



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

Toda vez que se ha declarado desierto por falta de licitadores, y se decide convocar nuevo procedimiento de contratación de los locales disponibles en la Estación de Autobuses. Como justificación de los precios propuestos para "EL CONCURSO, PARA LA "CESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEMANIAL, DE LOCALES COMERCIALES VACANTES UBICADOS EN LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE TOLEDO", se informa:

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

Respecto a los precios unitarios fijados como base para la obtención del precio tipo de licitación al alza, para ofertar, se debe tener en cuenta la ausencia de solicitudes durante el periodo transcurrido desde la tramitación del último procedimiento de licitación pública (año 2019), así como los importes fijados por aplicación de la "Ordenanza Fiscal nº21, Aprovechamientos especiales y Utilización dominio Público Local" para la concesión de las licencias anuales que se han venido concediendo a favor de la empresa que explota la "Cafetería- Restaurante", desde el año 2016.

Por todo ello se informa lo siguiente:

PRIMERO.- Los locales objeto de contrato, son:

Nº DE LOCAL	SUPERFICIE (m ²)
1	11,69
4	24,28
5	23,38
6	18,95
10	20,38
11	16,37

SEGUNDO.- El **precio medio unitario** de los locales, que se fijó para la licitación anterior (Año 2019), era de 25,00€/m², y que ya supuso una reducción respecto al precio unitario previo (42,71€/m²). Con esta reducción de precio, se trató de solventar la ausencia de ofertas para la ocupación de los locales vacantes.

Actualmente, aun cuando la tendencia del mercado inmobiliario del alquiler parece indicar lo contrario, la demanda para ocupar los locales de la estación autobuses no se materializa en forma de ofertas, por lo que con esta nueva licitación (Año 2022) se trata de captar la atención de los licitadores interesados.

Teniendo en cuenta los condicionantes propios de esta temporada (continuar con la implantación de métodos específicos de desinfección, limpieza, etc), y fundamentalmente por los incrementos en los costes de materia prima, suministros básicos, servicios, etc. Así como la incidencia de los nuevos hábitos de trabajo surgidos desde la implantación de los protocolos de prevención frente al COVID'19, las reducciones de aforo, y en definitiva la menor utilización de la estación de autobuses por viajeros, y por ende de las instalaciones anexas (tiendas, cafetería, etc). Se hace necesario una

revisión a la baja de los precios de ocupación de los locales, de manera que la nueva licitación consiga la ocupación de los locales vacantes, previa reducción del precio unitario del m²útil. Por tanto, se propone una reducción del precio resultante, quedando fijado el precio tipo al alza, tomando como referencia el precio de partida para la licitación del año 2019 (25,00€/m²), de la siguiente forma:

- Reducción del 40% del precio unitario anterior = 10,00€/m²
- Precio unitario resultante para la nueva licitación = 15,00€/m²

Con este precio unitario se daría cumplimiento a la exigencia legal del artículo 92 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales ("2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes.").

De esta forma, con el precio unitario propuesto (15,00€/m²), se pretende conseguir la ocupación del grueso de locales comerciales ubicados en la estación de autobuses.

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

LOCAL	S.ÚTIL	S.CONSTRUIDA	*P.VENTA	6% P.VENTA	PRECIO UNITARI O TIPO	PRECIO TIPO		
1	11,69	12,86	1765.42	105.93	15€/m ² x mes	175.35 €		
4	24,28	26,71	3666.75	220.00		364.20 €		
5	23,38	25,72	3530.84	211.85		350.70 €		
6	18,95	20,85	2862.29	171.74		284.25 €		
10	20,38	22,42	3077.82	184.67		305.70 €		
11	16,37	18,01	2472.41	148.34		245.55 €		
						1.725,75€	96	8 años 165.672,00 €

* **P.VENTA**, calculado en función del precio unitario incluido en la tabla de precios (JGCT, 2 de Junio de 2010), "Dotacional = 137,28€/m²".

Por tanto, teniendo en cuenta la existencia de locales comerciales vacantes, así como la falta de interés mostrada respecto a los locales (1,5,6 y 10) en la última licitación, y la existencia de dos vacantes además de las antedichas. Se propone reducir el precio unitario tipo de licitación de 25,00€/m², a **15,00€/m² para la totalidad de locales comerciales vacantes.**

Es cuanto informa el Arquitecto Técnico Municipal en Toledo.