo adaptado, estar resuelto el desnivel existente entre la cota actual de la acera y la del pavimento terminado del local conforme a la normativa de accesibilidad vigente. (En el caso de no estar resuelto, se deberá justificar que es viable y que no existen problemas estructurales que lo impidan).
- **Poder albergar la mayor cantidad del mobiliario propiedad del Ayuntamiento:** a tener en cuenta, según anotación del Jefe de Negociado de Coordinación de Proyectos Sociales. Oficina del Mayor, deberá poder albergar la mayor cantidad del mobiliario de la actual Sede de la Asociación del tipo: mesas, sillas. Mobiliario de oficina, etc.
- **Seguridad de utilización:** El estado y los acabados existentes en el local deben garantizar el cumplimiento de seguridad y accesibilidad en cuanto a resbaladicidad y continuidad del pavimento, protección de huecos y desniveles, barandillas, rampas, etc del CTE.
- Cumplirá con los requisitos según **DECRETO 27/2023, de 10 de marzo, del Consell**, por el que se regulan la tipología y el funcionamiento de los centros, servicios y programas de servicios sociales, y su ordenación dentro de la estructura funcional, territorial y competencial del Sistema Público Valenciano de Servicios Sociales.

TERCERO.- URGENCIA

La inminente ejecución de obras de reforma en el actual local ocupado por la Asociación de jubilados y pensionistas "La Panderola".

CUARTO.- ANEJO. Superficie y ofertas de mercado de cada Local.

LOCAL	DIRECCIÓN	SUP. CONSTRUIDA m ²			Mercado
		Pbaja	Altillio	TOTAL	
L1	Calle Almirante Cervera,5	78,00	0,00	78,00	https://www.idealista.com/inmueble/100906725/
L2	avenida del Puerto, 1	65,00	0,00	65,00	https://www.idealista.com/inmueble/90378216/
L3	avenida del Puerto, 46	110,00	0,00	110,00	https://www.idealista.com/inmueble/90627260/
L4	calle Juan Sebastián Elcano, 8	110,12	98,71	208,83	https://www.idealista.com/inmueble/102889574/
L5	calle Alcocebre, 43	92,00	0,00	92,00	https://www.idealista.com/inmueble/86984397/
L6	calle Juan de Austria, 14	103,00	0,00	103,00	https://www.fotocasa.es/es/alquiler/local-comercial/
L7	calle Trafalgar, 24	80,00	0,00	80,00	https://www.fotocasa.es/es/alquiler/local-comercial/
L8	avd. Ciudadela, 1	131,00	0,00	131,00	

