



INFORME JUSTIFICATIVO DEL IMPORTE DEL “ARRENDAMIENTO TIPO” A SATISFACER, POR EL ADJUDICATARIO DEL CONCURSO CONVOCADO, PARA LICITAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PATRIMONIAL MUNICIPAL, PARCELA R-1 INCLUIDA DENTRO DE LA “U.U 04” DEL PGMOUT-86, ZONA INDUSTRIAL DEL POLÍGONO SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA, DESTINADO A MATADERO, ASÍ COMO LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL MISMO

Se emite el presente informe sobre la justificación del importe del arrendamiento, en el procedimiento epigrafiado:

1.- Descripción de los Bienes:

Inmueble ubicado dentro de la finca de naturaleza urbana de Dominio Público, identificada como "Parcela sita en el Polígono Industrial, 2ª. Fase, ZONA A, R-1, del Plan Parcelario". Actualmente el inmueble se encuentra reflejado en el catastro, con referencia 7537029VK1163D0001K.

- Descripción: “Parcela R-1 del Plano Parcelario del Polígono Industrial, 2ª Fase, Zona A”, incluido como uso “Suelo Industrial (K) Centro de abastecimiento”, en la Modif. Puntual 28 del P.G.O.U.T 1986
- GPA: 10.526
- Referencia catastral: 7537029VK1163D
- Uso asignado: Industrial (K) Centro de abastecimiento, en virtud de aprobación definitiva de la modificación puntual nº28 del P.G.M.O.U.T (Orden 197/18 Consejería de Fomento).
- Naturaleza: Patrimonial.
- Uso: Servicio Público.
- CLASIFICACIÓN: 110104 EDIFICIOS INDUSTRIALES Y TALLERES.

2.- Informe de Valoración:

Parcela ubicada dentro del ámbito de la “Parcela sita en el Polígono Industrial, 2ª. Fase, ZONA A, R-1, del Plan Parcelario”:

- Superficie Construida (Información Catastral) : 1.473,00 m^{2c}
- Precio: 363,51€/m^{2c}, en función de la Tabla-Normativa de Valoración de Terrenos municipales aprobada por Junta de Gobierno de esta ciudad de Toledo, el 2 de Junio de 2010.
- Valor de suelo, en función de la Superficie Construida existente:
- Superficie Construida (1.473,00 m^{2c}) x Valor Unitario (363,51€/m^{2c})=535.450,23€
- Valor de Suelo (catastral): 1.050.695,49€.

3.- Justificación del arrendamiento a satisfacer:

I. Los datos actuales del arrendamiento, son los siguientes:

- Canon actual: 38.000,00€/año
- Valor Suelo, S/Superficie Construida: 535.450,23€



6% S/535.450,23€ = 32.127,01 €

- Valor Construcción = 15% S/Valor de Suelo = 80.317,53€
6% S/80.317,53€ = 4.819,05 €

II. Previsión de inversiones a efectuar durante los tres años de contrato, objeto de informe:

- Antigüedad del inmueble: 34 años
- Periodo máximo de amortización (35 años) para este tipo de inmuebles (Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.(...)Art.19(...)Edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica).
- Inversión mínima anual prevista, al alza (*):
Se prevé una inversión al alza de 3,5% anual = 3,5% S/535.450,23€ = 18.740,76 €/año.

La inversión prevista en los tres años de contrato, se estima en 30.000 €/3años.

(*)El adjudicatario, se hará cargo de las inversiones necesarias, que permitan adaptar las infraestructuras existentes, a las exigencias de la normativa vigente respecto a la depuración de vertidos, previa supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.

4.- Importe mínimo del Arrendamiento:

En función de los datos incluidos en el presente informe, así como atendiendo a lo reflejado en artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, se propone **36.000,00 €/año como importe de arrendamiento al alza**. Todo ello teniendo en cuenta que el 6% del valor del suelo e inmueble es de 36.946,06 euros y que dos licitaciones anteriores han quedado desiertas.

CONFORME,
LA JEFE DEL SERVICIO,

EL ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL,

Fdo. Julia Gómez Díaz.

Fdo. Jesús Tapia Pérez.