



INFORME DE VALORACIÓN DE LA OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL Y JUSTIFICATIVO DEL IMPORTE DEL CANON A SATISFACER POR EL ADJUDICATARIO DEL CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERÍA UBICADA EN EL “CLUB MUNICIPAL DE LA TERCERA EDAD DEL POLÍGONO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA”.

Como justificación del canon establecido en el “PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERÍA DEL CLUB MUNICIPAL DE LA TERCERA EDAD DEL POLÍGONO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA”, se informa:

1.- Descripción del BIEN:

- **GPA:** 11680
- **Denominación del Bien:** “CLUB MUNICIPAL DE LA TERCERA EDAD DEL POLÍGONO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA”.
- **Descripción:** DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL SITUADO EN EL INTERIOR DEL “CLUB MUNICIPAL DE LA TERCERA EDAD”; “USO PORMENORIZADO “EQUIPO URBANO COMUNITARIO A (EQUIPO ADMINISTRATIVO)” EN VIRTUD DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº28 DEL PGOU 1986.
- **Referencia catastral:** 9035201VK1193E0001SH
- **Uso:** EQUIPO URBANO COMUNITARIO (“A EQUIPO ADMINISTRATIVO”).
- **Calificación jurídica:** DOMINIO PÚBLICO – USO PÚBLICO.

2.- Justificación del canon a satisfacer:

PRIMERO.- Valoración del inmueble.

1.1. Cálculo del valor de inventario del espacio objeto de ocupación, en función del precio unitario (€/m² S/Valor Inventario GPA 11680) recogido en el inventario municipal de bienes y derechos de la corporación, a fecha 13 de Abril de 2023, para el inmueble:

1.1.1. Valor unitario inventariado del bien: **302,84€/m²**. (Factor **A**).

1.1.2. Superficie objeto de reforma (Cocina y zona almacén): **69,00 m²** (Factor **B**).

1.2. Cálculo del incremento de valor del inmueble objeto de informe, en función del precio unitario (€/m² S/V. reforma), facilitado desde la Empresa Municipal de La Vivienda, para la zona objeto de ocupación, incluida dentro de la cafetería del inmueble con referencia catastral 9035201VK1193E0001SH.:

1.2.1. Valor unitario según inversión realizada: **78,58 €/m²** Factor **C**.

1.2.2. Superficie aproximada ocupada por cafetería: **350,00 m²** Factor **D**.

SEGUNDO.- De la aplicación de los factores .

2.1 Resultado de la aplicación de los factores indicados:

$$A \times B = 302,84 \times 69,00 = 20.895,96 \text{ €}$$

$$C \times B = 78,58 \times 69,00 = 5.422,02 \text{ €}$$

$$\Sigma = 26.317,98 \text{ € (valoración propuesta)}$$

TERCERO.- Canon anual concesional:

El canon concesional previsto (al alza), además de la inversión que el licitador estime necesaria (al alza respecto a la prevista en el pliego regulador de la licitación si así se estima oportuno), es el siguiente:

6% S/26.317,98 = 1.579,08 €/año CANON METÁLICO TOTAL ANUAL PROPUESTO.

CONCLUSIÓN.- Atendiendo por analogía a lo reflejado en el artículo 92 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y referido a el valor de referencia para calcular el valor en venta del bien, se podría acudir a dos importes:

- A. Valor unitario establecido por la tabla de precios mínimos de suelo municipal, a efectos de inventario = 137,28 €/m^{2c}.
- B. **Valor unitario resultante de la información incluida en el inventario municipal de bienes (GPA 11680) y derechos de la corporación = 302,84 €/m^{2c}.**

En función de todo lo anterior, se opta por el valor “B” como valor unitario para el cálculo del “**canon concesional previsto (al alza)**”, además de la inversión que el licitador estime necesaria (al alza respecto a la prevista en el pliego regulador de la licitación si así se estima oportuno), el siguiente:

6% S/26.317,98 = 1.579,08 €/año CANON METÁLICO TOTAL ANUAL PROPUESTO.
--

Toledo, a 7 de Agosto de 2023.

CONFORME,
LA JEFA DE ÁREA DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA
Y SERVICIOS GENERALES

(Firmado digitalmente).

EL ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL,

(Firmado digitalmente).