



<b>Concejalía</b>	Concejalía-Delegada de Hacienda, Patrimonio, Régimen Interior y Transparencia
<b>Unidad Gestora</b>	21301 - Patrimonio y Contratación
<b>Objeto del contrato</b>	Arrendamiento de la <b>Parcela R-1</b> 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.
<b>Tipo de Contrato</b>	Contrato patrimonial
<b>Procedimiento</b>	Concurso
<b>Tramitación</b>	Ordinaria
<b>Precio licitación</b>	137.940,00 € <input checked="" type="checkbox"/> CON IVA <input type="checkbox"/> SIN IVA
<b>Valor estimado</b>	114.000,00 €
<b>Duración</b>	36 meses
<b>Prórroga</b>	NO
<b>Modificación prevista</b>	NO
<b>Tipo de licitación</b>	Al alza respecto del presupuesto tipo de licitación

*Se elabora la presente documentación en cumplimiento de lo establecido en el art. 96.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) y en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades locales (RBEL) y en analogía de lo establecido en el art. 4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP), sus arts. 28 Y 116.*

**1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD, NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS NECESIDADES QUE PRETENDEN CUBRIRSE CON EL CONTRATO PROYECTADO, ASÍ COMO IDONEIDAD DE SU OBJETO Y CONTENIDO PARA SATISFACERLAS (art. 28 y 116 de la LCSP):**

- 1.1.1. Necesidad del contrato: explotación de un bien de carácter patrimonial, con la consiguiente rentabilidad del mismo y puesta en valor.
- 1.2. Naturaleza del contrato: patrimonial
  - 1.2.1. Extensión de las necesidades que pretenden cubrirse: Conforme al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
  - 1.2.2. Idoneidad del objeto: el concurso favorece la concurrencia para conseguir unas mejores condiciones de arrendamiento.
- 1.3. Contenido para satisfacer las necesidades indicadas: las señaladas en el PCAP.

*El Responsable de la Unidad Gestora (firmado digitalmente)*



NOMBRE:  
JULIA GÓMEZ DÍAZ  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC294DD906F9513CF43AF

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe de Servicio de Patrimonio, Contratación y Estadística

FECHA DE FIRMA: 24/11/2020  
HASH DEL CERTIFICADO:  
5C26183174B806BD8C86E6266C3BDEC2B2C72

Plaza del Consistorio, 1 – 45071 Toledo (Toledo) - C.I.F. P4516900J - Teléfono: 925 33 03 00 - <http://www.toledo.es> - e-mail: [info@toledo.es](mailto:info@toledo.es)

**2.- JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ELEGIDO (art. 107 de la LPAP y en el RBEL):** Se ha optado por el concurso al considerar que el mismo garantiza los objetivos y principios enunciados en el artículo 1 LCSP, relativos a la libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores, todo ello en cumplimiento de lo previsto en la legislación patrimonial (RBEL y LPAP)

**3.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (art. 116.4 de la LCSP):**  
Se otorgan 40 puntos a la memoria descriptiva de actuaciones en el inmueble y 60 puntos al precio, tomando en consideración el procedimiento de concurso elegido y la pretensión de optimizar la utilización de recursos (hídricos, energéticos, regulación de vertidos, reciclaje, etc) existentes y actualización de las condiciones generales, tanto de los inmuebles como de las instalaciones existentes dentro de la parcela R-1.

**4.- JUSTIFICACIÓN DEL PRECIO DE LICITACION (art. 100 de la LCSP):**  
En base al informe justificativo del importe de arrendamiento.  
Presupuesto base de licitación: 114.000,00 € AL ALZA + 23.940,56 (IVA): 137.940,00 €, para los tres años de duración del contrato.

**5.- NECESIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN A LA QUE SE PRETENDE DAR SATISFACCIÓN (art. 116.4):**  
Obtención de recursos económicos que servirán de base para la financiación de inversiones previstas en el Presupuesto.

Toledo, noviembre de 2020.  
EL JEFE DE LA UNIDAD GESTORA,



**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 m2c
- Precio: 363,51€/m2c, 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 m2c) x Valor Unitario (363,51€/m2c)=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 56.222,28€/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 **38.000,00 €/año como importe de arrendamiento al alza.**

Se deberá aportar una planificación de las inversiones (56.222,28€/3años al alza) previstas, durante los tres años de duración del contrato.

CONFORME,  
LA JEFE DEL SERVICIO,

EL ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL,

Fdo. Julia Gómez Díaz.

Fdo. Jesús Tapia Pérez.