



## INFORME JUSTIFICATIVO DE LOS PRECIOS PROPUESTOS PARA LA LICITACIÓN DE LOS LOCALES VACANTES EN EL INTERIOR DE LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE LA CIUDAD DE TOLEDO

Como justificación de los precios propuestos para "EL CONCURSO, PARA LA "CESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEMANIAL, DE LOCALES COMERCIALES VACANTES UBICADOS EN LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE TOLEDO", se informa:

**ANTECEDENTES.-** Toda vez que existen locales vacantes en el interior del edificio de la estación de autobuses, que no se ha conseguido formalizar su concesión, se ha dispuesto por parte de la Concejalía de Movilidad, Seguridad Ciudadana y Protección Civil, el inicio del procedimiento de licitación pública. Por tanto, atendiendo a la obligación legal recogida en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, se inician los correspondientes trámites para obtener ofertas adecuadas para la ocupación de los locales.

Respecto a los precios unitarios fijados como base para la obtención del precio tipo de licitación al alza, para ofertar, se debe tener en cuenta la ausencia de solicitudes durante el periodo transcurrido desde la tramitación del último procedimiento de licitación pública (año 2012), así como los importes fijados por aplicación de la "Ordenanza Fiscal nº21, Aprovechamientos especiales y Utilización dominio Público Local" para la concesión de las licencias anuales que se han venido concediendo a favor de la empresa que explota la "Cafetería- Restaurante", desde el año 2016.

Por todo ello se informa lo siguiente:

**PRIMERO.- Los locales objeto de licitación, son:**

Nº DE LOCAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
1	11,69
2	13,44
3	16,67
4	24,28
5	23,38
6	18,95
7	14,61
8	13,39
9	31,53
10	20,38
11	16,37
Cafet.-Rest.	219,08

**SEGUNDO.-** El **precio medio unitario** de los locales, que se fijó para la licitación anterior (Año 2012), era de 25,00€/m<sup>2</sup>, que ya supuso una reducción respecto al precio unitario previo (42,71€/m<sup>2</sup>), para solventar la ausencia de ofertas para la ocupación de los locales vacantes, y que se considera adecuado mantener. Con este precio unitario se daría cumplimiento a la exigencia legal del artículo 92 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales ("2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes.").

De esta forma, con el precio unitario actual (25,00€/m<sup>2</sup>) y tomando en consideración que las mejoras a nivel de urbanización realizadas en la zona suponen un repunte en el posible interés

comercial de la zona, se pretende conseguir la ocupación del grueso de locales comerciales ubicados en la estación de autobuses.

En cuanto al local destinado a “Cafetería-Restaurante”, que en la actualidad tiene fijado un precio unitario de 9,26€/m<sup>2c</sup>, se propone mantener este precio unitario para la nueva licitación. La justificación para establecer este precio unitario como base para fijar el tipo de licitación, se obtiene por aplicación de la “Ordenanza Fiscal nº21, Epígrafe F ; artículo 11; bares; viales de 3ªCategoría.

No se considera adecuado aumentar este precio unitario, debido al escaso interés mostrado en el local, desde la última licitación pública tramitada. Por lo que fijar un precio tipo superior al actual, implicaría un alto riesgo de recibir ofertas para este local.

De esta manera, se pretende favorecer la ocupación del mayor número de locales posibles incluyendo en la oferta de locales, la totalidad de los existentes. Tanto si se encuentran ocupados en la actualidad, como si se encuentran vacantes, tratando de homogeneizar las fechas de inicio y final de ocupación de la mayoría de los locales.

**TERCERO.-** Se propone el siguiente listado de locales y precios en función del precio unitario fijado en el punto segundo de este informe:

	S.UTIL	S.CONSTRUIDA	P.VENTA	6%P.Venta	Precio unitario tipo	Precio tipo		
1	11,69	12,86	1765,28	105,92	25€/m <sup>2</sup> x mes	292,25 €		
(*)2	13,44	14,78	2029,55	121,77		336,00 €		
3	16,67	18,34	2517,30	151,04		416,75 €		
(**)4	24,28	26,71	3666,47	219,99		607,00 €		
Local 5 y 6 (unidos)	(L 5) 23,38	25,72	3530,57	211,83		584,50 €		
	(L 6) 18,95	20,85	2861,60	171,70		473,75 €		
7	14,61	16,07	2206,23	132,37		365,25 €		
8	13,39	14,73	2022,00	121,32		334,75 €		
9	31,53	34,68	4761,28	285,68		788,25 €		
10	20,38	22,42	3077,54	184,65		509,50 €		
(***)11	16,37	18,01	2472,00	148,32		409,25 €		
(****)“Cafetería - Restaurante”	219,08	240,99	33082,83	1984,97	9,26 €/m <sup>2</sup> x mes	2.028,68 €		8años
						7.145,93 €	96	686.009,28 €

\* **P.VENTA**, calculado en función del precio unitario incluido en la tabla de precios (JGCT, 2 de Junio de 2010), "Dotacional = 137,28€/m<sup>2</sup>".

Por tanto, teniendo en cuenta las mejoras urbanísticas llevadas a cabo en la zona, y la existencia de locales comerciales vacantes, así como la finalización próxima de las licencias existentes en algunos de los locales. Se propone mantener el precio unitario tipo de licitación de 25,00€/m<sup>2</sup>, para la totalidad de los locales comerciales existentes en el edificio de la Estación de Autobuses, y 9,26€/m<sup>2</sup> para el local destinado a “Cafetería – Restaurante”.

Es cuanto informa el Arquitecto Técnico Municipal en Toledo.