



D^a MARIA DE LA O GALLARDO GÓMEZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 26 de mayo de 2025, en relación con el punto 6 del orden del día, referido a el **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL CAMBIO DE USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO A USO TERCIARIO HOTELERO DEL INMUEBLE SITUADO EN LA CALLE HOSPEDERÍA DE SAN BERNARDO, Nº 1, EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.1.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, y en virtud de las competencias que tiene atribuida esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo según letra w) del artículo 9.1. del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Plan Especial de Reforma promovido para el cambio de uso de dotacional de equipamiento administrativo a terciario hotelero, en el inmueble situado en la calle Hospedería de San Bernardo nº 1, en el Casco Histórico de Toledo.

La propuesta de sustitución del deber de cesión por su equivalente económico se considera debidamente justificada, en atención a la imposibilidad material de formalizar dicha cesión en suelo dotacional dentro del ámbito —al estar completamente ocupado por edificación consolidada—, así como a la inviabilidad de su ejecución mediante entrega de superficie edificada equivalente dentro de un complejo urbanístico, sin comprometer el aprovechamiento objeto de cómputo.

El importe resultante de la monetización asciende a 10.917,47 €, correspondiente a una superficie de cesión de 53,58 m²s, valorada a razón de 203,76 €/m²s, conforme al método residual estático y a lo previsto en el artículo 37.1 del TRLSRU.

Dicho importe deberá integrarse en el patrimonio público de suelo del Ayuntamiento de Toledo, con destino a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la mejora de infraestructuras urbanas, conforme a lo previsto en el artículo 69 del TRLOTAU, siendo responsabilidad del Ayuntamiento garantizar su adecuada aplicación.

Se recuerda, además, que la iniciativa para la formulación y tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior corresponde exclusivamente a la Administración pública, que debe actuar de oficio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.1.a) del TRLOTAU, no procediendo su tramitación a instancia de parte.

No obstante, durante el análisis técnico del expediente, se han detectado determinadas incorrecciones que deberán ser subsanadas. En concreto, en la página 10/23 de la memoria, se ha incorporado indebidamente a la superficie dotacional la correspondiente al 10 % del incremento del aprovechamiento, lo que altera el cómputo de superficies y debe corregirse. Asimismo (página 9/23), aunque se ha aplicado correctamente el coeficiente de coste de construcción ($C_m = 1,6$), se ha realizado la valoración bajo uso hotelero (1 o 2 estrellas), cuando de acuerdo con el artículo 70.4 del TRLOTAU, dicha valoración debe referirse al uso predominante del ámbito, que en este caso es residencial. Aunque el valor obtenido no se ve afectado, la corrección es necesaria para mantener la coherencia metodológica.





De igual modo, se ha constatado que en la estimación del valor en venta se han utilizado testigos correspondientes a inmuebles con uso hotelero (página 9/23), lo que no se ajusta al uso residencial del inmueble objeto de valoración, contraviniendo lo establecido en el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones (Real Decreto 1492/2011). Dicho artículo exige que los inmuebles seleccionados como comparables en el método de comparación presenten condiciones de semejanza o equivalencia básica, especialmente en uso, localización, superficie, tipología, antigüedad y estado de conservación. Solo se admite la utilización de testigos de distinto uso si se justifica la existencia de una identidad de razón desde el punto de vista del comportamiento del mercado, lo cual no ha quedado debidamente acreditado en este caso. Por otra parte, el mismo artículo prevé que, en ausencia de comparables estrictamente equivalentes, deberán aplicarse técnicas de homogeneización de precios, incorporando coeficientes correctores objetivos, con respaldo documental suficiente. En la documentación analizada no consta la aplicación ni justificación de dichas homogeneizaciones, lo que exige una revisión y corrección de la metodología empleada para la estimación del valor de mercado».

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en el lugar y fecha indicada en la firma electrónica.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

