



INFORME JUSTIFICATIVO DEL IMPORTE DEL PRECIO A SATISFACER POR EL ADJUDICATARIO, EN CONCEPTO DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL, MEDIANTE EL ADECENTAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE QUIOSCO (ESTABLECIMIENTO HOSTELERO), UBICADO EN EL "PARQUE DE BÉLGICA".

1.- Descripción del BIEN:

- **Denominación del Bien:** "QUIOSCO BAJO MIRADOR DEL PARQUE DE BÉLGICA".
- **Descripción:** DOMINIO PÚBLICO-USO PÚBLICO".
- **Referencia catastral:** 1551301VK1115B0001FF (Incluido).
- **Uso Asignado:** HOSTELERÍA
- **Uso Efectivo:** HOSTELERÍA
- **Calificación jurídica:** DOMINIO PÚBLICO - USO PUBLICO.
- **Valoración del Dominio Público:** (QUIOSCO) 75.509,88€. + [(MARQUESINA) 2.790,00€= 62,00m² x 45€/m²] = 78.299,88€.

2.- Cálculo del precio de ocupación anual del quiosco:

- Precio concesional del último adjudicatario de la ocupación = 12.899,46 €/año.
- Precio tipo (procedimiento declarado desierto) = 8.167,50€/año
- **Precio propuesto tipo de licitación para nueva propuesta = *4.530,59 €/año.**
+ **Precio en inversión para adecentamiento= 15.000,00 €/8años**

+ **Precio en inversión Mobiliario= 4.497,30 €/8años**

+ **Precio en metálico = 36.244,80 €/8años**

PRECIO TOTAL (Tipo al alza) 55.742,10 €/8años

3.- Justificación del precio a satisfacer:

PRIMERO.- De los trabajos necesarios para el adecentamiento de las instalaciones municipales.

Teniendo en cuenta la situación actual del quiosco, el tiempo transcurrido desde el último periodo de actividad (2014) y los necesarios trabajos de pintura, adecentamiento de aseos, adecuación de equipamiento de cocina a las exigencias normativas, etc. Se estima una inversión mínima de 15.000,00 €/8 años al alza (durante el periodo de ocupación), para la correcta ejecución de estos trabajos.

SEGUNDO.- De la inversión en mobiliario.

Se estima en 4.497,30 €/8 años al alza, el importe necesario en inversión (durante el periodo de ocupación) para el inicio de la actividad, en mobiliario, teniendo en cuenta que el adjudicatario deberá contar con menaje básico para el inicio de la actividad, coste que deberá incluir el licitador en sus gastos iniciales.

4.- Repercusión de la inversión prevista, en el precio concesional:

*4.530,59€ (precio €/año x 8 años = 36.244,72€) + 19.497,30€ (inversión en 8años) = 55.742,02 €/8años.

Precio anual (incluyendo inversión) = 55.742,10/8 = 6.967,76€/año.



PRECIO METÁLICO TOTAL ANUAL PREVISTO:

Valoración.- En la ocupación objeto de licitación, se incluyen dos espacios diferenciados, por un lado se trata del quiosco (GPA11502) y por otro lado la parte de marquesina (terrazza anexa al quiosco) y que se encuentra incluida dentro de la zona verde correspondiente al Parque de Bélgica (GPA 11474).

Para la valoración del quiosco, y más concretamente en lo referente a la depreciación, se propone atender a lo recogido por la norma "ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras". De lo recogido en el artículo 19 de la citada norma, se deduce que para esta construcción la vida útil de la misma (inmueble sujeto a una explotación comercial) sería de 35 años.

Dado que el proyecto de ejecución del inmueble data del año 1999, el coeficiente que permitiría relacionar "...**la antigüedad del inmueble entre su vida útil total...**" para reflejar la depreciación ($K_a = 20/35$), se propone la siguiente actualización del valor de inventario:

$$V_a = (1 - K_a) \times V_{\text{inventario}} = 0,43 \times 169.116,00\text{€} = 72.719,88\text{€}$$

Por tanto, se fija para el siguiente valor resultante de la depreciación por el uso del quiosco [GPA 11502 (QUIOSCO) 72.719,88€] y para la [(MARQUESINA) 2.790,00€ = 62,00m² x 45€/m²] como resultado de aplicación de la tabla de precios de suelo municipal para zona verde.

Justificación.- Para la justificación de la corrección del precio propuesto, acudimos por similitud, a lo recogido 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 ("*En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un precio no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes*").

De todo lo anterior, resulta una valoración del dominio público objeto de ocupación, de SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NUEVE EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (75.509,88€).

El **6% (S/75.509,88€)**, asciende a la cantidad de CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (**4.530,59€**).

Tomando como límite inferior el valor antes fijado (4.530,59€/año, iva incluido), y de la comparación del precio anual tipo propuesto (4.530,59€/año, iva incluido), con el precio (6.750,00€/año + Iva) establecido para la licitación del procedimiento convocado en el año 2017, y que quedó desierto (Acuerdo de J.G.C.T de 17 de Mayo), así como en el último procedimiento de este año y que quedó sobre la mesa. De todo lo anterior, se deduce lo adecuado del siguiente precio de licitación propuesto (4.530,59€/año, iva incluido), al que habría que añadir el coste de inversión necesaria (2.437,16€/año, iva incluido) que quedaría como valor añadido al inmueble al final del periodo de ocupación:

Por tanto, se propone fijar como **precio tipo al alza en metálico, la cantidad de 4.530,59 €/año (iva incluido)**.

Es cuanto informa el Arquitecto Técnico Municipal, en Toledo.