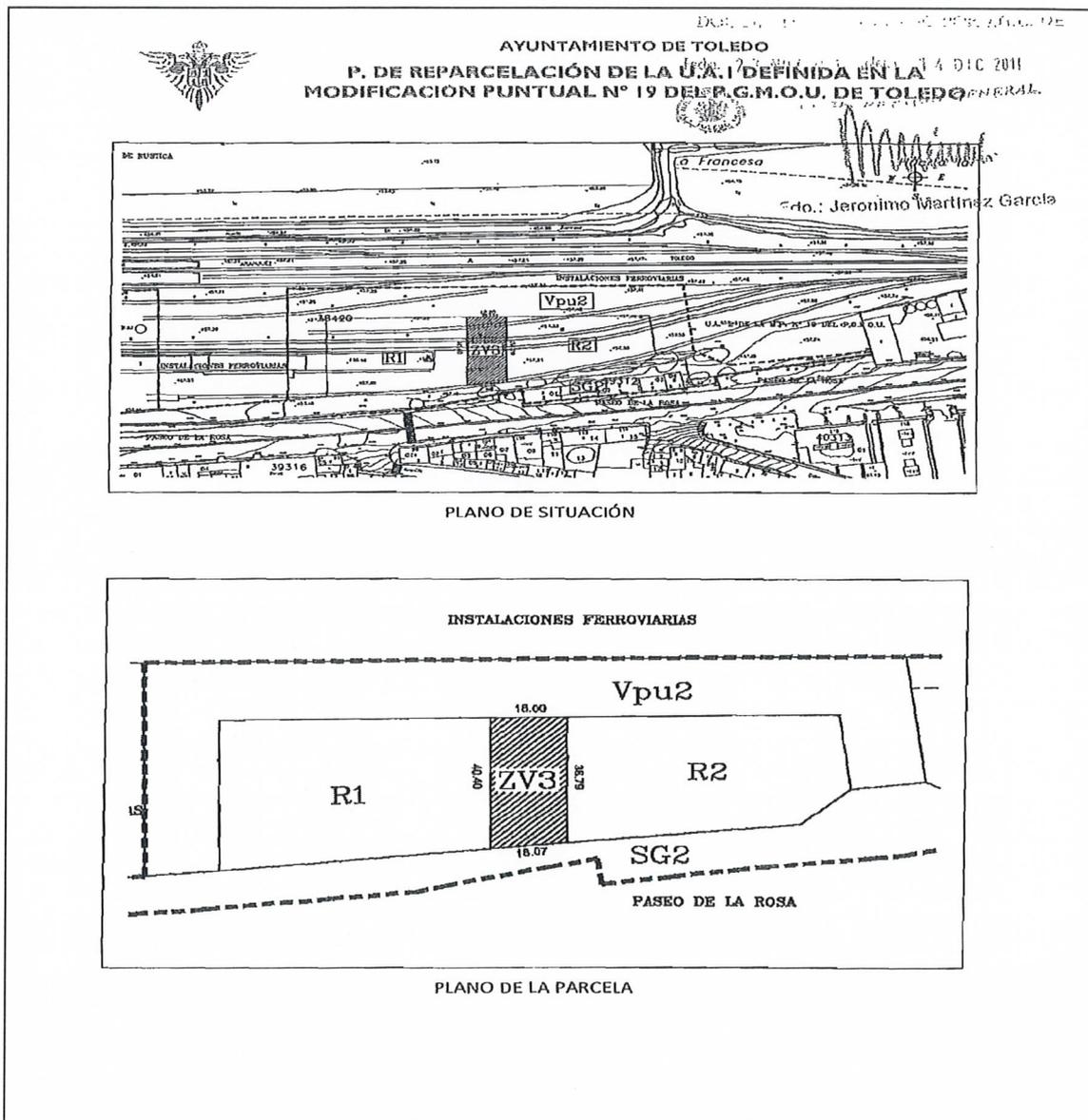


PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES POR LAS QUE SE REGIRÁ LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE CONCURSO, DE LA PARCELA R2, DE LAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 19 DEL PGOU DE TOLEDO DE 1986, EN EL BARRIO DE SANTA BÁRBARA.



ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN

2.- CLÁUSULAS

- I. Régimen Jurídico.**
- II. Información del expediente.**
- III. Objeto del contrato.**
- IV. Precio de la enajenación y forma de pago.**
- V. Capacidad para contratar y solvencia.**
- VI. Procedimiento de adjudicación.**
 - 1.- Tramitación.
 - 2.- Plazo de presentación de ofertas.
 - 3.- Garantías.
 - 4.- Formalidades para la presentación de la proposición.
 - 5.- Valoración de las ofertas.
 - 6.- Adjudicación del contrato.
 - 7.- Elevación a escritura pública.
- VII. Ejecución del contrato. Obligaciones del comprador.**
- VIII. Extinción del contrato.**
- IX. Jurisdicción competente.**
- X. Anexos.**
 - Anexo I.- Modelo de aval bancario
 - Anexo II.- Modelo de declaración responsable
 - Anexo III.- Modelo de proposición económica.

INTRODUCCIÓN

Es objeto de este Pliego establecer las cláusulas que han de regir la enajenación, mediante concurso, de la parcela R2, de las resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA1 -proveniente de la Modificación Puntual nº 19 del PGOU de Toledo de 1986-, en el barrio de Santa Bárbara.

El Ayuntamiento de Toledo es titular en pleno dominio de la citada parcela R2, cuyas circunstancias descriptivas se exponen más adelante, en virtud de certificación administrativa en base al Proyecto de Reparcelación.

Con este acto se promueve la enajenación de dicha parcela de acuerdo con las cláusulas que conforman este Pliego de Cláusulas Administrativas y las condiciones establecidas en el Proyecto de Urbanización aprobado por Junta de Gobierno Local el 6 de septiembre de 2017.

La participación en esta licitación implica la aceptación del presente Pliego y la documentación que la integra, sin salvedad alguna, que revestirá carácter contractual.

CLAÚSULAS

I.- RÉGIMEN JURÍDICO

El presente contrato de enajenación tiene carácter patrimonial y queda excluido del ámbito de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (en lo sucesivo, TRLCSP), por aplicación del Art 4.1.p) de dicha Ley. No obstante, su Art. 4.2, determina que regulándose este contrato por sus normas especiales, se aplicarán los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Además, este procedimiento se regirá por:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) y Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley.
- La legislación patrimonial contenida en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y por las normas de derecho privado que resulten de aplicación.
- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.
- Asimismo, hay que tener en cuenta:
 1. Convenio Urbanístico de colaboración, de fecha 16.05.2002, entre Ayuntamiento de Toledo y RENFE (actualmente ADIF), para el desarrollo de los terrenos del recinto ferroviario de la Estación de Toledo. Conforme a

dicho Convenio, el Ayuntamiento asume la iniciativa urbanizadora y los costes totales de la urbanización, ya sea ejecutada directamente o a través de acuerdos con terceros. El coste de las expropiaciones se establece al 50% entre ambas partes.

2. Modificación Puntual Nº 19 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo de 1986, relativa a la reordenación del ámbito correspondiente a la Estación del Ferrocarril y recinto ferroviario de RENFE. Aprobada definitivamente por la Consejería de Obras Públicas el 14.10.2002.

El área de reparto de dicha modificación abarcaba 40.149,36 m² e incluye dos unidades de actuación (UA1 y UA2) más los correspondientes sistemas generales adscritos.

3. Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA1, por Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Toledo, de fecha 15 de marzo de 2006.

4. Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Toledo, de fecha 23.11.2011, sobre subsanación y aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA1.

5. Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Toledo, de fecha 6 de septiembre de 2017, sobre aprobación técnica del Proyecto de Urbanización de la UA1 definida en la Modificación Puntual 19 del PGOU de Toledo.

II.- INFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE

Se dará publicidad al presente procedimiento anunciándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo.

Hasta el día anterior del vencimiento del plazo de presentación de ofertas, las personas interesadas podrán examinar el expediente de contratación y demás documentación relacionada, en las dependencias del Ayuntamiento de Toledo (Palacio de Caracena, planta 2ª), en horario de 9:00 a 14:00 horas de lunes a viernes.

Asimismo, en el perfil del contratante de la web institucional del Ayuntamiento de Toledo -<http://www.toledo.es>- figurará toda información relativa a esta convocatoria.

III. OBJETO DEL CONTRATO.

Es objeto del presente Pliego la **enajenación mediante concurso de la parcela R2, de las resultantes del proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación UA1 -proveniente de la Modificación puntual nº 19 del PGOU de Toledo de 1986-, sita en el Paseo de la Rosa del Barrio de Santa Bárbara.**

El citado inmueble se encuentra incorporado al Inventario Municipal de Bienes con la calificación jurídica de Patrimonio Público de Suelo, GPA nº 11795.

La descripción individualizada de la parcela es la siguiente:

- **PARCELA R2:** Superficie: 2.358,37 m². Edificabilidad: 8.920 m² (7.820 m² residencial y 1.100 m² terciario).
- **Inscripción Registral:** Tomo 1801 del Archivo, Libro 1293 de Toledo, al folio 186, inscripción 1ª, Finca nº 76.810.
- **Referencia catastral:** 3831603VK1133B0000ZP.
- **Número máximo de viviendas:** 60.

Cargas urbanísticas: Según nota simple emitida por el Registro de la Propiedad 1 de Toledo, la parcela tiene una carga de 1.790.087,02€, de los que 696.173,85€ equivalen al 50% de los costes de expropiación y 1.093.913,17€ al 100% de los costes de urbanización.

Al respecto se indica que consta en el expediente Certificado del Gerente de la EMSVT, en el que se concluye que dado que los gastos de expropiación fueron asumidos por la EMSVT no existe carga expropiatoria alguna adscrita a dicha parcela municipal, por lo que se procederá al levantamiento de la citada carga por valor de 696.173,85€ antes de la adjudicación de la parcela R2.

En cuanto a los costes de urbanización, se procederá al levantamiento de la citada carga cuando las obras de urbanización del ámbito sean recepcionadas por el Ayuntamiento, mediante la suscripción del correspondiente Acta.

La unidad de enajenación es la parcela singularmente considerada, por lo que la adjudicación será por parcela completa.

La información urbanística contenida en este Pliego habrá de ser comprobada por el licitador en el Ayuntamiento de Toledo. Por tal motivo, se entiende que los licitadores conocen la completa situación y características urbanísticas del inmueble a enajenar, que expresamente admiten y que han sido tenidas en cuenta en todos estos efectos al concurrir a esta licitación, por lo que en la escritura pública de transmisión se hará constar que toda la información urbanística relativa al inmueble objeto de compraventa es conocida íntegramente, manifestándose en tal acto que se ha dado un estricto cumplimiento de los deberes de información establecidos en el Art. 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

IV.- PRECIO DE LA ENAJENACION Y FORMA DE PAGO

El precio de licitación de la parcela se fija en **dos millones cuatrocientos cuatro mil trescientos noventa y ocho euros con sesenta y ocho céntimos de euros (2.404.398,68) euros, al alza, más IVA (21%).**

Las ofertas económicas que lo minoren serán rechazadas automáticamente.

El pago del precio de la enajenación, será abonado de la siguiente manera:

- **1.404.398,68 €** se abonará en especie, mediante la ejecución, bajo la supervisión de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Toledo y con la Dirección Facultativa adecuada por parte del adjudicatario,

de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación UA-1, en el plazo de 6 meses o el menor plazo ofrecido, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado por Junta de Gobierno Local en fecha 6 de septiembre de 2017.

El adjudicatario, en el momento de la firma de la escritura, emitirá factura por valor de 1.404.398,68€ sin IVA, indicando que hay inversión del sujeto pasivo, conforme al artículo 84.1.f) de la Ley del IVA.

- **1.000.000,00€, al alza**, se abonará en metálico de forma previa o simultánea al acto de la firma de escritura pública de compraventa, que tendrá lugar dentro del plazo máximo de treinta días naturales desde la notificación de la adjudicación.
- **El IVA (21%)** correspondiente al precio ofertado (2.404.398,68 €, al alza). Se abonará en metálico de forma previa o simultánea al acto de la firma de escritura pública de compraventa, que tendrá lugar dentro del plazo máximo de treinta días naturales desde la notificación de la adjudicación.

Si el adjudicatario no abonase la cantidad en metálico en el plazo señalado, o en el ofertado, quedará sin efecto la venta, quedando el inmueble en propiedad del Ayuntamiento de Toledo, quien retendrá, en concepto de daños y perjuicios, la garantía constituida.

En todo caso, el precio de venta se oferta en concepto de "cuerpo cierto", de conformidad con el contenido del Art. 1.471 del Código Civil, por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de diferencia de superficie en más o en menos, ni por las posibles variaciones en el volumen edificable o superficie que surjan como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas vigentes de aplicación o de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la construcción.

V.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR Y SOLVENCIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 54 del TRLCSP podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en una prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional en los términos que sea exigible.

Los empresarios deberán contar, asimismo, con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato.

A las empresas comunitarias y no comunitarias les resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 58 y 55 respectivamente del TRLCSP.

Podrán, asimismo, presentar proposiciones las Uniones de Empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 del TRLCSP, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura hasta que se requiera al primer licitador clasificado la documentación a que se refiere la cláusula VI.5.4 de este Pliego, momento en el que deberá también presentarse la escritura de constitución de la unión temporal. Cada uno de los empresarios que componen la Unión, deberá acreditar su capacidad de obrar y la solvencia económica, financiera y técnica o profesional, con la presentación de la documentación a que hacen referencia las cláusulas siguientes, debiendo indicar en documento privado los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente al Ayuntamiento y que asumen el compromiso de constituirse en Unión Temporal de Empresas (artículo 24 del RGLCAP). El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la Unión.

Dichos empresarios quedarán obligados solidariamente ante el Ayuntamiento y deberán nombrar un representante o apoderado único de la agrupación con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar las empresas para cobros y pagos de cuantía significativa. La constitución deberá formalizarse en escritura pública si se efectúa adjudicación a su favor.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicionada de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con el Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

VI.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION

1.- TRAMITACION

Ordinaria mediante concurso.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 110 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, este contrato se registrará por el TRLCSP en las fases de preparación y adjudicación.

Contrato no sujeto a regulación armonizada.

2.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Las proposiciones se presentarán en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, con sede en la Plaza del Consistorio nº 1, dentro del plazo de **treinta (30) días** naturales siguientes contados desde la fecha de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la provincia de Toledo, **en horario de nueve (9:00) a catorce (14:00) horas**, de lunes a viernes.

Una vez presentada la proposición no podrá ser retirada bajo ningún pretexto e implica la aceptación por parte del licitador de las condiciones técnicas y administrativas que rigen la licitación.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante fax o telegrama, dentro del plazo para la presentación de ofertas. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo. El envío del anuncio por correo electrónico sólo será válido si existe constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones y se identifica fidedignamente al remitente y al destinatario. En este supuesto, se procederá a la obtención de copia impresa y a su registro, que se incorporará al expediente.

En cualquiera de los casos, transcurridos, no obstante, diez (10) días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

La notificación se hará por cualquiera de los medios que permiten dejar constancia de su recepción por el destinatario. En particular, se efectuará por correo electrónico a la dirección que los licitadores o candidatos hubiesen designado al presentar sus proposiciones, en los términos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- GARANTÍA

Garantía a constituir para asegurar el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Las personas que pretendan participar en la licitación deberán constituir mediante ingreso en la cuenta corriente cuyos datos le serán oportunamente facilitados, o cheque o talón conformado, o a través de Aval bancario según modelo adjunto (**Anexo I**) una garantía equivalente al 3% del importe de licitación, IVA excluido.

Dicha garantía responderá del respeto y cumplimiento del ofertante de todas las condiciones del Pliego y, especialmente, del mantenimiento y continuidad de la oferta hasta la formalización de la escritura de compraventa.

Formalizada la escritura de compraventa, o bien transcurridos 3 meses desde la adjudicación, dicha garantía será devuelta a los licitadores que no resulten adjudicatarios. En relación al adjudicatario, la garantía se le devolverá, una vez firmada la escritura pública correspondiente.

En el supuesto de que el adjudicatario/a no proceda al pago del importe en metálico indicado como parte de precio y, por tanto, no proceda el otorgamiento de la escritura de compraventa, el importe de la garantía

constituida permanecerá a favor del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, en concepto de compensación económica por incumplimiento de las obligaciones inherentes a la participación en este proceso.

4.- FORMALIDADES PARA LA PRESENTACION DE LA PROPOSICION

La presentación de proposiciones supone por parte del licitador la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego, sin salvedad ni reserva alguna, y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con el Ayuntamiento de Toledo. En el caso de Uniones Temporales de Empresas, la oferta deberá estar firmada por los representantes de cada una de sus empresas.

Una vez presentada la proposición ésta no podrá ser retirada bajo ningún pretexto salvo que la retirada de la proposición sea justificada.

Tanto la documentación como la oferta, deberán presentarse íntegramente redactadas en castellano, y se sujetarán a los modelos que acompañan al presente Pliego.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, en **DOS sobres cerrados denominados "A" y "B"**, con la documentación que se indica en el presente Pliego.

En el exterior de cada uno de los sobres se hará constar, además del nombre del licitador, la siguiente inscripción, según corresponda: **"DOCUMENTACIÓN / OFERTA ECONÓMICA PARA TOMAR PARTE EN LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE CONCURSO, DE LA PARCELA R2, DE LAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA1 - PROVINIENTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DEL PGOU DE TOLEDO DE 1986-, EN EL BARRIO DE SANTA BÁRBARA."**, e incluirán la documentación que se indica a continuación. En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido, enunciado numéricamente.

4.1.- Sobre "A", denominado "DOCUMENTACIÓN GENERAL".

CONTENIDO:

En aplicación de lo dispuesto en el art. 146.4 y 5 del TRLCSP en su redacción dada por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización para concurrir al presente procedimiento se aportará únicamente DECLARACION RESPONSABLE de cumplimiento de las condiciones establecidas legalmente para contratar con el Excmo. Ayuntamiento de Toledo, conforme al modelo que se inserta en **Anexo II**.

De conformidad con lo establecido en el art. 146.5 del TRLCSP el momento decisivo para apreciar la concurrencia de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos para contratar con la Administración será el de finalización del plazo de presentación de proposiciones.

Asimismo, se acreditará la constitución de la garantía para asegurar el otorgamiento de la escritura pública de compraventa incorporando el resguardo correspondiente.

En el caso de uniones temporales de empresarios, la garantía podrá constituirse por una o por varias de las empresas participantes en la Unión, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida por el órgano de contratación y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal (art. 61.1 del RGLCAP).

En la fase de clasificación de ofertas, en el plazo indicado y con carácter previo a formular propuesta de adjudicación del contrato, se requerirá al primer licitador clasificado y propuesto como adjudicatario la presentación de, entre otros, los siguientes DOCUMENTOS acreditativos de la capacidad para contratar con esta Administración:

- a) **Escritura social** de constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil; los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate. Para los empresarios individuales, será obligatorio la presentación del D.N.I. y, en su caso, la escritura de apoderamiento debidamente legalizada, o sus fotocopias debidamente autenticadas. Del mismo modo deberá probar la inscripción en el registro Mercantil del nombre comercial bajo el que opere, cuando no lo haga estrictamente con sus nombres y apellidos.

En el supuesto de personas jurídicas dominantes de un grupo de sociedades, se podrá tener en cuenta a las sociedades pertenecientes al grupo, a efectos de acreditación de la solvencia económica, financiera y técnica, o de la correspondiente clasificación, en su caso, de la persona jurídica dominante, siempre y cuando ésta acredite que tiene efectivamente a su disposición los medios de dichas sociedades necesarios para la ejecución del contrato.

Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público en los términos establecidos en el art. 55.1 del TRLCSP.

Será necesario, a tenor de lo establecido en el art. 55.2 del TRLCSP que estas empresas tengan abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones, y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

En lo que se refiere a la capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea, se estará a lo dispuesto en

el art. 58 del TRLCSP. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

- b) **Poder bastanteado** al efecto por la Secretaría General de Gobierno o Asesoría Jurídica del Excmo. Ayuntamiento de Toledo a favor de las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro. Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.
- c) El empresario acreditará su **solvencia económica, financiera y técnica o profesional**, por uno o varios de los medios señalados en los artículos 74 a 79 del TRLCSP.
- d) Para las **empresas extranjeras**, la declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.
- e) Una **relación** de todos los documentos incluidos en este sobre.

Los documentos podrán presentarse originales o mediante copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente.

Cuando la acreditación de las circunstancias mencionadas en las letras a), b) y c) se realice mediante la certificación de un Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas prevista en el apartado 2 del artículo 83 del TRLCSP, o mediante un certificado comunitario de clasificación conforme a lo establecido en el artículo 84 deberá acompañarse a la misma una **declaración responsable del licitador** en la que manifieste que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación. Esta manifestación deberá reiterarse, en caso de resultar adjudicatario, en el documento en que se formalice el contrato, sin perjuicio de que el órgano de contratación pueda, si lo estima conveniente, efectuar una consulta al Registro Oficial de Licitadores y Empresas clasificadas.

4.2.- Sobre "B", denominado "PROPOSICIÓN ECONÓMICA y/o DOCUMENTACION SOBRE CRITERIOS MATEMÁTICOS O EVALUABLES ECONÓMICAMENTE".

CONTENIDO:

Este sobre contendrá la proposición económica y cuanta documentación el licitador considere oportuna en orden a evaluar la oferta de conformidad con los criterios de valoración señalados en el pliego como "matemáticos o evaluables

económicamente". En todo caso la proposición económica será formulada conforme al modelo que se adjunta en el **Anexo III**.

Los licitadores tendrán en cuenta los siguientes extremos:

Se presentará escrita de forma legible. No se aceptarán aquéllas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente su oferta. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo de proposición adjunto, con tal que lo uno o la otra no altere su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición. En caso de discrepancia entre la oferta expresada en letra y la expresada en número, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra.

Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras, si lo ha hecho individualmente. La contravención de esta norma dará lugar automáticamente a la desestimación de todas las por él presentadas.

En el caso de Uniones Temporales de Empresas, la oferta deberá estar firmada por los representantes de cada una de sus empresas.

5.- VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

5.1.- Mesa de contratación.

La Mesa de Contratación será la Junta de Contratación constituida como órgano de asistencia en el Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

5.2.- Calificación de la documentación.

Una vez finalizado el plazo de presentación de las proposiciones la Mesa de Contratación, en acto no público, calificará previamente los documentos contenidos en el **sobre A**, al objeto de admisión o no de las proposiciones presentadas. Si observara defectos u omisiones subsanables, concederá plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador pueda subsanar las mismas, con apercibimiento de exclusión definitiva en caso de no efectuarlo.

A los efectos establecidos en los arts. 54 a 64 y 82 del TRLCSP, el órgano y la mesa de contratación podrán recabar del empresario aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo no superior a tres días hábiles sin que puedan presentarse después de declaradas admitidas la ofertas conforme a lo dispuesto en el art. 83.6 del RGLCAP.

5.3.- Apertura de las ofertas y valoración.

Posteriormente, en el día y hora señalado en el perfil del contratante, en el plazo máximo señalado en el art. 160 del TRLCSP, la Mesa procederá a la apertura del **sobre B** de las proposiciones admitidas que contiene la propuesta económica y/ o los criterios cuantificables de forma automática, matemáticos o evaluables

económicamente. La Comisión evaluará las proposiciones mediante los criterios de valoración que se recogen en el presente Pliego.

Cuando se tome en consideración más de un criterio, deberá precisarse la ponderación relativa atribuida a cada uno de ellos, que podrá expresarse fijando una banda de valores con una amplitud adecuada.

Se valorará la oferta económica más ventajosa en precio y forma de pago, evaluando los siguientes CRITERIOS:

1. Precio: Oferta al alza sobre el tipo de licitación:

- Oferta mínima (2.404.398,68€): 0 puntos.
- Precio más alto: se asignará 95 puntos.
- $PO_i = 95 \times [1 - (\%A_{max} - \%A_i)]$, donde
PO_i = Puntuación Obtenida por la oferta valorada.
% A_{max} = Porcentaje de alza máxima (Tanto por uno)
% A_i = Porcentaje de alza ofertada por la oferta valorada (Tanto por uno).

2. Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 5 puntos. Se valorará la reducción del plazo previsto:

- Plazo al Tipo (6 meses desde la firma de la escritura de compraventa): 0 puntos.
- Plazo más reducido (1 mes desde la firma de la escritura de compraventa): 5 puntos.
- Ofertas intermedias: fórmula $P = 5 \text{ min/of}$, donde
P: es la puntuación obtenida
Min: es el plazo de 1 mes.
Of: la oferta correspondiente al licitador que se valora.

La Mesa de Contratación formulará la propuesta que estime pertinente al órgano de contratación. Podrá solicitar, antes de formular la propuesta, los informes técnicos que considere necesario que tengan relación con el objeto del contrato.

Conforme al acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Toledo, adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2013, se establecen los siguientes CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN SOCIALES; EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO (TRLCSP):

Ante la existencia de empate o condiciones de igualdad en la selección de la oferta más ventajosa de conformidad con los criterios de valoración del procedimiento tendrán preferencia en la adjudicación del contrato las proposiciones de los licitadores que en el momento de acreditar su solvencia técnica, tenga en su plantilla un número de trabajadores con discapacidad, superior al 2 por ciento (respecto del total de plantilla), si se tratare de empresa con menos de 50 trabajadores.

Para el caso de darse la circunstancia anterior, tendrá prioridad el licitador que cuente con mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad en su plantilla.

Para el caso de igualdad entre proposiciones una vez aplicados los criterios de adjudicación, y teniendo en cuenta el cumplimiento de la prelación anterior, tendrán preferencia en la adjudicación de contratos, las ofertas presentadas por empresas de inserción reguladas en la ley 44/2007, de 13 de diciembre para la regulación del régimen de las empresas de inserción, que cumplan con los requisitos establecidos en dicha normativa para tener esta consideración.

Si aún así persistiera la igualdad entre las proposiciones, o si ninguna de las empresas tiene preferencia conforme al párrafo anterior, se considerará como la oferta económicamente más ventajosa aquella que obtenga una mayor puntuación en el criterio de adjudicación que tenga mayor peso en la ponderación de los mismos, prevaleciendo, en caso de empate en la ponderación, los criterios evaluables de forma automática sobre los que dependan de juicio de valor.

Para el caso de seguir empatadas las proposiciones se efectuará sorteo mediante acto público.

5.4.- Clasificación de las ofertas y requerimiento al licitador que haya presentado la oferta económica más ventajosa.

La Mesa de contratación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 320 TRLCSP **elevará** las proposiciones presentadas junto con el acta y la propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 del TRLCSP, el órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas. Para realizar dicha clasificación, atenderá a los criterios de adjudicación señalados en el pliego o en el anuncio pudiendo solicitar para ello cuantos informes técnicos estime pertinentes.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de la capacidad para contratar, así como los documentos de hallarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello, de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente y de haber abonado los gastos derivados del/los anuncios de licitación del contrato. Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, salvo que se establezca otra cosa en los pliegos.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que renuncia, procediéndose en ese caso a recabar la misma

documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

6.- ADJUDICACION DEL CONTRATO

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación indicada en la cláusula anterior y señalada en el art. 151.2 del TRLCSP.

El órgano de contratación, previos los informes técnicos correspondientes, adjudicará el contrato en el plazo de 2 meses señalado en el art. 145 del TRLCSP.

La adjudicación del contrato deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente se publicará en el perfil del contratante.

En el caso de que el contrato fuera adjudicado a una Unión de empresas deberán estas acreditar la constitución de la misma, en escritura pública, dentro del plazo otorgado para la formalización del contrato y NIF asignado a la Unión.

Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente. Adjudicado el contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados.

7. ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA

El contrato se formalizará en escritura pública ante Notario de Toledo dentro del plazo máximo de 30 DIAS NATURALES a contar desde la notificación de la adjudicación, siendo a costa del adjudicatario los gastos e impuestos derivados de su otorgamiento. Procederá la resolución del contrato, si por causas imputables al adjudicatario no pudiese formalizarse en escritura pública dentro de la fecha indicada, quedando sin efecto la enajenación del inmueble, que permanecerá en propiedad del Ayuntamiento de Toledo, con incautación de la garantía constituida.

En el momento de escrituración se liquidará el IVA devengado por el importe total del contrato.

Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos a un tercero siempre que previamente se autorice expresamente por el Ayuntamiento de Toledo.

Se incluirá en la escritura pública una condición resolutoria, que se hará constar en Registro de la Propiedad como anotación preventiva, referida a la necesidad de no efectuar actos de disposición sobre el terreno, hasta que las obras de urbanización del ámbito sean recepcionadas por el Ayuntamiento mediante la suscripción del correspondiente Acta; momento en el que se procederá al levantamiento de la condición resolutoria.

VII.- EJECUCION DEL CONTRATO. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

El adjudicatario de la parcela se obliga a cumplir todos y cada uno de los compromisos derivados de este Pliego y del Proyecto de Urbanización de la UA1 de la MP19 del PGOU, que regulan el contrato y de su oferta. En particular, serán obligaciones del adjudicatario las siguientes:

- **Pago del precio en metálico** conforme la oferta adjudicada, previa o simultáneamente al otorgamiento de escritura pública de la compraventa.
- **El contrato se formalizará en escritura pública ante Notario de Toledo, dentro del plazo máximo de 30 DIAS NATURALES a contar desde la notificación de la adjudicación.**
- **El adjudicatario/a queda obligado** a su inscripción registral, así como a la comunicación de los cambios de titularidad en los registros públicos correspondientes.
- **En el momento de escrituración abonará el total del IVA devengado por la totalidad del contrato.**
- **Los trámites relativos a la liquidación de la escritura en la Hacienda Pública, y su presentación en el Registro de la Propiedad** correspondiente, serán igualmente de exclusiva cuenta del adjudicatario, **debiendo entregar al Ayuntamiento de Toledo una copia simple** del citado documento en el plazo máximo de UN MES desde su formalización en escritura pública, así como documento que acredite su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo máximo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES a contar desde su otorgamiento.
- **Pago del precio en especie, mediante la ejecución, bajo la supervisión de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Toledo y con la Dirección Facultativa adecuada por parte del adjudicatario, las obras de urbanización de la Unidad de Actuación UA-1,** en el plazo de 6 meses o el menor plazo ofrecido, de acuerdo con lo previsto en el Proyecto de Urbanización aprobado.
- A la finalización de las obras se suscribirá un ACTA de CONFORMIDAD, que será firmada por el Concejal competente por razón de la materia, el Arquitecto Municipal, la Dirección Facultativa de las obras y por el adjudicatario (comprador), junto con empresa urbanizadora encargada de la ejecución directa de las obras, en su caso. No procederá la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Toledo sin la previa suscripción de dicha Acta de Conformidad.
- Será responsable de la obra y su conservación hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento de Toledo.
- Asimismo, serán por cuenta y cargo del adjudicatario/a los siguientes gastos:
- Los gastos de publicidad que origine la licitación y adjudicación del contrato (incluidos los anuncios en periódicos) que correrán a cargo del adjudicatario.

- Los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán por cuenta del adjudicatario a excepción del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- Los gastos y comisiones bancarias a que diere lugar la presente operación

VIII.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO

1.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se extinguirá por cumplimiento o por resolución.

El contrato se entenderá cumplido cuando por el adjudicatario se haya realizado, a satisfacción del Ayuntamiento de Toledo, la totalidad de las obligaciones contraídas.

Procederá la resolución del contrato, si por causas imputables al adjudicatario no pudiese formalizarse en escritura pública dentro del plazo indicado, quedando sin efecto la enajenación de la parcela, que permanecerá en propiedad del Ayuntamiento de Toledo, quien retendrá las cantidades percibidas hasta entonces, en concepto de daños y perjuicios, perdiendo además, y en todo caso, la garantía definitiva.

De igual manera se procederá ante el incumplimiento de las obligaciones contenidas en la cláusula VII del presente Pliego, en cuyo caso el Ayuntamiento de Toledo podrá ejercitar el derecho de reversión sobre la parcela.

2.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.

Adjudicada la parcela objeto del presente Pliego, y elevada a escritura pública la compraventa de la misma, cualquier tipo de responsabilidad, que pudiera derivarse de las actuaciones que el adjudicatario lleve a cabo en la misma, será de cuenta de éste, sin que el Ayuntamiento de Toledo, responda por dichas actuaciones.

IX.- JURISDICCION COMPETENTE

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la preparación y adjudicación del contrato serán resueltas por el órgano de contratación competente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo, conforme a lo previsto por la Ley reguladora de dicha jurisdicción, sin perjuicio del derecho de poder ejercitar igualmente la interposición de recurso potestativo de reposición, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Las partes con renuncia al fuero propio que pudiera corresponderles reconocen la competencia de los Juzgados y Tribunales de Toledo.

X.- ANEXOS

ANEXO I.- MODELO DE AVAL BANCARIO

ANEXO II.- MODELO DE DECLARACION RESPONSABLE

ANEXO III.- MODELO DE PROPOSICION ECONOMICA

ANEXO I

**MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA/CRITERIOS
MATEMÁTICOS/AUTOMÁTICOS**

Donmayor de edad,
vecino de....., con domicilio en
titular del DNI nº..... expedido con fecha, en nombre propio (o en
representación de), con domicilio en
.....,(conforme acredito con Poder Bastante) enterado del
**PROCEDIMIENTO ABIERTO para adjudicar el CONTRATO PATRIMONIAL
relativo a.....**, se compromete a realizarlo, con
sujeción al Pliego de Cláusulas Económico Administrativas Particulares, conforme a
las siguientes condiciones:

1. PRECIO:

- **PRINCIPAL:**.....(en letra y nº)EUROS.
- **IVA:**.....(en letra y nº).....EUROS.
- **TOTAL:**(en letra y nº).....EUROS.

2. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:.....MESES

(Lugar, fecha y firma del licitador)

**EXCMO./A SR./SRA. ALCALDE/SA PRESIDENTE/A DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DETOLEDO.**

ANEXO II
DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CAPACIDAD PARA CONTRATAR

D./Dña.....
...con domicilio en,calle..... nº.....
y con DNI en nombre (propio, o de la persona, entidad que
representa), con domicilio a efectos de notificaciones en,
calle.....CP.....Tfno.....
..... y CIF o DNI.....
En relación con el expediente promovido para la contratación de "xxxxxxxxxxxxx".

DECLARA:

- 1.- Que tiene, en relación con el presente contrato, plena capacidad de obrar y las autorizaciones necesarias para el ejercicio de la actividad, así como las establecidas legalmente para contratar con el Excmo. Ayuntamiento de Toledo.
 - 2.- Que ni él, ni la empresa a la que representa, ni ninguno de sus administradores o representantes legales de la misma, se encuentran incurso en alguna de las prohibiciones para contratar con las Administraciones Públicas, señaladas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, en adelante TRLCSP), en su redacción de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público.
 - 3.- Que posee la solvencia económico-financiera y técnica exigida por lo dispuesto legalmente, necesaria para contratar con el Excmo. Ayuntamiento de Toledo, cumpliendo las exigencias reflejadas en el apartado **E)** del cuadro de características que encabeza este Pliego.
 - 4.- Igualmente declara que la empresa se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social, y con la Hacienda Local impuestas por las disposiciones vigentes.
 - 5.- No haber sido adjudicatario o haber participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato, por sí o mediante unión temporal de empresarios.
 - 6.- Que dispone efectivamente de los medios suficientes y adecuados y en su caso descritos con la proposición formulada para llevar a cabo la ejecución del contrato conforme a lo exigido por el art. 64.2 del TRLCSP.
 - 7.- Que para el supuesto que resulte seleccionado como primer licitador clasificado y propuesto como adjudicatario, se compromete a aportar la documentación prevista en el art. 3.2.1 del pliego de cláusulas administrativas particulares en el plazo indicado por la Administración.
 - 8.- Para el supuesto de que resulte seleccionado como licitador clasificado para la adjudicación autoriza, en su caso la incorporación de oficio de certificados telemáticos relativos a estar al corriente de pago en obligaciones tributarias y con la Hacienda Local.
 - 9.- A efectos de notificaciones, para todo lo referente a este contrato señalo el siguiente correo electrónico:.....@.....
 - 10.- Que de conformidad con lo establecido en el art. 86.3 del RGLCAP la empresa a la que represento pertenece al siguiente grupo empresarial.....(Solo rellenar en caso afirmativo)
 - 11.- Que para el caso de ser empresa con 50 o más trabajadores cumple el requisito de que al menos el 2 por ciento de sus empleados son trabajadores con discapacidad.
- Y para que conste, firmo la presente declaración en....., a.....de..... de.....

Firmado
DNI

NOTA.- Las empresas que concurren agrupadas en Unión Temporal, además de presentar cada una de las integrantes de la Unión la correspondiente Declaración Responsable, deberán acompañar el documento a que se refiere el art. 59.2 del TRLCSP referido a nombres y circunstancias de las empresas que van a constituir la Unión Temporal, la participación de cada una de ellas, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato.

ANEXO III

**MODELO DE AVAL
MEMBRETE DE LA ENTIDAD AVALISTA**

El _____
(Banco), y en su nombre, D. _____ con D.N.I.
_____, con poderes suficientes para obligarse por este acto,
según resulta del bastanteo efectuado por _____
_____ (Secretario
del Ayuntamiento, corredor o notario), con fecha _____

AVALA

A D. _____, con domicilio
en _____ y provisto de D.N.I.
_____ o C.I.F. _____ ante el Ayuntamiento
de Toledo por la cantidad de _____ (en letra)
_____ Euros, para responder de las
obligaciones del avalado consistentes en (describir el objeto garantizado con mayor
exactitud)

De la cantidad expresada responde la entidad avalista de forma solidaria con el
avalado, renunciando expresamente a la utilización del beneficio de excursión a que
se refiere el artículo 1830 del Código Civil.

Por el presente Aval, la citada entidad queda obligada a pagar al Ayuntamiento de
Toledo la referida cantidad dentro de los cinco días siguientes al del requerimiento
que a este efecto se le haga por la citada Administración Municipal, con independencia
de que se estime oportuno interponer cualquier recurso administrativo o
jurisdiccional.

El presente Aval tendrá validez en tanto en cuanto el Ayuntamiento de Toledo no
autorice su cancelación.

Lugar, fecha y firma.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESION DE S.O.C.T.
EL 7. FEBRERO - 2018
TOLEDO, 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Jerónimo Martínez García

tnsa

INFORME. TERRENO.

PASEO DE LA ROSA, N°2.
(PARCELA RESULTANTE R-2 DEL ÁMBITO DE
LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°19 DEL POM
DE TOLEDO).

MUNICIPIO DE TOLEDO.
PROVINCIA DE TOLEDO (45006).

AYUNTAMIENTO DE TOLEDO.

Enero de 2018.
TO-02099/17-1W.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE JGCT
EL 7-FEBRERO-2018

TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

ÍNDICE

1.	SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD.....	3
2.	IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN.....	3
3.	COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN.....	4
4.	LOCALIDAD Y ENTORNO.....	4
4.1.	LOCALIDAD.....	4
4.2.	ENTORNO.....	4
5.	DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO.....	5
5.1.	SUPERFICIES.....	5
5.2.	INFRAESTRUCTURAS.....	5
6.	DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.....	6
6.1.	PLANEAMIENTO GENERAL.....	6
6.2.	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	7
6.3.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	7
6.4.	GESTIÓN URBANÍSTICA / URBANIZACIÓN.....	7
6.5.	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD.....	7
7.	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN.....	8
8.	ANÁLISIS DE MERCADO.....	9
8.1.	CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA Y DEMANDA.....	9
8.2.	HIPÓTESIS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO A DESARROLLAR SOBRE EL TERRENO VALORADO PARA EL CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL.....	10
8.3.	ESTUDIO DE MERCADO.....	11
9.	DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS.....	12
9.1.	EDIFICABILIDADES.....	14
9.2.	PRECIOS DE VENTA (SEGÚN ESTUDIO MERCADO REALIZADO).....	14
9.3.	COSTES DE CONSTRUCCIÓN.....	15
9.4.	CÁLCULO DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN.....	15
9.5.	CÁLCULO DE VALORES TOTALES.....	15
10.	VALOR DE TASACIÓN.....	17
11.	DOCUMENTACIÓN ANEXA.....	18
11.1.	REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	19
11.2.	UBICACIÓN.....	21
11.3.	DOCUMENTACIÓN CATASTRAL.....	24
11.4.	DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	25
11.5.	ESTUDIO DE MERCADO.....	40

Edo: Jerónimo Martínez García

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD.

Nombre del Solicitante: AYUNTAMIENTO DE TOLEDO.

N.I.F./C.I.F. nº: P4516900J.

Domicilio del solicitante: Pza. del Consistorio, 1. 45002 Toledo.

FINALIDAD DE LA TASACIÓN.

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado con base en la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

El presente informe es CONFIDENCIAL y se elabora para uso únicamente del solicitante y para su finalidad específica. TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., no responderá ante terceros distintos de sus clientes.

Este informe no podrá publicarse sin la autorización expresa y escrita de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., respecto a la forma y contexto en el que debería aparecer.

Conjuntamente con este documento recibido en papel impreso, pueden existir una o más copias electrónicas, en caso de discrepancias la copia original en papel impreso será considerada como la definitiva.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.

Paseo de la Rosa, nº2 (parcela resultante R-2 del ámbito de la Modificación Puntual nº19 del POM de Toledo), en el municipio de Toledo, provincia de TOLEDO (45006).

Geolocalización: Longitud: -4,00762. Latitud:39,86212.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO.

No se ha aportado documentación registral suficiente para identificar la finca, no siendo objeto fundamental del informe las comprobaciones de carácter registral. La identificación se realiza mediante dirección y referencia catastral facilitadas por el solicitante de la valoración.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE...SGCT
EL 7-FEBRERO-2018
TOLEDO...13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

Edo. Jeronimo Martinez Garcia

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

- Plano de situación.
- Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente.
- Plano catastral.
- Ordenanza.
- Ficha de la parcela resultante.
- Ficha catastral / Documentación catastro de fecha 30-06-2017.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE SGT
EL 7-FEBRERO-2018
TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL



Edo.: Jerónimo Martínez García

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

- Situación urbanística

4. LOCALIDAD Y ENTORNO.

4.1. LOCALIDAD.

Tipo de núcleo: Capital autonómica.

Actividad dominante: Múltiple - Servicios – Cultural.

Población de derecho: 83.459 habitantes Evolución población: Creciente.

Toledo es la capital de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha. La ciudad está situada en la margen derecha del Tajo, en una colina de cien metros de altura sobre el río. Tiene una configuración dispersa con barrios muy separados del núcleo principal. La ciudad se encuentra en la España central, a 71Km de la capital de España: Madrid. La extensión de su término municipal es de 232,1Km².

4.2. ENTORNO.

Grado consolidación del entorno: 80%.

Antigüedad media de los edificios del entorno: 45 años.

Rasgos urbanos. Tipificación: Barrio de Santa Bárbara. Tejido residencial y terciario con edificios plurifamiliares de primera vivienda en el margen este del centro del casco urbano.

Nivel de renta: Media Significación del entorno: Urbano.

Desarrollo: Terminado Uso predominante principal: Residencial.

Renovación: Media

Uso predominante secundario: Comercial.

El grado de consolidación y antigüedad media de los edificios del entorno se han estimado de forma aproximada.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO.

Infraestructuras		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial:	Suficiente	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Suficiente	Aparcamiento:	Escaso
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona. Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

- Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio.
- Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO.

5.1. SUPERFICIES.

Superficie adoptada: 2.358,37 m².

Se adopta la superficie de la documentación urbanística aportada. Parcela R2 del Proyecto de Reparcelación. Se deberá realizar levantamiento topográfico que ratifique la superficie adoptada.

5.2. INFRAESTRUCTURAS.

- Obras de infraestructura: NO Terminadas.

El terreno valorado tiene pendientes cargas de urbanización. Según documentación facilitada, los costes de urbanización pendientes, sin IVA, ascienden a 1.404.398,68€.

No existe ninguna edificación sobre el terreno.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESION DE VCCT
EL 7-FEBRERO-2018
TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

Se desconoce si existen problemas en el terreno que exijan realizar cimentaciones especiales.

MEDIO AMBIENTE Y POLUCIÓN DEL SUELO.

Fdo.: Jerónimo Martínez García

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.

DOCUMENTOS UTILIZADOS:

- Ordenanza.
- Ficha de la parcela resultante.
- Documentación de planeamiento.

COMPROBACIONES:

- Consulta verbal al técnico municipal.
- Consulta a la documentación del planeamiento.

6.1. PLANEAMIENTO GENERAL.

El planeamiento general del municipio de Toledo es actualmente el Plan General de Ordenación Urbana del año 1986, al estar anulado el Plan de Ordenación Municipal del año 2007.

El terreno procede del desarrollo del ámbito de la Modificación Puntual nº19, con aprobación definitiva en fecha 14 de octubre de 2002.

OBSERVACIONES SOBRE PLANEAMIENTO GENERAL.

Modificación nº19 del POM "Paseo de la Rosa y Estación Ferrocarril", Unidad Urbanística 3, "Santa Bárbara". Aprobado definitivamente por Orden de 14 de octubre de 2002.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE LSCT
EL 7-FEBRERO-2018

TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

Página 7 de 48

6.2. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

- Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO. Fdo: Jerónimo Martínez García
- El terreno de la valoración NO es solar.
- El terreno es parcela resultante: Identificador de la parcela: R2.
- ¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?: Si.
- Proximidad respecto al núcleo urbano: suelo urbano.

Sector UA-27 Paseo de la Rosa y Estación Ferrocarril.

6.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Parcela R2 resultante de la Modificación Puntual nº19 del P.O.M. de Toledo, aprobada definitivamente el 14 de octubre de 2002.

El Proyecto de Reparcelación también cuenta con aprobación definitiva de fecha 23 de noviembre de 2011 e inscrito en registro con fecha 15 de enero de 2013.

Según consulta al técnico municipal, el Proyecto de Urbanización ha sido redactado y aprobado definitivamente (su último documento), con fecha 6 de septiembre de 2017.

6.4. GESTIÓN URBANÍSTICA / URBANIZACIÓN.

OBSERVACIONES SOBRE LA GESTIÓN URBANÍSTICA: Gestión finalizada.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Proyecto de Urbanización redactado y aprobado definitivamente (su último documento), con fecha 6 de septiembre de 2017. Las obras de urbanización no se encuentran iniciadas.

6.5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD.

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO / SECTOR. SUPERFICIES.

- Superficie del Sector (m²s bruto): 71.582,00.
- Superficie adoptada del terreno valorado (m²s): 2.358,37.

APROVECHAMIENTO, EDIFICABILIDADES Y Nº DE VIVIENDAS.

- Aprovechamiento unitario del área de reparto (ua/m²s): 0,81000.
- Uso característico área reparto: Residencial.
- Uso global del ámbito de gestión: Residencial.

- Cesión de aprovechamiento: 10% aprovechamiento medio (realizada).
- Edificabilidad unitaria máxima Unidad Ejecución (m²e/m²s): 0,46000.
- Edificabilidad absoluta Unidad Ejecución (m²e): 32.850,00.

NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN.

- Densidad Residencial (viv/Ha): 30,00.
- Nº máximo de viviendas: 220.

PARÁMETROS ESPECÍFICOS DEL TERRENO VALORADO.

- Edificabilidad máxima de la parcela/solar (m²e): 8.920,00.
- Aplicación parámetros ordenanza 7.

OBSERVACIONES SOBRE USOS PERMITIDOS, COMPATIBLES, PROHIBIDOS, ETC.

Uso global: Residencial plurifamiliar. Uso compatible: Terciario. Usos prohibidos: Los no permitidos por la normativa urbanística adjunta.

OBSERVACIONES SOBRE ALTURAS PERMITIDAS, RETRANQUEOS, Nº DE PLANTAS, ETC.

Se permiten cinco plantas y ático en las edificaciones residenciales, y de tres plantas en el resto (OD). Edificación alineada a vial (EAV) y Edificios de tipología específica (ETE) (OD).

OBSERVACIONES SOBRE CÁLCULO DE EDIFICABILIDADES.

Se establece en la ficha de planeamiento de desarrollo del suelo urbano UA-27. Edificabilidad máxima de 28.935,00m² para uso residencial plurifamiliar y 3.915,00m² para uso terciario. La parcela residencial R2, con 2.358,37m² de superficie, tiene atribuidos 7.820,00m² de uso residencial (60 viviendas) y 1.100,00m² de uso terciario.

7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN.

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN: El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

Comprobaciones realizadas: Consulta verbal.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE AGCT
EL 7-FEBRERO-2018
TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

8. ANÁLISIS DE MERCADO.

8.1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA Y DEMANDA:

J. Martínez
D.º Jerónimo Martínez García

USO VIVIENDA.

En el primer semestre de 2016 se apreció una cierta estabilidad en el ritmo de crecimiento de los indicadores de la economía española, lo cual dibujaba un panorama optimista en cuanto a la recuperación del sistema económico. Esta situación se ha consolidado durante el año 2017, lo que sugiere una recuperación lenta pero sensiblemente sostenida.

Es notable el predominio de las transacciones de viviendas de segunda mano frente a las de obra nueva, debido a que el ciclo edificatorio ha alcanzado cotas mínimas desde el inicio de su caída en el año 2007. Las dificultades para la recuperación del sector de la construcción y la promoción han provocado una fuerte escasez de vivienda terminada y, en consecuencia, una dependencia de los precios de las transacciones de vivienda de segunda mano.

Las dificultades del sector provienen, fundamentalmente, de la falta de financiación por parte de los bancos, y se consolidan por la acusada debilidad de la demanda. La restricción en la concesión de créditos todavía se mantiene, afectando tanto a la compra de vivienda como a los créditos para promotores. El crecimiento en la concesión de créditos de los últimos meses ha provocado un ligero aumento en el número de transacciones, así como el inicio de algunas obras, pero es incapaz aún de generar confianza suficiente en la demanda.

La demanda de vivienda se está viendo fuertemente limitada por la capacidad de compra de los ingresos salariales, los cuales siguen decreciendo, al tiempo que el crecimiento del empleo parece haberse ralentizado en los últimos meses. Así, puede interpretarse la existencia de una demanda latente, retenida por su incapacidad de compra. Los principales demandantes de viviendas son españoles residentes en España, por lo que el mercado residencial no se podrá recuperar sin que los hogares establezcan sus situaciones de empleo e ingresos.

Según el último informe de coyuntura del Observatorio de la Valoración de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), la recuperación será lenta en un ciclo expansivo suave y largo. El crecimiento de precios será del 3% nominal y el sector de la construcción no volverá a ser a corto plazo uno de los motores del crecimiento económico español.

La expansión del sector y la evolución de los precios de la vivienda se verán contenidos debido a tres factores principales: exceso de stock, un porcentaje significativo del mismo (25%) en manos de la banca y debilidad de la demanda en la mayor parte del territorio. Incluso hay quien cree que, si no se malogra la recuperación económica, a mediados de 2018 los precios tendrán una recuperación general proporcional al número de transacciones.

Según el informe, estamos al comienzo de un nuevo ciclo marcado por un pistoletazo de salida basado en la demanda retenida y la carencia de oferta nueva durante más de ocho años de crisis.

En esta primera fase del ciclo, el 90% de las operaciones de compraventa todavía son de segunda mano, en gran parte por la falta de producto de calidad de obra nueva.

Fdo.: Jerónimo Martínez García

USO LOCAL.

Desde que se inició la crisis económica general y la inmobiliaria en particular, en el año 2007, el uso comercial ha sufrido una retracción considerable de la demanda en los últimos años, cuya principal consecuencia ha sido un gran aumento de la oferta. La incertidumbre económica lleva a optar por el alquiler en vez de la compra dado el incierto futuro de la actividad comercial.

En un escenario de estancamiento de la actividad económica, el sector comercial se ve afectado de manera especial debido a la incertidumbre de actividades y dificultades de financiación. La oferta de locales es muy amplia con ajuste de precios en descenso por la insuficiente demanda de este tipo de inmuebles.

No obstante, todo parece indicar que a lo largo del presente año la situación vaya mejorando ostensiblemente, siempre y cuando se mantenga en el tiempo la trayectoria de crecimiento económico iniciada por España y sobre todo mejore consecuentemente la situación laboral general. A pesar de ello, es razonable mantener una postura de prudencia, ya que la economía española sigue manteniendo un delicado equilibrio que puede cambiar en cualquier momento, por cualquier factor de tipo económico o incluso político, tanto nacional como comunitario.

8.2. HIPÓTESIS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO A DESARROLLAR SOBRE EL TERRENO VALORADO PARA EL CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL.

Se valora la parcela resultante R2 del proyecto de reparcelación de la Modificación Puntual nº19 del POM de Toledo. El producto inmobiliario más probable a promover en el terreno que se valora es residencial plurifamiliar y terciario. La tipología de viviendas más demandada cuenta con dos o tres dormitorios, baño, aseo y una superficie media entre 70 y 90m². Los locales más demandados cuentan con una superficie media comprendida entre 100 y 200m².

Para el caso que nos ocupa, como se trata de una parcela de resultado, los derechos edificatorios a efectos del cálculo del valor son los siguientes:

- Superficie parcela: 2.358,37m².
- Edificabilidad: 8.920,00m², de los cuales 7.820m² corresponden al uso Residencial Plurifamiliar Libre con un máximo de 60 viviendas y 1.100m² de uso terciario.
- Plazas de garaje: 75.

En cuanto a los costes de urbanización, según documentación del Proyecto de Urbanización, tiene pendientes de invertir 1.404.398,68€, que se deberán deducir en el cálculo del valor del terreno por el método residual.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE...SCT...
EL...9-FEBRERO-2018...

TOLEDO, 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL



8.3. ESTUDIO DE MERCADO.

Fdo.: Jerónimo Martínez García

Este es el resumen de la información de mercado. Se adjunta como anexo el detalle de cada una de las muestras analizadas.

Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
1	Avenida Santa Bárbara, 47 (45006)	MC Jul-2017	CCC	73,00	89.600,00	8,00	82.432,00	0,00	1.129,21
2	Calle de la Fuente, 4 (45006)	MC Jul-2017	CCC	76,00	103.000,00	5,00	97.850,00	0,00	1.287,50
3	Paseo de la Rosa, 102 (45006)	MC Jul-2017	CCC	107,00	113.500,00	5,00	107.825,00	0,00	1.007,71
4	Avenida Santa Bárbara, 47 (45006)	MC Jul-2017	CCC	80,00	115.500,00	5,00	109.725,00	0,00	1.371,56
5	Avenida Santa Bárbara, 19 (45006)	MC Jul-2017	CCC	80,00	85.500,00	5,00	81.225,00	0,00	1.015,31
6	Avenida Santa Bárbara, 18 (45006)	MC Jul-2017	CCC	85,00	113.500,00	5,00	107.825,00	0,00	1.268,53
7	Paseo de la Rosa, 114 (45006)	MC Jul-2017	CCC	75,00	114.000,00	5,00	108.300,00	0,00	1.444,00

MC: VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada

CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

Locales (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
8	Calle Madre Vedrúna, 15 (45006)	LCA Jul-2017	CSC	55,00	0,00	0,00	79.000,00	5,00	75.050,00	0,00	1.364,55
9	Calle Esparteros, 30 (45006)	LCA Jul-2017	CSC	90,00	0,00	0,00	79.900,00	8,00	73.508,00	0,00	816,76
10	Calle Toreros, 1 (45006)	LCA Jul-2017	CSC	85,00	0,00	0,00	90.000,00	5,00	85.500,00	0,00	1.005,88
11	Paseo de la Rosa, 124 (45006)	LCA Jul-2017	CSC	120,00	0,00	0,00	95.000,00	5,00	90.250,00	0,00	752,08
12	Paseo de la Rosa, 88 (45006)	LCA Jul-2017	CSC	130,00	0,00	0,00	175.000,00	5,00	166.250,00	0,00	1.278,85
13	Calle Virgen de la Oliva, 2 (45006)	LCA Jul-2017	CSC	128,00	0,00	0,00	120.000,00	5,00	114.000,00	0,00	890,63

LCA: LC individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio púb

CSC: Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

Aparcamiento (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
14	Paseo de la Rosa, 12 (45006)	PG Jul-2017	CCC	30,00	14.000,00	5,00	13.300,00	0,00	443,33
15	Avenida de Santa Bárbara (45006)	PG Jul-2017	CCC	30,00	14.000,00	5,00	13.300,00	0,00	443,33
16	Calle Alcántara, 1 (45006)	PG Jul-2017	CCC	30,00	14.000,00	5,00	13.300,00	0,00	443,33
17	Avenida de Irlanda, 19 (45006)	PG Jul-2017	CCC	30,00	14.000,00	8,00	12.880,00	0,00	429,33
18	Calle Dinamarca, 3 (45006)	PG Jul-2017	CCC	30,00	15.000,00	8,00	13.800,00	0,00	460,00
19	Avenida de la Legua (45006)	PG Jul-2017	CCC	30,00	11.800,00	5,00	11.210,00	0,00	373,67

PG: PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje

CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE VOTACIÓN DE VOTACIÓN
EL 7-FEBRERO-2018
TOLEDO 13-7-2018
EL SECRETARIO GENERAL

9. DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS.

Dado que la finalidad del informe es la de asesorar sobre el valor de mercado de un terreno a efectos de un expediente administrativo, será de aplicación el del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).

A efectos de aplicación del método residual se utilizarán las determinaciones del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el que se fijan los criterios y métodos para la valoración de inmuebles (RVLS).

El terreno que se valora, el cual sólo tiene pendientes ciertas cargas de urbanización, tiene la consideración de suelo en situación básica de urbanizado, tal como se define en el artículo 21 del TRLS y RU.

En cuanto al método para obtener el valor del suelo, se aplica lo establecido en el artículo 37 "Valoración en el suelo urbanizado", apartado 1, del TRLS y RU, tratando de obtener su valor en función de la aplicación del método residual estático.

El método residual tiene por objeto determinar el valor de mercado del suelo atendiendo al valor del conjunto del producto inmobiliario, en función de un uso e intensidad edificatoria determinada, y deduciendo los distintos factores que intervienen en la producción del inmueble.

En el artículo 37 del TRLS y RU, "Valoración en el suelo urbanizado", que se transcribe, se expone:

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista".

En el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, se recogen los métodos y técnicas de valoración a aplicar. En su artículo 22 se fija la expresión para la obtención del valor de repercusión para los suelos en situación de urbanizados, que es la siguiente:

"Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Donde:

VRS, Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv, Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble".

Analizaremos ahora cada una de las variables que forman parte del cálculo del valor del suelo.

9.1. EDIFICABILIDADES.

Resumen de edificabilidades propuestas (mayor y mejor uso).

- Residencial: 7.820,00m² (60 viviendas).
- Comercial: 1.100,00m² (10 unidades).
- Garajes: 2.250,00m² (75 unidades).
- Trasteros: 600,00m² (60 unidades).

9.2. PRECIOS DE VENTA (SEGÚN ESTUDIO MERCADO REALIZADO).

Los precios medios de venta del producto inmobiliario, según estudio de mercado aportado, son los siguientes:

- Residencial: 1.400,00€/m².
- Comercial: 1.100,00€/m².

- Garajes: 450,00€/m² (considerando una superficie media por plaza de garaje de 30,00m²/ud).
- Trasteros: 450,00€/m² (considerando una superficie media por trastero de 10,00m²/ud).

Fdo.: Jerónimo Martínez García

9.3. COSTES DE CONSTRUCCIÓN.

Los costes de construcción de contrata medios por usos se estiman en:

- Residencial: 630,00€/m².
- Comercial: 300,00€/m².
- Garajes: 300,00€/m².
- Trasteros: 300,00€/m².

A las cantidades anteriores se le añade un 20% sobre el coste de construcción por contrata en concepto de honorarios y otros gastos necesarios (honorarios técnicos, tasas, licencias, impuestos no recuperables, etc.).

9.4. CÁLCULO DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN.

Considerando unos coeficientes K de 1,35 para los usos residencial y comercial y de 1,20 para los usos bajo rasante, que se justifican por la actual situación de mercado, con precios de venta similares, incluso por debajo, de los precios máximos legales de las viviendas acogidas a protección pública, se obtienen los siguientes valores:

- Residencial: $V_{sr} = (1.400,00/1,35) - (630,00 \times 1,20) = 281,08€/m^2$.
- Comercial: $V_{sc} = (1.000,00/1,35) - (300,00 \times 1,20) = 380,74€/m^2$.
- Garajes: $V_{sg} = (450,00/1,20) - (300,00 \times 1,20) = 15,00€/m^2$.
- Trasteros: $V_{st} = (450,00/1,20) - (300,00 \times 1,20) = 15,00€/m^2$.

9.5. CÁLCULO DE VALORES TOTALES.

Los valores de repercusión obtenidos aplicados a las edificabilidades indicadas de cada uso supone los siguientes valores totales por usos:



- Residencial: $VTr = 281,08\text{€/m}^2 \times 7.820,00\text{m}^2 = 2.197.709,63\text{€}$.
- Comercial: $VTc = 380,74\text{€/m}^2 \times 1.100,00\text{m}^2 = 418.814,81\text{€}$.
- Garajes: $VTg = 15,00\text{€/m}^2 \times 2.250,00\text{m}^2 = 33.750,00\text{€}$.
- Trasteros: $VTt = 15,00\text{€/m}^2 \times 600,00\text{m}^2 = 9.000,00\text{€}$.

Lo que supone un valor total para el terreno, libre de costes de urbanización, de 2.659.274,44€. Si al valor anterior se le restan los costes de urbanización pendientes, estimados en 1.404.398,68€, el valor del terreno descrito sería de **1.254.875,76€**.

Se ha realizado también el cálculo por aplicación del método residual dinámico, tal como este se define en la Orden ECVO/805/2003, de 27 de marzo, de valoración de bienes inmuebles y ciertos derechos para determinadas finalidades financieras, y se ha obtenido un valor muy similar.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE 13CT
EL 9-ENERO-2018
TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

10. VALOR DE TASACIÓN.

Fdo.: Jerónimo Martínez García

VALOR DE TASACIÓN.

1.254.875,76 €.

El Valor de Tasación corresponde al obtenido por el método del Valor Residual.

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 1.000.000,00 Euros y 1.400.000,00 Euros. La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

En Madrid a 10 de enero de 2018.

TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
Calle José Echegaray, 9
28232 LAS ROZAS (Madrid)

Fdo.: Andrés Lorente Martínez.
Arquitecto. Urbanista. Member RICS.
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

Fdo.: Javier Jerez González.
Arquitecto.

Fdo.: Pedro Soria Casado.
Director Comercial.
En representación de
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A.

DOCUMENTO APROBADO EN
SESION DE NGCT
EL 7-FEBRERO-2018
TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

11.DOCUMENTACIÓN ANEXA.



Fdo.: Jerónimo Martínez García

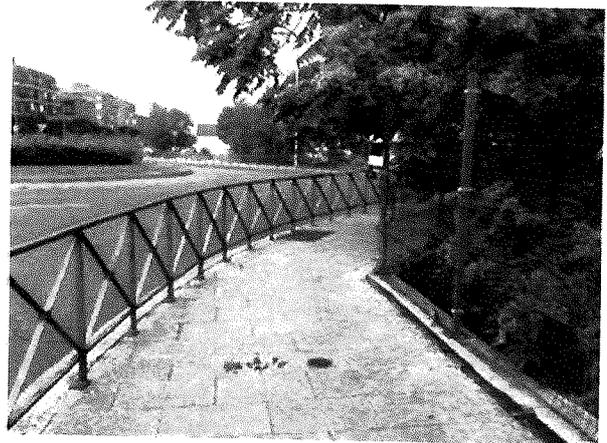
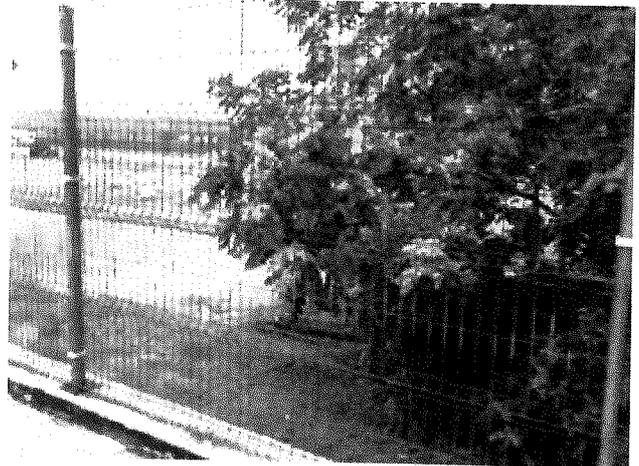
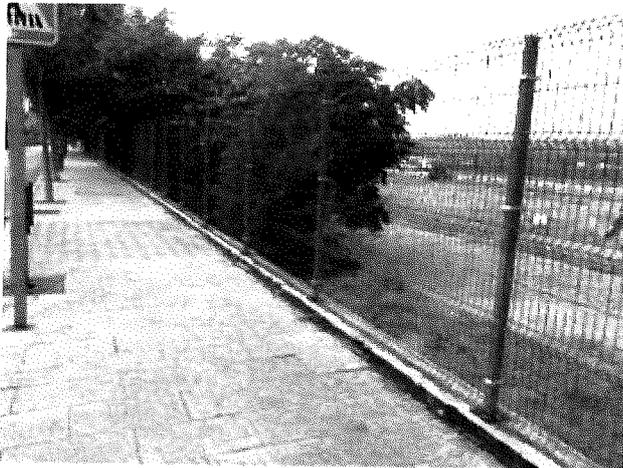
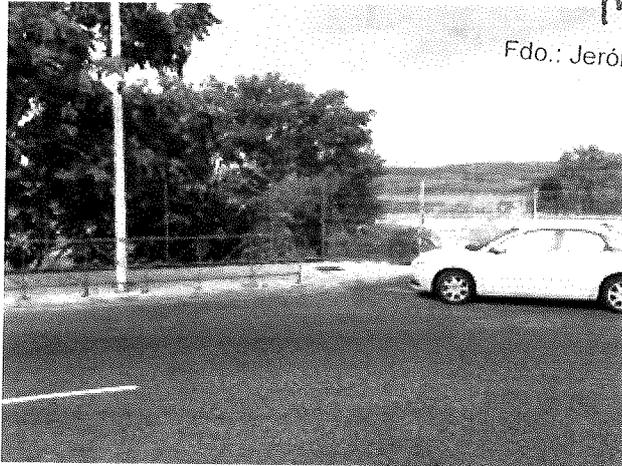
11.1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

Jerónimo Martínez García

Fdo.: Jerónimo Martínez García



Fdo.: Jerónimo



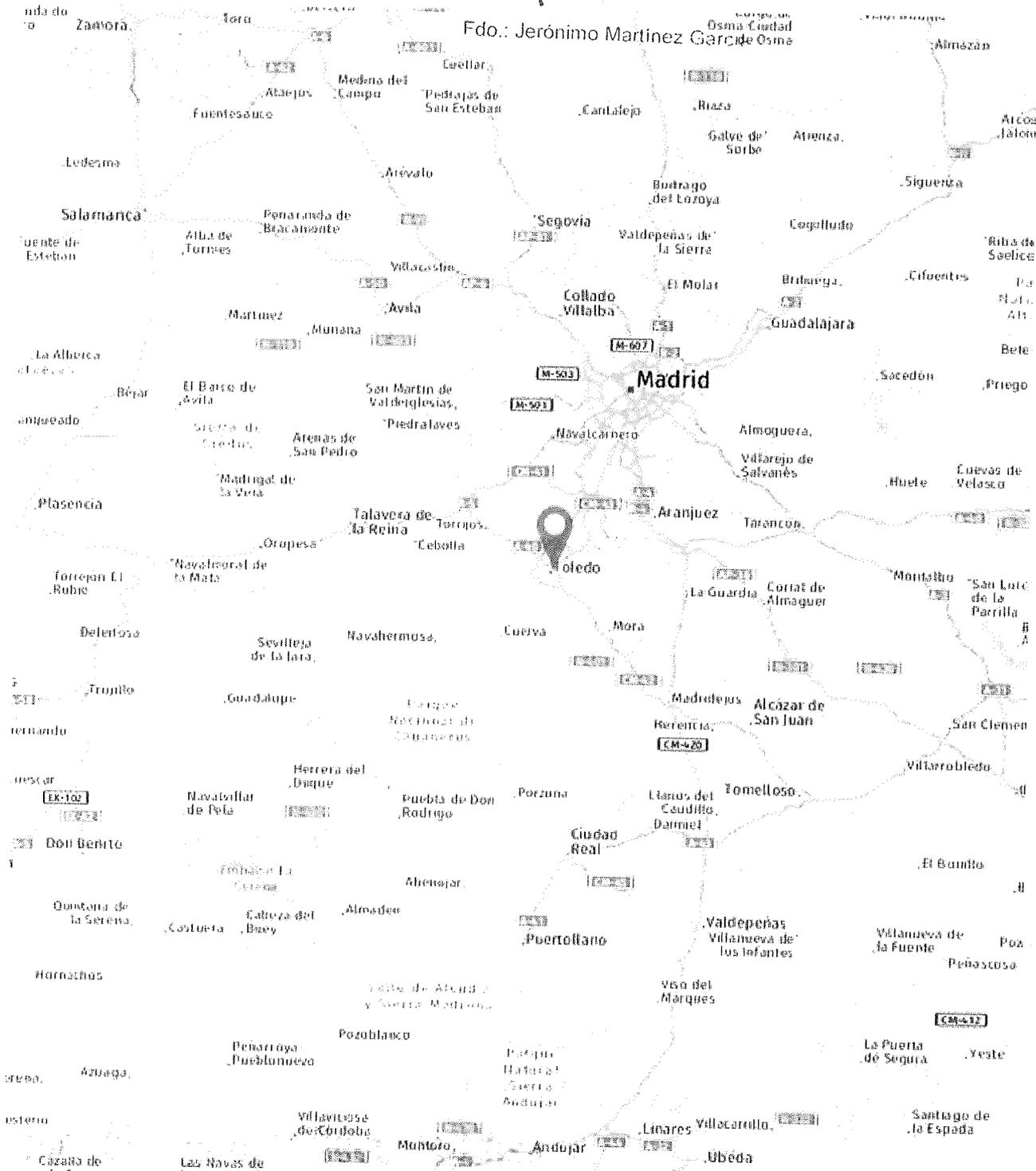
DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE ~~ASCT~~
EL 7 FEBRERO - 2018

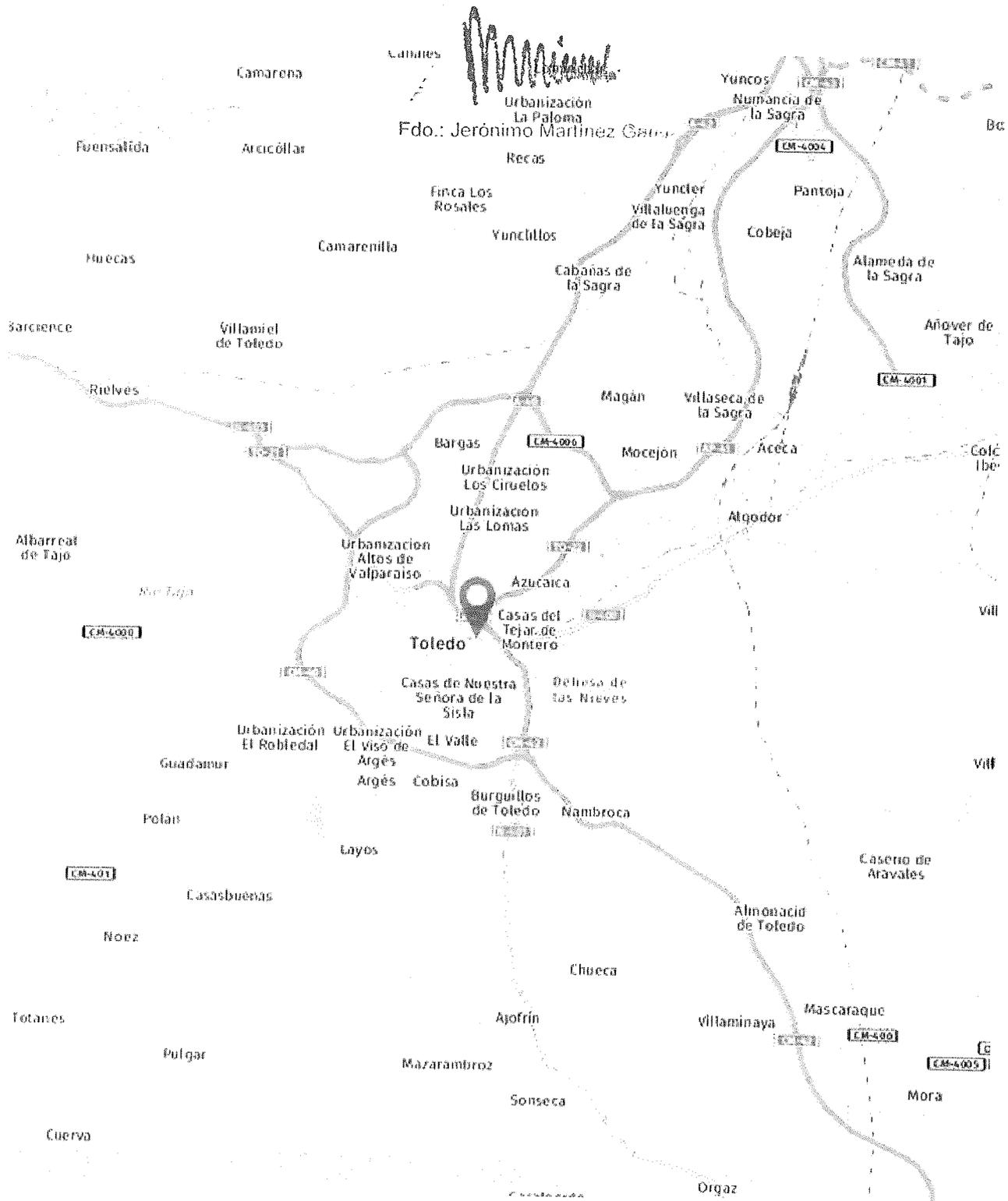
TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

11.2. UBICACIÓN.

Miranda

Fdo.: Jerónimo Martínez García de Osma



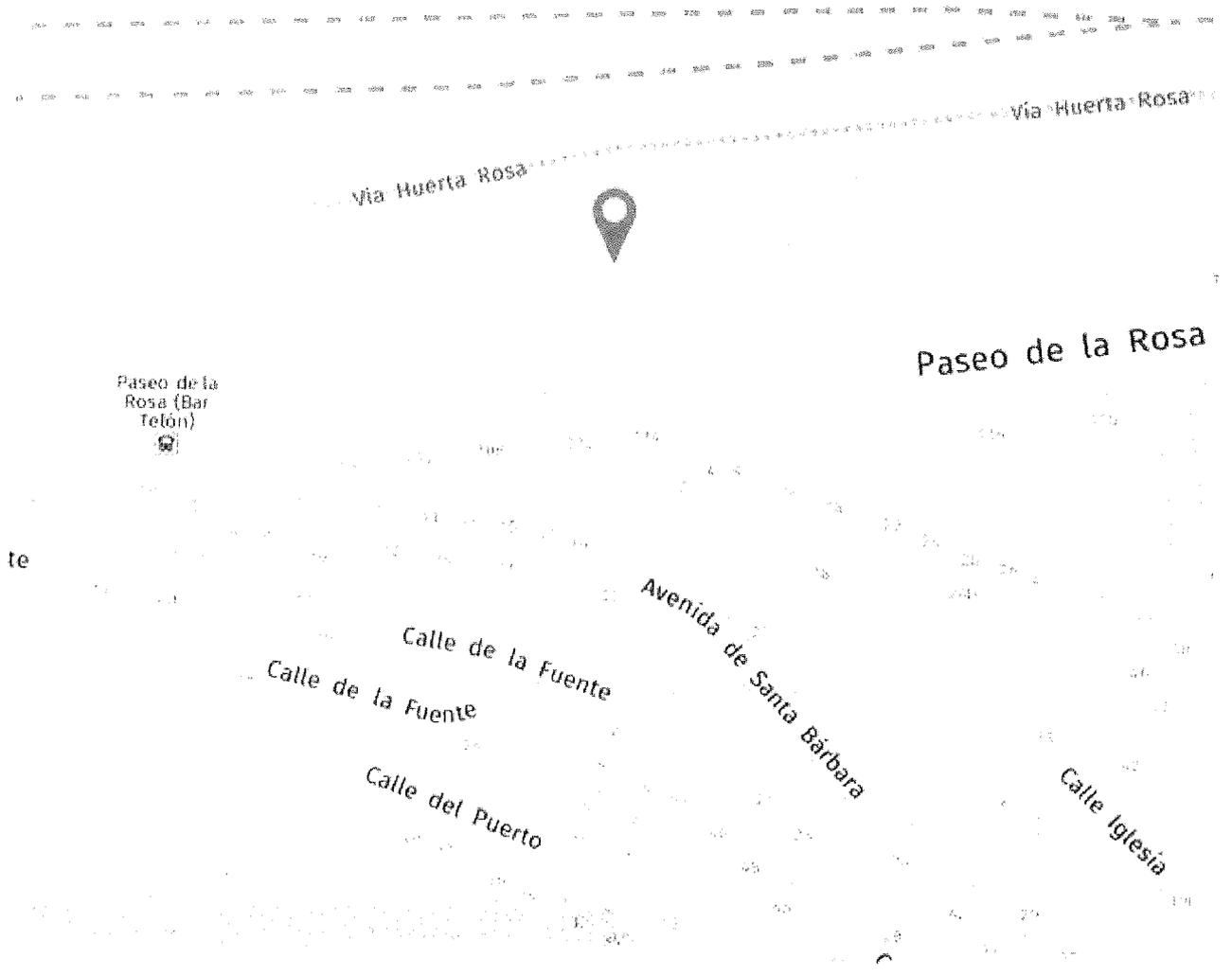


DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE XSCT
EL 7 FEBRERO 2018
TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

Página 23 de 48

amino de

Fdo.: Jerónimo Martínez García

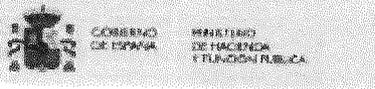


DOCUMENTO APROBADO EN
 SESIÓN DE ASCT.....
 EL 7-FEBRERO - 2018.....
 TOLEDO 13-2-2018.....
 EL SECRETARIO GENERAL

11.3. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

Manizuel

Fdo.: Jerónimo Martínez Garro



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3831603VK1133B0000ZP

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1:800

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

PS ROSA (R) Sueta
 45008 TOLEDO (TOLEDO)

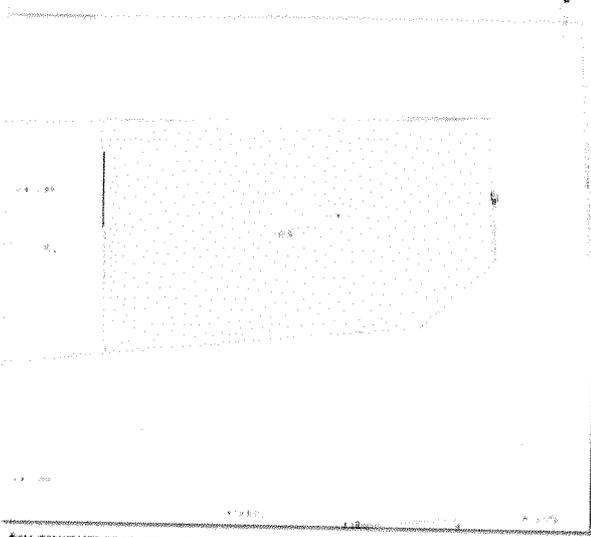
Buena sin edificar

100.000000

PARCELA CATASTRAL

PS ROSA (R)
 TOLEDO (TOLEDO)

0 2.416 Buena sin edificar



Este documento es un extracto del catastro, para sus datos consultados se certificará a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEI.

4. Datos catastrales: 1. Datos catastrales, 2. Datos de Urbanismo, 3. Datos de Registro, 4. Datos de Catastro, 5. Datos de Urbanismo, 6. Datos de Registro, 7. Datos de Catastro, 8. Datos de Urbanismo, 9. Datos de Registro, 10. Datos de Catastro.

Versión: 00 del 2017 del 01/17

DOCUMENTO APROBADO EN
SESION DE JECT.....
EL 9-FEBRERO-2018.....
TOLEDO 13-2-2018.....
EL SECRETARIO GENERAL

11.4. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Fdo.: Jerónimo Martínez García

DOCUMENTO APROBADO EN
 SESIÓN DE...SCT...
 EL...7...FEBRERO...2018...
 TOLEDO...13-2-2018...
 EL SECRETARIO GENERAL



NORMAS URBANÍSTICAS. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO

Fdo.: Jerónimo Martínez Gálvez

Art.117 Ordenanza 7

- (OE) Es una zona de suelo urbano consolidado salvo aquellos solares en los que el planeamiento atribuya un aprovechamiento objetivo superior al correspondiente a la edificabilidad licitamente realizada, que serán clasificados y calificados como suelo urbano no consolidado según el artículo 43.3.A.b) del TRLDUL, a los que se aplicará el ordenamiento jurídico urbanístico propio de esta clase de suelos, delimitada y grafiada en el plano correspondiente de ordenanzas como zona 7 de ordenanzas. Corresponde a los ámbitos de Palomarejos, Reconquista, San Antón y zona específica de Coronel Baeza y Santa Bárbara.
- (OE) **Coefficiente de edificabilidad:**
- **Edificabilidad** según alineaciones marcadas en la documentación gráfica y el número de plantas.
 - **Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:**
 - **Alturas máximas** las marcadas en la documentación gráfica
 - Solo en los edificios que en el momento actual tengan una altura mayor de las seis plantas ya edificadas se permitirá la renovación de la edificación con el mismo número de plantas.
 - Para edificios de nueva construcción la altura máxima será de de tres plantas sobre rasante y una bajo rasante en San Antón
 - En la zona de Reconquista cinco plantas
 - Para edificios de nueva construcción la altura será la marcada en los planos.
 - En la ordenanza 7B se limitan las alturas a baja más dos.
- (OD) **Condiciones de parcela**
- **Ocupación máxima** la marcada en la documentación gráfica.
 - **Distancias mínimas** la marcada en la documentación gráfica.
 - **Parcela mínima** no se establece
- (OE) **Usos mayoritarios**
- Residencial Plurifamiliar (RPF) en categoría 2ª en San Antón y en categorías 1ª y 3ª en las demás zonas de la Ordenanza.
- (OD) **Usos compatibles**
- Los restantes usos Dotacionales y Terciarios recogidos en estas normas urbanísticas que no se hayan señalado como prohibidos en el siguiente apartado.
- (OD) **Usos prohibidos**
- Industrial (I) en todos sus grupos y almacenes grupo I.
 - Terciario Hotelero (TH) en sus grupos 1ª y 2ª
 - Terciario Comercial (TC) en categoría 1ª
 - Terciario Recreativo (TR) y de Espectáculos categorías 1ª y 2ª
 - Uso Dotacional de Equipamientos Asistencial (DEA) Sanitario categorías 1ª, 2ª y 3ª

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE... SCT ...
EL... 7-FEBRERO-2018 ...
... 13-2-2018 ...
TOLEDO...
EL SECRETARIO GENERAL



... NORMAS URBANÍSTICAS ... MUNICIPAL DE TOLEDO

Fdo.: Jerónimo Martínez García

(OD) Tipología de la edificación

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC), Edificación en Manzana Abierta (EMA) y Edificación Aislada (EA) en vivienda unifamiliar.

(OD) Condiciones morfológicas y estéticas:

- Construcción tradicional, cubierta de teja curva en San Antón y en la zona de ordenanza 7B.
- En la zona de Santa Bárbara y solares colindantes con canteras o terraplenes pronunciados, las edificaciones tendrán como fondo edificable desde la alineación de la calle hasta el frente de la cantera a la que deberán adosarse, y se construirá un paso peatonal libre con una anchura mínima de 3 m. Excluidos taludes, en la parte posterior de la edificación. En estos casos podrán edificarse cuatro plantas. Se necesitará, siempre aprobación concreta del Ayuntamiento para la ordenación urbanística y la solución constructiva, pudiendo exigirse la tramitación previa del Estudio de Detalle.
- Se permitirá el uso en los bajo cubierta en las condiciones y situaciones que marcan estas normas urbanísticas.

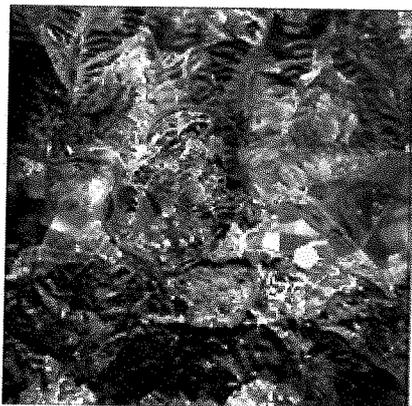
(OE) Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLRHLU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 18m².100m² de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m²c:1m²s.

Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina esta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE S.C.T.
EL 7 FEBRERO 2018
TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

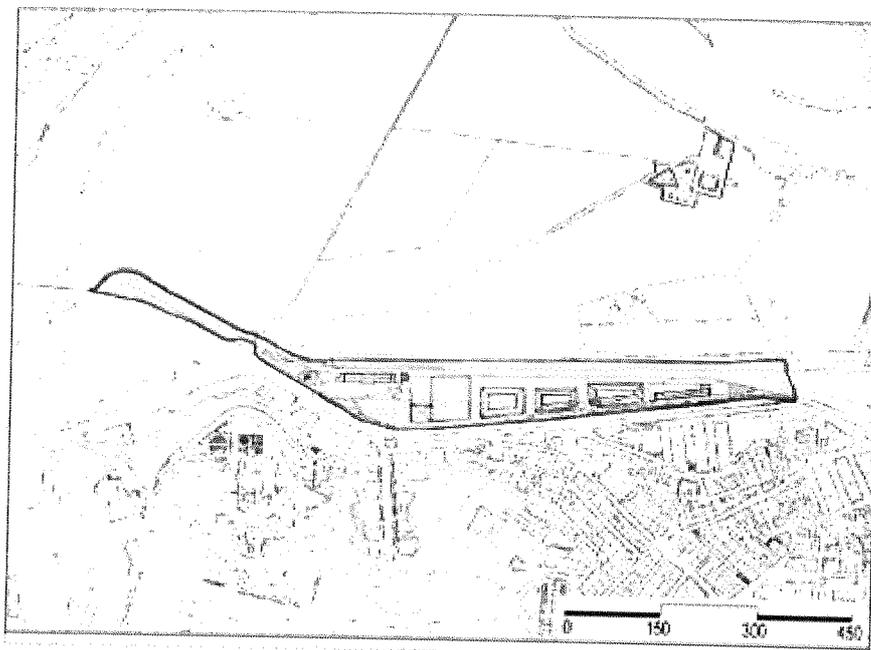
Fdo.: Jerónimo Martínez Gar

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO



UA 27

Unidad de Actuación Incorporada de la zona ferroviaria



DOCUMENTO APROBADO EN
 SESIÓN DE SCT
 EL 7-FEBRERO-2018
 TOLEDO 13-2-2018
 EL SECRETARIO GENERAL

[Firma manuscrita]

Fdo. Jerónimo Martínez
 R. DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 1 DEFINIDA EN LA
 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DEL P.G.M.O.U. DE TOLEDO

PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

PARCELA:	R2	Superficie: 2.358,37 m ²
-----------------	-----------	-------------------------------------

DATOS ADJUDICATARIO:

Adjudicatario:	Ayuntamiento de Toledo, Plaza del Consistorio nº1, Toledo CP 45001
-----------------------	--

DATOS DE LA PARCELA:

Descripción y linderos:	Parcela urbana de forma trapezoidal destinada a usos residenciales y terciarios, como resultado de la ordenación urbanística prevista en el expediente de modificación puntual nº 19 del P.G.M.O.U. de Toledo aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas de Castilla-La Mancha el 14-10-2002, publicado en el D.O.C.M nº 135 de 31 del mismo mes. Tiene una superficie de dos mil, trescientos cincuenta y ocho con treinta y siete metros cuadrados, y linda: <ul style="list-style-type: none"> • Al norte y este con la parcela Vgu2 destinada a vía pública descrita en este Proyecto de reparcelación. • Al oeste con la parcela ZV3 descrita en este Proyecto de Reparcelación • Al sur con la parcela SG2 destinada a sistema general de comunicaciones descrita en este Proyecto de Reparcelación. 	
Condiciones urbanísticas:	Ordenanza:	Ordenanza 7 del P.G.M.O.U., hoy ordenanza 7 del POM
	Uso:	Residencial plurifamiliar
	Edificabilidad máxima:	7.820,00 m ² para uso residencial 1.100 m ² para uso terciario
	Nº de plantas:	Cinco más ático
	Ocupación máxima:	No se limita en planta baja. 80% en las plantas altas ordinarias.
	Nº de viviendas:	60
Valoración:	2.463.302,60 €	
% Superficie suelo parcelas lucrativas:	45,176992 %	
% Superficie edificable lucrativa:	46,446238 %	
Cuenta de liquidación provisional	696.173,85 €, equivalentes al 50% del coste de las expropiaciones en la unidad de actuación, más 1.093.913,17 € equivalentes al 100% de los gastos de urbanización, lo que totaliza 1.790.087,02 €	
Observaciones:		

Superficie	2.358,37
Uso	Residencial plurifamiliar
Edificabilidad	7.820,00 m ² para uso residencial 1.100 m ² para uso terciario
Nº de plantas	Cinco más ático
Ocupación	No se limita en planta baja. 80% en las plantas altas ordinarias.
Nº de viviendas	60

DOCUMENTO APROBADO EN
SESION DE SGCT
EL 7-FEBRERO-2018
TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

Expediente Nº: T0-02099/17-1W.

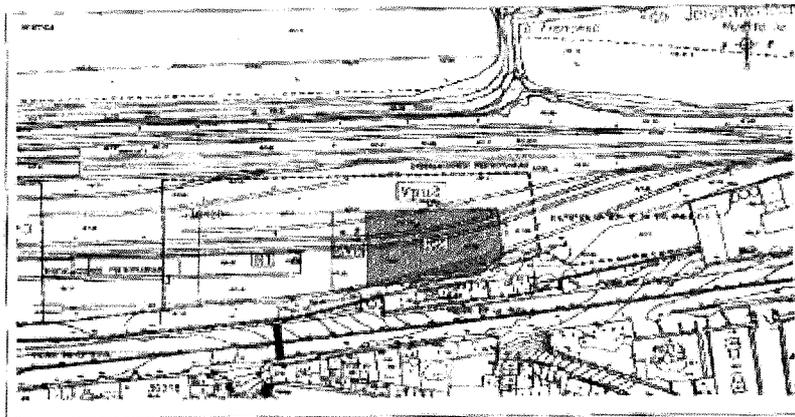
Fecha: 10/01/2018.

Página 31 de 48

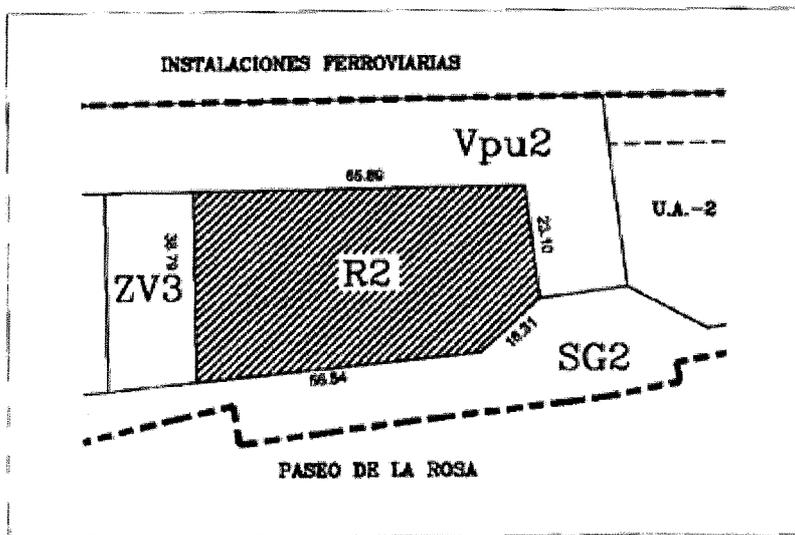
Manuscript signature

Fdo: Jerónimo Martínez García
AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

P. DE REPARCELACION DE LA U.A.1 DEFINIDA EN LA
MODIFICACION PUNTUAL Nº 19 DEL P.G.N.U. DE TOLEDO



PLANO DE SITUACIÓN



PLANO DE LA PARCELA

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE SOCT
EL 7-FEBRERO-2018
TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

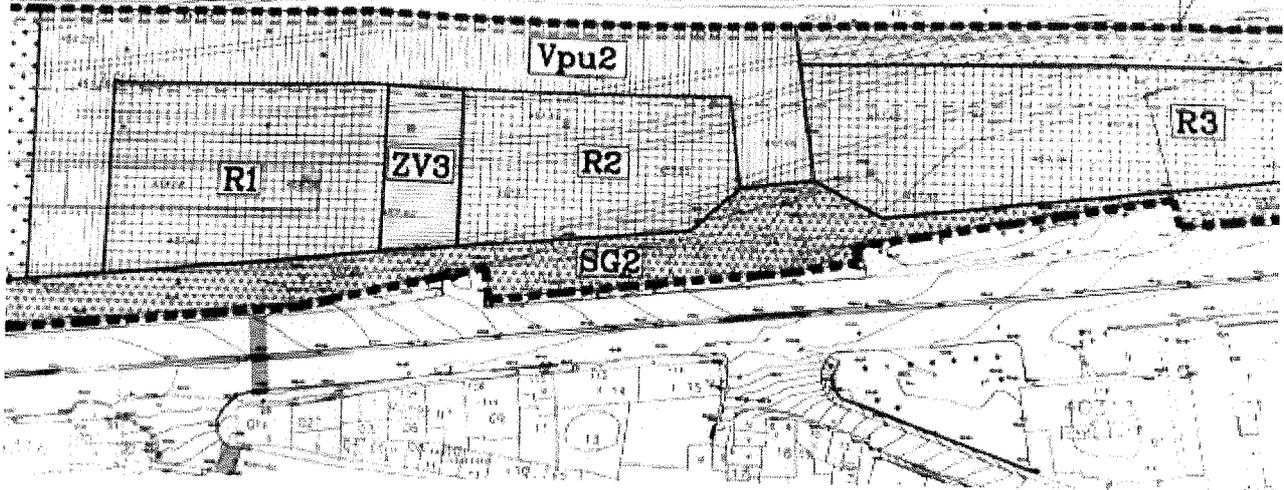
Expediente Nº: TO-02099/17-1W.
Fecha: 10/01/2018.

Página 32 de 48



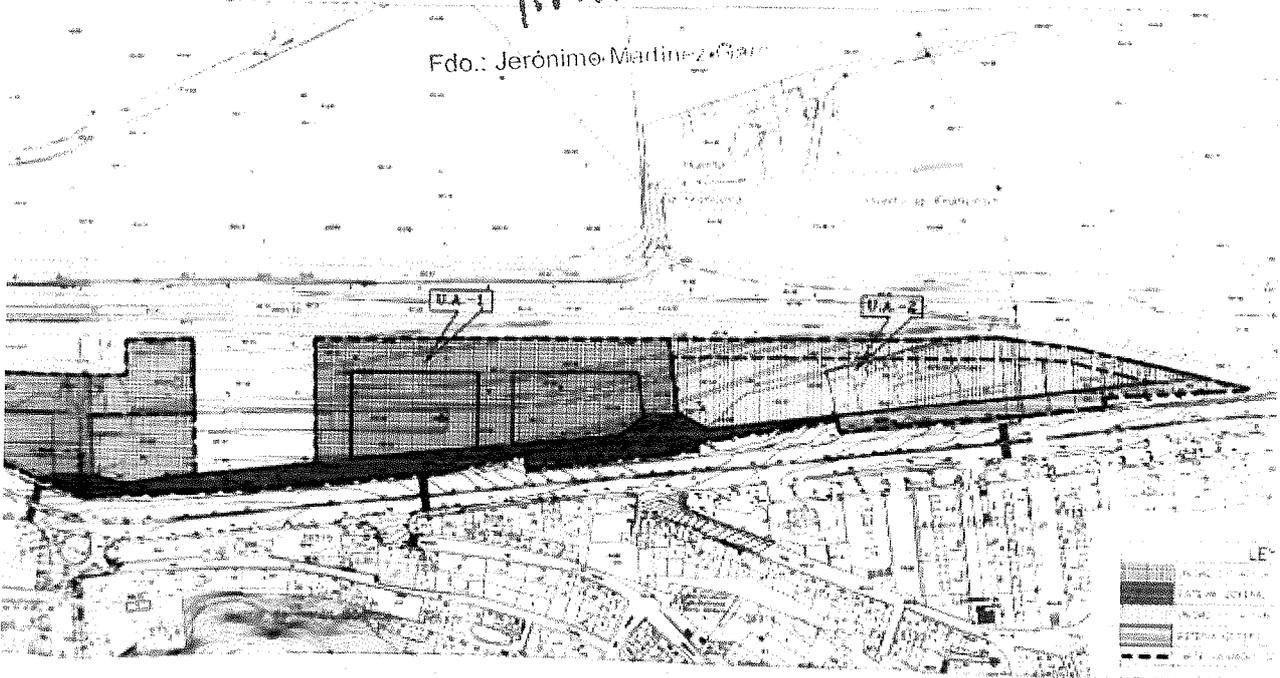
Fdo.: Jerónimo Martínez Cea

Limite zona de dominio púb
coincide con limite de
modificación puntual



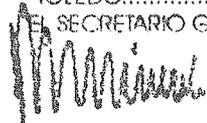
Jerónimo Martínez

Fdo.: Jerónimo Martínez



TOLEDO... 13-2-2018...

EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Jerónimo Martínez Garrido

TIPO DE MODIFICACIÓN: MODIFICACIÓN PUNTUAL

12

Valor unitario del suelo bruto: 344.580.420 pta / 40.149,36 m² = 8.582,46 pta./m², que entendemos equivalente al del mercado en la zona, por lo que la actuación propuesta resulta viable desde el punto de vista económico

9.- Delimitación de Unidades de Actuación

Se delimitan dos unidades de actuación: La primera, con la parte de sistema general viario adscrita, incluye la mayor parte del suelo aportado por RENFE, cinco pequeñas fincas con acceso desde el Paseo de la Rosa, que fueron declaradas fuera de ordenación por el P.G.M.O.U. vigente, y el tramo del Camino de la Huerta de la Francesa. La segunda, con su parte de sistema general viario, engloba el resto del suelo de RENFE, y otras ocho fincas situadas entre el paseo y las vías, al este del área afectada por la modificación puntual

El reparto del aprovechamiento resultante de la ordenación, y la compensación entre las dos unidades por este concepto, se refleja en el documento siguiente

Comisión C.R.U. 10-V-02
 DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido examinado y aprobado con carácter de la ordenación, y la compensación entre las dos unidades por este concepto, se refleja en el documento siguiente
 Pleno de fecha 22 DIC 2010
 Toledo, 15 DIC 2010

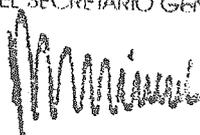
U.A.	Suelo, m2	Suelo %	Aprov tipo u.a.	EL SECRETARIO GENERAL Aprov. real u.a.	A compensar u.a.
U.A.1	30.127,6	75,04	24.650	10.205	-5.445
U.A.2	10.021,76	24,96	8.200	13.645	5.445
Total	40.149,36	100	32.850	32.850	0

Como vemos, existe una diferencia de aprovechamiento a favor de la unidad de actuación nº 2 que podemos evaluar en 5.445 unidades de aprovechamiento, o lo que es lo mismo en nuestro caso, m² edificables en cualquiera de los usos lucrativos previstos en el planeamiento. Esta diferencia se compensará en la forma prevista en el art. 68.b)3 de la Ley 2/98

10.- Estudio de Impacto Ambiental

El art. 39.8.c) de la ley 2/98 impone la necesidad de redactar un estudio de impacto ambiental cuando se pretenda la reclasificación de suelo rústico. Por otra parte, el art. 30

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido examinado y aprobado con carácter de la ordenación, y la compensación entre las dos unidades por este concepto, se refleja en el documento siguiente
 Aprobación definitiva por Orden de la Consejería de Urbanismo, Vivienda y Bienestar Social de Toledo de fecha 14 de octubre de 2010 (DOCM 21/10/2010)
 Toledo 7 de noviembre de 2010
 EL JEFE DE SERVICIO DE O.T. Y URBANISMO
 (Firma)



Fdo.: Jerónimo Martínez García

01015 MARIN, S.L. (C.I.F. A-12212101) - Toledo, España, 2018

RESUMEN DE SUPERFICIES

Parcela Sup Parcela N° V Sup construida por usos N° Plantas Plazas garaje

Parcela	Sup Parcela	N° V	Sup construida por usos	N° Plantas	Plazas garaje
R1	2.861,92 m ²	08	9.015 m ² Residencial 1.270 m ² Terciario	5 + A	90 plazas
R2	2.358,37 m ²	00	7.820 m ² Residencial 1.100 m ² Terciario	5 + A	75 plazas
R3	5.149,11 m ²	92	12.100 m ² Residencial 1.545 m ² Terciario		110 plazas
D1	982,00 m ²	-	2.000 m ² Dotacional publico		
D2	1.269,34 m ²	-	2.000 m ² Dotacional publico		
D3	3.019,33 m ²	-	800 m ² Dotacional publico	1	
E1	4.280,77 m ²	-	8.182 m ² Estacion de ferrocarril y usos compatibles	2	250 plazas

Total usos habitativos

10.544,62 m ²	220	Residencial	28.915 m ²		308 plazas
		Terciario	3.915 m ²		

Total usos dotacionales

11.491,43 m ²		Sistema local	1.000 m ²		
		Sis. generales	8.182 m ²		250 plazas

4.2 - Los usos citados en la zonificación tienen las siguientes equivalencias con los descritos en el P.G.M.O.U. vigente:

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento es el original aprobado en la Sesión de Actuación de la Junta de Gobierno de la S.L. de Inmobiliarias TNSA, S.A. celebrada el día 7 de febrero de 2018, en el domicilio social de la misma, en Toledo, España, a las 10:00 horas.
 EL N.º DE REGISTRO DE ACT ES EL N.º 13/2018
 EL N.º DE REGISTRO DE ACT ES EL N.º 13/2018

Fdo.: Jerónimo Martínez

La superficie construida de la planta de atico no superará el 50% de la de la última planta ordinaria

4.7 - La medición de la superficie construida de los edificios, ocupación y número de plantas se realizará con los criterios del planeamiento general

5 - CONDICIONES ESTÉTICAS

5.1 - Se procurará que los materiales y soluciones constructivas utilizadas no desentonen con el entorno. Cuando el Ayuntamiento deniegue una licencia por motivos estéticos se citaran expresamente las soluciones que se consideran discordantes.

6 - ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

6.1 - Se considera ordenación estructural:

- a) Los usos e intensidades globales
- b) La anchura mínima de 32 m del Paseo de la Rosa.
- c) La clasificación del suelo, incluyendo la distinción entre urbano consolidado y no consolidado, y la delimitación de sistemas generales.
- d) La delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo.

El resto de las determinaciones se consideran ordenación de detalle a efectos de los previsto en el régimen de innovación de la ley 2/98.

Toledo, septiembre de 2002

El arquitecto redactor: Tomás Marín Rubio

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido
APROBACIÓN DEFINITIVA por Orden de la Consejería de Urbanismo
de fecha 14 de octubre de 2002 (DOCM 31/10/2002)

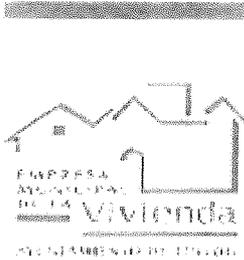
Toledo 4 de noviembre de 2002

EL JEFE DE SERVICIO DE O.T. Y URBANISMO

Fdo. Amparo Sánchez Casanova



DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE NSCT
EL 7 FEBRERO 2018
TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL



Fdo.: Jerónimo Martínez García

El abajo firmante D. Luis Enrique Espinoza Guerra, con DNI 1.888.428-S, y domicilio a efectos de notificaciones en Calle San Telmo nº 2, CP 45002 de Toledo, actuando como Gerente general de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A. (EMSVI), MANIFIESTA, bajo su responsabilidad, que la EMSVI fue designada por el Ayuntamiento de Toledo como beneficiaria de la expropiación de las fincas nº 3, 5, 7 y 9 situadas en el Paseo de la Rosa de Toledo, mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de la ciudad de Toledo (JGLCL), de fecha 23 de junio de 2004, sobre aprobación de dicho expediente de expropiación y publicación de la relación de bienes y derechos afectados. Sendo por lo tanto dicha empresa la pagadora de las expropiaciones por encargo del Ayuntamiento de Toledo.

La EMSVI realizó las gestiones pertinentes para materializar las expropiaciones a lo largo del año 2005 y puso ese suelo de hecho, a disposición del Ayuntamiento de Toledo. Los desembargos de la EMSVI por este concepto de expropiación constan en las Actas de Pago y Ocupación.

Posteriormente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 1 de la Modificación Puntual nº 19 de Plan General de Ordenación Urbana de Toledo (actual UA 27 del Plan de Ordenación Municipal) ha incluido las referidas fincas expropiadas, resultando la parcela R-2 de propiedad del Ayuntamiento de Toledo. Dado que, como se ha dicho, los gastos de expropiación fueron asumidos por la EMSVI, no existe carga expropiatoria alguna adscrita a dicha parcela municipal, y para que conste a los efectos oportunos fírmalo presente en Toledo a 21 de julio de 2017.

Fdo. Luis Enrique Espinoza Guerra
Gerente de la EMSVI

DOCUMENTO APROBADO EN
SESIÓN DE AGCT
EL 7-FEBRERO-2018
TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL



11.5. ESTUDIO DE MERCADO.

Fdo.: Jerónimo Martínez Gama.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

(Venta)

Avenida, Santa Bárbara, Nº 47, Planta 4, TOLEDO (45006)

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	Fecha 19-07-2017 V. unitario venta (Euros/m²)
89.600,00	5,00	3,00	82.432,00	0,00	1.129,21
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	73.00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Garaje:	No disp.	Anejos:	6,00 m²		
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Media		Calidad de ubicación: Media	
Calidad edificio:	Media	Ascensores:	Sí	Nº plantas del edificio:	5
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	No tiene	Trasteros o const. auxiliares:	Trastero bajo rasante o bajo cubierta		
Posesión:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Dúplex
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	Se desconoce	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	1	Aire acondic.:	No tiene		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	2010	Estado conservación:	Adecuado a su edad		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	API		Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

(Venta)

Calle, de la Fuente, Nº 4, Planta 1, TOLEDO (45006)

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	Fecha 19-07-2017 V. unitario venta (Euros/m²)
103.000,00	5,00	0,00	97.850,00	0,00	1.287,50
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	76.00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Media		Calidad de ubicación: Media	
Calidad edificio:	Media	Ascensores:	Sí	Nº plantas del edificio:	5
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	No tiene	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	Se desconoce	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	1	Aire acondic.:	Preinstalación		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	1986	Estado conservación:	Hechas mejoras adecuación import.		
Nivel última reforma:	Cuartos húmedos completos		Antigüedad última reforma: 10 años		
Fuente:	Particular		Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

DOCUMENTO APROBADO EN
 SESIÓN DE J.S.C.T.
 EL 7 DE FEBRERO DE 2018
 TOLEDO 13-2-2018
 EL SECRETARIO GENERAL

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

(Venta)

Paseo, de la Rosa, Nº 102, Planta 1, TOLEDO (45006)
Fecha 19-07-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
113.500,00	5,00	0,00	107.825,00	0,00	1.007,71

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda:	107,00 m ²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Garaje:	25,00 m ²	Anejos:	6,00 m ²		

Carácter del entorno: Urbano	Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Media
-------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

Calidad edificio: Media	Ascensores: Si	Nº plantas del edificio: 5
Destino: 1ª residencia	Aparcamiento en edificio: Si interior	Plazas aparcamiento vinculadas: 1 Uds.
Piscina: No tiene	Instalaciones deportivas: No tiene	
Zona ajardinada: No tiene	Trasteros o const. auxiliares: Trastero bajo rasante o bajo cubierta	
Posesión: En propiedad		

Calidad de vivienda: Media	Orientación: No influye en el valor	Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No	Vistas: No	Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 3	Calefacción: Se desconoce	Ubicación en planta: Exterior a calle
Nº de baños y aseos: 2	Aire acondic.: No tiene	
Accesibilidad a discapacitados: Media		
Certificado de eficiencia energética: No tiene		

Antigüedad (fecha aprox.): 2001	Estado conservación: Adecuado a su edad
--	--

Nivel última reforma: Sin reformar	
---	--

Fuente: Particular	Nivel de negociación: Sin negociación
---------------------------	--

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos
--

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

(Venta)

Avenida, Santa Bárbara, Nº 47, Planta 2, TOLEDO (45006)
Fecha 19-07-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
115.500,00	5,00	0,00	109.725,00	0,00	1.371,56

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda:	80,00 m ²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Garaje:	25,00 m ²	Anejos:	6,00 m ²		

Carácter del entorno: Urbano	Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Media
-------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

Calidad edificio: Media	Ascensores: Si	Nº plantas del edificio: 5
Destino: 1ª residencia	Aparcamiento en edificio: Si interior	Plazas aparcamiento vinculadas: 1 Uds.
Piscina: No tiene	Instalaciones deportivas: No tiene	
Zona ajardinada: No tiene	Trasteros o const. auxiliares: Trastero bajo rasante o bajo cubierta	
Posesión: En propiedad		

Calidad de vivienda: Media	Orientación: No influye en el valor	Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No	Vistas: No	Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 3	Calefacción: Individual	Ubicación en planta: Exterior a calle
Nº de baños y aseos: 2	Aire acondic.: Individual	
Accesibilidad a discapacitados: Media		
Certificado de eficiencia energética: No tiene		

Antigüedad (fecha aprox.): 2010	Estado conservación: Adecuado a su edad
--	--

Nivel última reforma: Sin reformar	
---	--

Fuente: Particular	Nivel de negociación: Sin negociación
---------------------------	--

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos
--

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

(Venta)

Avenida, Santa Bárbara, Nº 19, Planta 2, TOLEDO (45006)

Fecha 19-07-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
85.500,00	5,00	0,00	81.225,00	0,00	1.015,31
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	80,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Garaje:	25,00 m²	Anejos:	6,00 m²		
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media
Calidad edificio:	Media	Ascensores:	Sí	Nº plantas del edificio:	3
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	Sí interior	Plazas aparcamiento vinculadas:	1 Uds.
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	No tiene	Trasteros o const. auxiliares:	Trastero bajo rasante o bajo cubierta		
Posesión:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	Individual	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	1	Aire acondic.:	No tiene		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	2000	Estado conservación:	Adecuado a su edad		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	Particular		Nivel de negociación:		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

(Venta)

Avenida, Santa Bárbara, Nº 18, Planta 1, TOLEDO (45006)

Fecha 19-07-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
113.500,00	5,00	0,00	107.825,00	0,00	1.268,53
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	85,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Garaje:	25,00 m²	Anejos:	6,00 m²		
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media
Calidad edificio:	Media	Ascensores:	Sí	Nº plantas del edificio:	4
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	Sí interior	Plazas aparcamiento vinculadas:	1 Uds.
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	No tiene	Trasteros o const. auxiliares:	Trastero bajo rasante o bajo cubierta		
Posesión:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	Individual	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	2005	Estado conservación:	Adecuado a su edad		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	Particular		Nivel de negociación:		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

M. Martínez

Paseo, de la Rosa, Nº 114, Planta 4, TOLEDO (45006) (Venta)

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización Fdo.: (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
114.000,00	5,00	0,00	108.300,00	0,00	1.444,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 75,00 m² Terraza: No disp. Parcela: No disp.

Carácter del entorno: Urbano Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media

Calidad edificio: Media Ascensores: Sí Nº plantas del edificio: 4

Destino: 1ª residencia Aparcamiento en edificio: No tiene

Piscina: No tiene Instalaciones deportivas: No tiene

Zona ajardinada: No tiene Trasteros o const. auxiliares: No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media Orientación: No influye en el valor Situación en altura: Ático con terraza

Fact. amb. negativos: No Vistas: No Sit. especial en planta: Normal

Nº dormitorios: 2 Calefacción: Individual Ubicación en planta: Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 1 Aire acondic.: Individual

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2000 Estado conservación: Adecuado a su edad

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.

(Venta)

Calle, Madre Vedruna, Nº 15, Planta 0, TOLEDO (45006)

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
79.000,00	5,00	0,00	75.050,00	0,00	1.364,55

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 55,00 m² Planta baja: 55,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.

Fachada ppal.: 6,00 m. Fondo medio: No disp. Rel. fachada fondo: No disp. Altura libre: No disp. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Transporte público: Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: Sí Concentración comercial: Medio

Nivel de ocupación: Medio Accesibilidad: Buena Flujo peatonal: Abundante

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una Aparcamiento en edificio: No tiene

Divisibilidad: No Polivalencia: Media Configuración irregular: No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una Formando esquina: No Salida de humos: Sí

Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 1992 Estado conservación: Medio

Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas Antigüedad última reforma: 20 años

Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Calle, Esparteros, Nº 30, Planta 0, TOLEDO (45006)

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	Fecha 19-07-2017 V. unitario venta (Euros/m²)
79.900,00	5,00	3,00	73.508,00	0,00	816,76
Superficie adoptada: Construida					
Total uso: 90,00 m²	Planta baja:	90,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:
Fachada ppal.: 8,00 m.	Fondo medio: No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.	Altura libre: No disp.	Fachada secund.: No disp.
Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Media	Transporte público: Buena	Existencia de polo comercial: Sí	Concentración comercial: Medio	Flujo peatonal: Media
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio	Accesibilidad: Buena	Planta del acceso: Nivel de acera	Polivalencia: Media	Configuración irregular: No Tiene	Salida de humos: Sí
Nivel de ocupación: Medio	Nº plantas del edificio: No disp.	Aparcamiento en edificio: No tiene	Formando esquina: No	Calidad del local: Media	
Identificabilidad / Visualización: Media	Divisibilidad: No				
Calidad edificio: Media	Nº de fachadas comerciales: Una				
Plantas en las que se desarrolla: Una	Fact. amb. negativos: No				
Divisibilidad: No	Certificado de eficiencia energética: No tiene				
Nº de fachadas comerciales: Una	Antigüedad (fecha aprox.): 2005	Estado conservación: Se desconoce			
Fact. amb. negativos: No	Nivel última reforma: En bruto				
Certificado de eficiencia energética: No tiene	Fuente: API	Nivel de negociación: Sin negociación			
Antigüedad (fecha aprox.): 2005	Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos				

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)

Calle, Toreros, Nº 1, Planta 0, TOLEDO (45006)

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	Fecha 19-07-2017 V. unitario venta (Euros/m²)
90.000,00	5,00	0,00	85.500,00	0,00	1.005,88
Superficie adoptada: Construida					
Total uso: 85,00 m²	Planta baja:	85,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:
Fachada ppal.: 10,00 m.	Fondo medio: No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.	Altura libre: No disp.	Fachada secund.: No disp.
Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Media	Transporte público: Buena	Existencia de polo comercial: Sí	Concentración comercial: Medio	Flujo peatonal: Media
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio	Accesibilidad: Buena	Planta del acceso: Nivel de acera	Polivalencia: Media	Configuración irregular: No Tiene	Salida de humos: Sí
Nivel de ocupación: Medio	Nº plantas del edificio: No disp.	Aparcamiento en edificio: No tiene	Formando esquina: No	Calidad del local: Media	
Identificabilidad / Visualización: Media	Divisibilidad: No				
Calidad edificio: Media	Nº de fachadas comerciales: Una				
Plantas en las que se desarrolla: Una	Fact. amb. negativos: No				
Divisibilidad: No	Certificado de eficiencia energética: No tiene				
Nº de fachadas comerciales: Una	Antigüedad (fecha aprox.): 1964	Estado conservación: Medio			
Fact. amb. negativos: No	Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas	Antigüedad última reforma: 25 años			
Certificado de eficiencia energética: No tiene	Fuente: Particular	Nivel de negociación: Sin negociación			
Antigüedad (fecha aprox.): 1964	Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos				

TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.

(Venta)

Paseo, de la Rosa, Nº 124, Planta 0, TOLEDO (45006)

Fecha 19-07-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización Fdo. (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
95.000,00	5,00	0,00	90.250,00	0,00	752,08

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 120,00 m²	Planta baja: 120,00 m²	Plantas infer.: No disp.	No disp.	Plantas super.: No disp.
Fachada ppal.: 7,00 m.	Fondo medio: No disp.	Rel. fachada fondo: No disp.	Altura libre: No disp.	Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Media	Transporte público: Buena
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial: Si	Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Medio	Accesibilidad: Buena	Flujo peatonal: Media

Identificabilidad / Visualización: Media	Nº plantas del edificio: No disp.	Planta del acceso: Nivel de acera
Calidad edificio: Media	Aparcamiento en edificio: No tiene	Configuración irregular: No Tiene
Plantas en las que se desarrolla: Una	Polivalencia: Media	Salida de humos: Si
Divisibilidad: No	Formando esquina: No	
Nº de fachadas comerciales: Una	Calidad del local: Media	

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 1972	Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas	Antigüedad última reforma: 20 años

Fuente: Particular	Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos	

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.

(Venta)

Paseo, de la Rosa, Nº 88, Planta 0, TOLEDO (45006)

Fecha 19-07-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
175.000,00	5,00	0,00	166.250,00	0,00	1.278,85

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 130,00 m²	Planta baja: 130,00 m²	Plantas infer.: No disp.	No disp.	Plantas super.: No disp.
Fachada ppal.: 10,00 m.	Fondo medio: No disp.	Rel. fachada fondo: No disp.	Altura libre: No disp.	Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Media	Transporte público: Buena
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial: Si	Concentración comercial: Medio
Nivel de ocupación: Medio	Accesibilidad: Buena	Flujo peatonal: Media

Identificabilidad / Visualización: Media	Nº plantas del edificio: No disp.	Planta del acceso: Nivel de acera
Calidad edificio: Media	Aparcamiento en edificio: No tiene	Configuración irregular: No Tiene
Plantas en las que se desarrolla: Una	Polivalencia: Media	Salida de humos: Si
Divisibilidad: No	Formando esquina: No	
Nº de fachadas comerciales: Una	Calidad del local: Media	

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 1999	Estado conservación: Medio
Nivel última reforma: En bruto	

Fuente: Particular	Nivel de negociación: Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos	

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.

(Venta)

Calle, Virgen de la Oliva, N° 2, Planta 0, TOLEDO (45006)

Fecha 19-07-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
120.000,00	5,00	0,00	114.000,00	0,00	890,63
Superficie adoptada: Construida					
Total uso: 128,00 m²	Planta baja:	128,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:
Fachada ppal.: 6,00 m.	Fondo medio: No disp.	Rel. fachada fondo: No disp.	Altura libre: No disp.	Fachada secund.:	No disp.
Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Media	Transporte público: Buena	Existencia de polo comercial: SI	Concentración comercial: Medio	Flujo peatonal: Escasa
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio	Accesibilidad: Buena	Plantas del edificio: No disp.	Planta del acceso: Nivel de acera	Aparcamiento en edificio: No tiene	Configuración irregular: No Tiene
Nivel de ocupación: Medio	Polivalencia: Media	Formando esquina: No	Salida de humos: SI	Calidad del local: Media	
Identificabilidad / Visualización: Media					
Calidad edificio: Media					
Plantas en las que se desarrolla: Una					
Divisibilidad: No					
N° de fachadas comerciales: Una					
Fact. amb. negativos: No					
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 1974	Estado conservación: Malo				
Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas	Antigüedad última reforma: 20 años				
Fuente: Particular	Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

(Venta)

Paseo, de la Rosa, N° 12, Planta -1, TOLEDO (45006)

Fecha 23-07-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
14.000,00	5,00	0,00	13.300,00	0,00	443,33
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Garaje: 30,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.	
Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Media	Aparcamiento exterior: Escaso			
N° plantas del edificio: 5	N° total de plazas: No disp.	Acceso de vehículos: A través de rampa			
Calidad edificio: Media	Posesión: En propiedad				
Calidad del aparcamiento: Media	Maniobrabilidad: Media	Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso			
Cabida: Solo un coche	Frente: No disp.	Fondo: No disp.			
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2003	Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Particular	Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

(Venta)

Avenida, de Santa Bárbara, Planta -1, TOLEDO (45006)

Fecha 23-07-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
14.000,00	5,00	0,00	13.300,00	0,00	443,33
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Garaje: 30,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.	
Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Media	Aparcamiento exterior: Escaso			
N° plantas del edificio: 5	N° total de plazas: No disp.	Acceso de vehículos: A través de rampa			
Calidad edificio: Media	Posesión: En propiedad				
Calidad del aparcamiento: Media	Maniobrabilidad: Media	Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso			
Cabida: Solo un coche	Frente: 3,00 m.	Fondo: 4,00 m.			
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2003	Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Particular	Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

TOLEDO 13-2-2018
EL SECRETARIO GENERAL

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

(Venta)

Calle, Alcántara, Nº 1, Planta -1, TOLEDO (45006)

Fecha 23-07-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización Fdo. (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
14.000,00	5,00	0,00	13.300,00	0,00	443,33

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 30,00 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Escaso

Nº plantas del edificio: 5 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa

Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel resp. acceso

Cabida: Solo un coche Frente: No disp. Fondo: No disp.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 1992 Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

(Venta)

Avenida, de Irlanda, Nº 19, Planta -1, TOLEDO (45006)

Fecha 23-07-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
14.000,00	5,00	3,00	12.880,00	0,00	429,33

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 30,00 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Escaso

Nº plantas del edificio: 5 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa

Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel resp. acceso

Cabida: Solo un coche Frente: No disp. Fondo: No disp.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2003 Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

(Venta)

Calle, Dinamarca, Nº 3, Planta -1, TOLEDO (45006)

Fecha 23-07-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
15.000,00	5,00	3,00	13.800,00	0,00	460,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 30,00 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Escaso

Nº plantas del edificio: 5 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa

Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel resp. acceso

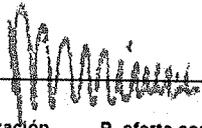
Cabida: Solo un coche Frente: No disp. Fondo: No disp.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2003 Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos



PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

(Venta)

Avenida, de la Legua, Planta -1, TOLEDO (45006)

Fecha 23-07-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización Fdo (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
11.800,00	5,00	0,00	11.210,00	0,00	373,67

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 30,00 m² Anejos: No disp. Parcela: No disp.

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Aparcamiento exterior: Escaso

Nº plantas del edificio: 3 Nº total de plazas: No disp. Acceso de vehículos: A través de rampa

Calidad edificio: Media Posesión: En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media Maniobrabilidad: Media Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso

Cabida: Solo un coche Frente: No disp. Fondo: No disp.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2005 Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Entidades bancarias y sus grupos Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos