



ACTA VALORACIÓN DE OFERTAS, CLASIFICACIÓN DE LAS MISMAS Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

EXPEDIENTE: GEX 15252/2020

OBJETO: ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE UBICADO ÁREA CENTRAL, SEGÚN EL P.G.O.U. DE PALMA DEL RÍO ASÍ GRAFIADA EN EL PLANO Nº4.1 (HOJAS 2 Y 3) , E INCLUIDA EN EL PLANO Nº10 DEL NÚCLEO PRINCIPAL, EDIFICACIONES OBJETO DE REFORMA, REHABILITACIÓN O MEJORA Y ÁREAS DEGRADADAS CON DESTINO A SU REHABILITACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE APARTAMENTOS.

DÍA DE LA SESIÓN: 30 de junio de 2021

HORA DE INICIO: 10,58 horas

HORA DE FIN: 11,47 horas

En la ciudad de Palma del Río (Córdoba), en sesión telemática mediante videoconferencia, a la hora y día indicados, se reúne la Mesa de Contratación del procedimiento para la contratación de la <<Adquisición de un inmueble ubicado Área Central, según el P.G.O.U. de Palma del Río así grafiada en el Plano número 4.1 (hojas 2 y 3), e incluida en incluida en el Plano número 10 del núcleo principal e incluida en el plano número 10 del núcleo principal, edificaciones objeto de reforma, rehabilitación o mejora y áreas degradadas con destino a su rehabilitación para la obtención de apartamentos>> (Expte. GEX 15.252/2020), a tenor del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 27 de abril de 2021, la cual quedó constituida el pasado día 19 de mayo de 2021.

La composición de la Mesa de Contratación es la determinada en el Anexo III del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige en el procedimiento y está formada por los siguientes miembros:

Presidente: El Técnico de Urbanismo, Disciplina y Gestión, D. Andrés Fernández Caro.

Vocales:

La Secretaria General, D^a. María Auxiliadora Copé Ortiz.

El Interventor Accidental de Fondos, D Antonio Almenara Cabrera.

La Asesora Jurídica Responsable del Departamento Jurídico de Urbanismo, D^a. M.^a de los Reyes Ruiz García.

Secretaría: La Administrativa de contratación, D^a Araceli Ramírez Beato.

Asiste como invitado D. Carlos Manuel Pérez Pérez de Baño, Arquitecto Municipal.

El objeto de la presente sesión es la valoración de las proposiciones, su clasificación y propuesta de adjudicación.



1.- Valoración de las proposiciones.

La Mesa de Contratación, en la sesión anterior acordó remitir la documentación presentada por todos los licitadores participantes en el procedimiento, al Arquitecto Municipal para que procediera a la comprobación de los extremos contenidos en dicha documentación, y emitiera informe técnico con propuesta de valoración de las mismas conforme a los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula 10ª del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige en el procedimiento.

En cumplimiento de dicho acuerdo, con fecha 24 de junio de 2021, el Arquitecto Municipal ha emitido el siguiente informe:

<<INFORME TÉCNICO PROPUESTA DE VALORACIÓN

Asunto: *Propuesta de Valoración de los aspectos contenidos en la documentación presentada por los licitadores en relación con el expediente de contratación para la adquisición de un inmueble ubicado en el Área Central, según el P.G.O.U. de Palma del Río así grafiada en el Plano nº 4.1 (Hojas 2 y 3), e incluida en el Plano nº10 del Núcleo Principal, Edificaciones Objeto de Reforma, Rehabilitación o Mejora y Áreas Degradadas, con destino a su rehabilitación para la obtención de apartamentos.*

Requerido por: Mesa de contratación

Con relación a la propuesta de puntuación que habrán de tener a los efectos de su valoración, conforme a los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula 10ª del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el procedimiento, el técnico que suscribe tiene el deber de informar lo siguiente:

A.- Relativo al inmueble situado en C/ José de Mora, 2.

a) *Oferta económica, según se hace constar en el Anexo II - Proposición Económica:*

500,00 euros por metro cuadrado de suelo (€/m²) al que se le atribuye un valor unitario que engloba suelo y edificación.

Precio total del inmueble: 279.975,00 euros, resultante de multiplicar el tipo ofertado por la superficie de suelo de la finca inscrita: 500,00 €/m² x 559,95 m²

b) *Superficie de suelo de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma del Río, acreditada mediante nota simple de fecha 14 de mayo de 2021:*

559,95 metros cuadrados.

Observaciones: La superficie catastral es de 704,00 m², si bien, según se indica en el certificado descriptivo y gráfico presentado, se indica que la superficie real del solar es de 621 m², según medición realizada por los técnicos redactores y que justifican como sigue:



“Indicamos que la superficie del solar y dibujo gráfico en el catastro es erróneo, mete edificación o parte de la vivienda medianera izquierda, por lo que la superficie del solar nuestro es de 621 m². Se indica gráficamente y se acota esa parte que no pertenece a nuestro inmueble”.

La superficie catastral verificada por este técnico, teniendo en cuenta la indicación precedente, se aproxima al citado valor de 621 m², lo que supone en principio un incremento de casi 50 m² respecto a la superficie registral.

- c) *Superficie construida de la edificación existente, acreditada mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 13 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

731,09 metros cuadrados, correspondiendo 367,47 m² a la planta baja y 363,62 m² a la planta alta.

Observaciones: La superficie construida según la Certificación Catastral es de 375,00 m², correspondiendo 238,00 m² a la planta baja y 137,00 m² a la planta alta. Tras la visita de inspección visual realizada por este técnico el pasado día 18 de junio de 2021, se constata que la información gráfica catastral no se corresponde con la realidad, indicando con una altura (I) volúmenes que tienen dos plantas y como patios (P) volúmenes realmente construidos, de una o dos plantas.

La superficie verificada por este técnico, a través de la propia sede de Catastro, teniendo en cuenta lo indicado en el párrafo anterior, se aproxima a la superficie construida certificada por los técnicos redactores del Certificado Descriptivo y Gráfico presentado por el licitador.

- d) *Idoneidad de la edificación para el fin previsto de edificio plurifamiliar para un mínimo de 5 viviendas, acreditado mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 13 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

Según se indica en el Certificado técnico, “La disposición estructural y constructiva de la vivienda situada en calle José de Mora nº2 en Palma del Río, Córdoba, es óptima para la adecuación de al menos 5 apartamentos...”

Observaciones: En el Certificado técnico se incorporan planos de planta de estado actual (plano 02) y de adecuación viviendas (plano 03); en este segundo plano se representa la superficie construida de cada vivienda (incluidas zonas comunes) mediante tramas de color, pero sin una propuesta de distribución donde se refleje el programa individualizado de cada una de las viviendas resultantes.

No obstante lo anterior, a juicio de este técnico se entiende que la dimensión y morfología del inmueble permite obtener al menos el número mínimo de 5 apartamentos requerido y de distintos tamaños, con dimensiones susceptibles de cumplir con las ordenanzas del vigente P.G.O.U. de Palma del Río, en especial con el artículo 10.36., por lo que se valora su idoneidad como óptima.

- e) *Estado de conservación de la edificación, justificado mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 13 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

Según el Certificado aportado, el estado de conservación es “bueno”. Concretamente se dice: “Visitada la vivienda para la medición in situ se observa que dicha vivienda se encuentra en



un estado estructural bueno, aunque se debe de intervenir estructuralmente para su fin previsto, en determinadas zonas se encuentra construida con materiales de baja calidad”.

Igualmente, se añade que el inmueble tiene un “estado óptimo para la adecuación e intervención”.

Observación: Tras la visita de inspección visual realizada por este técnico, y a falta de la realización de un estudio de patologías pormenorizado (con la realización de una campaña de catas y otras pruebas de diagnóstico), se puede considerar que el estado estructural del inmueble es “bueno” a los efectos de su rehabilitación. No obstante, en cuanto a cubiertas, instalaciones, revestimientos, carpinterías, etc. el inmueble precisa de una completa renovación, por lo que finalmente se valora como “regular”.

f) *Coste estimado de rehabilitación (€/m2).*

No se especifica en el Certificado aportado el coste estimado de rehabilitación.

Observación: Dado que no se especifica dicho coste, este apartado no será valorado. No obstante, a juicio de este técnico, y tras la visita de inspección visual realizada, el coste de una posible rehabilitación del inmueble sería alto, dada su tipología, dimensiones, valor patrimonial, estado de la edificación, etc.

g) *Morfología de la parcela, justificada mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 13 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

Se indica que “La forma es regular, rectangular en extensión, bastante homogénea a lo largo de toda la calle”.

Observación: Tal y como se puede comprobar en la documentación aportada y tras la visita de inspección visual realizada por este técnico, la geometría de la finca y del inmueble se puede considerar muy regular, permitiendo en principio una óptima distribución y diseño de las viviendas.

h) *Metros lineales de fachada, justificados mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 13 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

Según el levantamiento aportado (plano 01), la fachada tiene una longitud de 18,17 metros lineales.

Observación: De la comprobación realizada por este técnico a través de la Sede Electrónica de Catastro, se verifica una longitud similar a la indicada.

i) *Accesibilidad.*

No se indica en el Certificado aportado.

Observación: Dado que no se especifica dicho coste, este apartado no será valorado. No obstante, a juicio de este técnico, la accesibilidad podría considerarse como buena.



- j) *Otras características de la edificación que la hagan idónea para el fin previsto, justificadas mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 13 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

En el Certificado aportado se indica lo siguiente:

“La vivienda está catalogada por el PGOU, siendo su identificación en ficha del inventario RXIX-21 Nivel de Protección: II-Arquitectónica”.

“La vivienda cuenta con tres espacios de patios interiores, un patio con arquería, patio lateral y patio trasero amplio. Esta disposición de espacios favorece la ventilación y distribución espacial para acometer futura reforma y rehabilitación para la adecuación de las viviendas.

Además, se adjunta en el presente certificado la disposición en espacio de los 5 apartamentos, quedando un espacio lateral como uso alternativo de distribución, lugar o espacio de encuentro vecinal, etc.

el suelo cuenta con suficiente espacio para disponer incluso 6 apartamentos, dejando patio protegido de arquería y patio del fondo”.

Observaciones: Tras la visita de inspección visual realizada por este técnico, la revisión de la documentación aportada y la consulta de la ficha correspondiente en el Catálogo de edificios protegidos, contenido en el vigente P.G.O.U., se puede confirmar el indudable valor patrimonial arquitectónico de este inmueble, así como su enorme potencial de cara a su posible rehabilitación.

B.- Relativo al inmueble situado en C/ Cigüela, 6.

- a) *Oferta económica, según se hace constar en el Anexo II - Proposición Económica:*

398,56 euros por metro cuadrado de suelo (€/m²) al que se le atribuye un valor unitario que engloba suelo y edificación.

Precio total del inmueble: 165.003,84 euros, resultante de multiplicar el tipo ofertado por la superficie de suelo de la finca inscrita: 398,56 €/m² x 414,00 m²

- b) *Superficie de suelo de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma del Río, acreditada mediante nota simple de fecha 10 de mayo de 2021:*

414,00 metros cuadrados.

Observaciones: en la documentación aportada por el licitador, se adjunta Consulta Descriptiva y Gráfica de datos catastrales, de fecha 07 de abril de 2015, donde se indica que la superficie de suelo es de 348 m²; y nueva consulta de 26 de abril de 2017 donde la superficie de suelo es de 347 m².

En el informe de Valoración aportado, de fecha 01 de diciembre de 2016, se adopta como superficie de suelo los 347 m² indicados.

Existe por tanto una discrepancia entre la superficie catastral y la registral, siendo esta unos 67-68 m² inferior a aquella. A juicio de este técnico, dada la notable diferencia existente en contra de la superficie registral, que sirve de base para la oferta económica, y dado que no se ha



aportado Certificado Descriptivo y Gráfico (el informe de valoración no hace sino adoptar la superficie catastral), en el caso de valorar esta propuesta como la más idónea, debería previamente exigirse al licitador documentación que certificara la superficie real de la finca.

c) Superficie construida de la edificación existente:

No se aporta por el licitador Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado. Se adjunta un Informe de Valoración de fecha 01 de diciembre de 2016, que no se ajusta a los requisitos objeto de este procedimiento.

Observación: En el informe de Valoración aportado, de fecha 01 de diciembre de 2016, se adopta como superficie construida la indicada en Catastro: 528 m².

d) Idoneidad de la edificación para el fin previsto de edificio plurifamiliar para un mínimo de 5 viviendas:

No se aporta por el licitador Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado. Se adjunta un Informe de Valoración de fecha 01 de diciembre de 2016, que no se ajusta a los requisitos objeto de este procedimiento.

Observación: En el informe de Valoración aportado, de fecha 01 de diciembre de 2016, no se incluye ningún tipo de propuesta en cuanto al objeto de este procedimiento, por lo que este técnico no puede valorar la idoneidad del inmueble.

e) Estado de conservación de la edificación:

No se aporta por el licitador Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado. Se adjunta un Informe de Valoración de fecha 01 de diciembre de 2016, que no se ajusta a los requisitos objeto de este procedimiento.

Observación: En el informe de Valoración aportado, de fecha 01 de diciembre de 2016, se describe un edificio con numerosas deficiencias, que "requiere de una reforma integral y global para hacer la edificación habitable".

Tras la visita de inspección visual realizada por este técnico el pasado día 18 de junio de 2021, y a falta de la realización de un estudio de patologías pormenorizado (con la realización de una campaña de catas y otras pruebas de diagnóstico), se puede considerar que efectivamente el estado del inmueble es tal y como se describe en el Informe de Valoración aportado por el licitador.

f) Coste estimado de rehabilitación (€/m²):

No se aporta por el licitador Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado. Se adjunta un Informe de Valoración de fecha 01 de diciembre de 2016, que no se ajusta a los requisitos objeto de este procedimiento.

Observación: En el informe de Valoración aportado, de fecha 01 de diciembre de 2016, se hace una valoración de la construcción, usando módulos del año 2016 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, concluyendo que el módulo por m² de rehabilitación sería el equivalente



al 83% del módulo de obra nueva. La aplicación de un módulo como ese, supondría un coste estimado de rehabilitación alto.

g) *Morfología de la parcela:*

No se aporta por el licitador Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado. Se adjunta un Informe de Valoración de fecha 01 de diciembre de 2016, que no se ajusta a los requisitos objeto de este procedimiento.

Observación: En el informe de Valoración aportado, de fecha 01 de diciembre de 2016, se indica que “La morfología de la parcela además de irregular es de forma alargada, haciendo un “fondo de saco” al final de la misma, lo cual puede generar problemas a la hora de un planteamiento de una futura construcción”.

Tras la visita de inspección visual realizada por este técnico y la consulta de la información catastral, se pueden confirmar las consideraciones realizadas en el Informe de Valoración aportado por el licitador.

h) *Metros lineales de fachada:*

No se aporta por el licitador Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado. Se adjunta un Informe de Valoración de fecha 01 de diciembre de 2016, que no se ajusta a los requisitos objeto de este procedimiento.

Observación: En el informe de Valoración aportado, de fecha 01 de diciembre de 2016, se indica que “la longitud de la fachada a la citada calle de 14,5 m”, que coincide con la longitud que este técnico ha podido verificar a través de la Sede Electrónica de Catastro.

i) *Accesibilidad:*

No se aporta por el licitador Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado. Se adjunta un Informe de Valoración de fecha 01 de diciembre de 2016, que no se ajusta a los requisitos objeto de este procedimiento.

Observación: En el informe de Valoración aportado, de fecha 01 de diciembre de 2016, no se hace indicación al respecto, si bien, y a juicio de este técnico, la accesibilidad es buena, aunque desde el punto de vista de los peatones la calle presenta un acerado estrecho.

j) *Otras características de la edificación que la hagan idónea para el fin previsto:*

No se aporta por el licitador Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado. Se adjunta un Informe de Valoración de fecha 01 de diciembre de 2016, que no se ajusta a los requisitos objeto de este procedimiento.

Observación: En el informe de Valoración aportado, de fecha 01 de diciembre de 2016, no se hace indicación al respecto, si bien, y a juicio de este técnico, el inmueble tiene el valor de una edificación residencial tradicional sencilla, con un mayor interés arquitectónico en primeras crujías y un menor valor en las posteriores. Dispone de un par de patios, uno central y otro al fondo.

C.- Relativo al inmueble situado en C/ Feria, 52-54.



- a) *Oferta económica, según se hace constar en el Anexo II - Proposición Económica:*

494,00 euros por metro cuadrado de suelo (€/m²) al que se le atribuye un valor unitario que engloba suelo y edificación.

Precio total del inmueble: 211.273,92 euros, resultante de multiplicar el tipo ofertado por la superficie de suelo de la finca inscrita: 494,00 €/m² x 427,68 m²

- b) *Superficie de suelo de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma del Río, acreditada mediante nota simple de fecha 12 de mayo de 2021:*

427,68 metros cuadrados.

Observaciones: En la citada nota simple se indica que la finca se encuentra catastrada bajo dos referencias catastrales. La superficie catastral total es de 501,00 m², si bien, según se indica en el certificado descriptivo y gráfico presentado, se indica que la superficie real es de 505,29 m², según medición realizada por los técnicos redactores.

Según medición realizada por este técnico a través de la información de la Sede Electrónica de Catastro, se verifica que las superficies de ambas fincas catastrales son las siguientes: 324,00 m² (parcela 8752515TG9785S0001JF) y 177,00 m² (parcela 8752516TG9785S0001EF), resultando un total de 501,00 m², lo que supone una diferencia respecto a la superficie registral de unos 73 m² más.

- c) *Superficie construida de la edificación existente, acreditada mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 14 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

630,94 metros cuadrados, según medición realizada por los técnicos redactores del Certificado, correspondiendo 353,46 m² a la planta baja y 277,48 m² a la planta alta.

Observaciones: La superficie construida total según la Certificación Catastral es de 643,00 m², resultante de sumar 502 m² (parcela 8752515TG9785S0001JF) y 141 m² (parcela 8752516TG9785S0001EF).

- d) *Idoneidad de la edificación para el fin previsto de edificio plurifamiliar para un mínimo de 5 viviendas, acreditado mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 14 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

Según se indica en el Certificado técnico, apartado 2.3 de la memoria, la idoneidad de la edificación para el fin previsto es óptima.

Observaciones: En el Certificado técnico se incorpora plano de planta de estado actual y de estado reformado (plano 02); donde se hace propuesta de distribución de las distintas viviendas y espacios.

A juicio de este técnico, la propuesta contenida en dicho Certificado se adecua bastante a los requerimientos programáticos de este procedimiento, cumpliendo en líneas generales con las Ordenanzas del vigente P.G.O.U. (artículo 10.36).



- e) *Estado de conservación de la edificación, justificado mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 14 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

Según el Certificado aportado, el estado de conservación es “bueno e ideal para acometer una reforma no estructural, pues no es necesaria y la creación de los seis apartamentos antes descritos, con un coste contenido”.

Observaciones: Tras la visita de inspección visual realizada por este técnico el pasado día 18 de junio de 2021, y a falta de la realización de un estudio de patologías pormenorizado (con la realización de una campaña de catas y otras pruebas de diagnóstico), se puede considerar que efectivamente el estado del inmueble es óptimo para que tras su rehabilitación se alcancen los objetivos que se pretenden con esta actuación. No obstante, se discrepa de la no necesidad de acometer actuaciones estructurales y en cubiertas, al margen de las intervenciones para la renovación completa de instalaciones, revestimientos, carpinterías, etc. Por todo ello, se valora su estado como de “regular”.

- f) *Coste estimado de rehabilitación (€/m²), justificado mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 14 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

En el Certificado aportado se estima un coste de rehabilitación de 355,17 euros/m². Dicho coste, según se especifica, se entiende como de Ejecución Material, que se verá incrementado por los consiguientes porcentajes de beneficio industrial y gastos generales, así como de su correspondiente IVA.

Observaciones: a juicio de este técnico, y tras la visita de inspección visual realizada, el coste indicado en el Certificado aportado resulta bajo. En el cálculo que aparece en dicho Certificado, se parte de un módulo de obra nueva al que se descuenta el coste de un local en estructura con cerramientos.

Este técnico entiende que, no sólo no se ha tenido en cuenta que serán necesarias intervenciones estructurales y en cerramientos, sino además habría que añadir coste de intervención en espacios libres de parcela (patios). Además, aunque se trata de un edificio entre medianeras, presenta una gran superficie de fachada (recordamos que presenta frente a dos calles). Por todo ello es por lo que en el cuadro de valoración que se acompaña más adelante, se valora con 5 puntos el coste estimado de rehabilitación en lugar de con 9 puntos.

- g) *Morfología de la parcela, justificada mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 14 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

Se indica que “la parcela cuenta con una morfología considerada regular, pues posibilita una óptima distribución y diseño de las viviendas, minimizando la pérdida de superficie en elementos de distribución en relación a la superficie de las dependencias o habitaciones”.

Observación: Tal y como se puede comprobar en la documentación aportada y tras la visita de inspección visual realizada por este técnico, la geometría de la finca en su conjunto se puede considerar bastante regular, permitiendo en principio una óptima distribución y diseño de las viviendas, tal y como se refleja en la documentación gráfica de la propuesta aportada en el Certificado Descriptivo y Gráfico.



- h) *Metros lineales de fachada, justificados mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 14 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

Se detallan las siguientes longitudes:

Fachada a calle Feria: 22,62 metros lineales.

Fachada a calle Las Pilas: 20,73 metros lineales.

Total longitud de fachada: 43,35 metros lineales.

Observaciones: la medición que puede realizarse a través de la Sede Electrónica de Catastro es prácticamente coincidente con los valores anteriores.

- i) *Accesibilidad, justificada mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 14 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

Se considera que "la accesibilidad al inmueble por parte de los futuros moradores es Buena".

Observaciones: efectivamente, la accesibilidad al inmueble puede considerarse buena, presentando en la actualidad acceso tanto por calle Feria como por calle Las Pilas.

- j) *Otras características de la edificación que la hagan idónea para el fin previsto, justificadas mediante certificado descriptivo y gráfico de fecha 13 de mayo de 2021, emitido por técnicos competentes:*

En el Certificado aportado se indica lo siguiente:

"La vivienda está catalogada por el PGOU, siendo su identificación en ficha del inventario RER-6 Nivel de Protección: II-Arquitectónica".

"Otras características de la edificación definidas en los criterios de adjudicación del contrato y de valoración de ofertas como la existencia de patios interiores comunes quedan delimitados en la propuesta gráfica que se recoge en el plano nº2, ya que el acceso a los diferentes apartamentos se hace a través de un gran patio central que recoge a nivel de planta primera una galería y que además se encuentra catalogado y protegido.

Como espacio para otros usos ya hemos hablado de la posibilidad de aparcamiento en el gran patio lateral izquierdo del inmueble con entrada preparada para vehículos".

Observaciones: Decir en primer lugar que la catalogación a la que se alude, hace referencia al inmueble ubicado sobre la parcela catastral 8752515TG9785S0001JF, careciendo de catalogación el inmueble sobre parcela 8752516TG9785S0001EF.

Tras la visita de inspección visual realizada por este técnico, la revisión de la documentación aportada y la consulta de la ficha correspondiente en el Catálogo de edificios protegidos (del inmueble sí catalogado), contenido en el vigente P.G.O.U., se puede confirmar el valor arquitectónico de este conjunto edificado, así como su potencial de cara a su posible rehabilitación y a cumplir con los objetivos perseguidos con este procedimiento.

VALORACIÓN



AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

Tras el análisis de la documentación aportada, se realiza la ponderación de cada uno de los criterios de adjudicación y valoración, según las reglas específicas establecidas en la cláusula 10ª del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el procedimiento.

En la tabla siguiente se detalla la valoración de cada uno de los criterios, para cada uno de los tres inmuebles, con el total propuesto.

Criterio		C/ JOSÉ DE MORA, 2	Valoración	C/ CIGÜELA, 6	Valoración	C/ FERIA, 52-54	Valoración
1	OFERTA ECONÓMICA A TIPO (€/m2)	500,00	0,00	398,56	40	494,00	2,36
2	SUP. SUELO Registro (m2)	559,95	10	414 (Ver observaciones)	8	427,68	8
3	SUP. CONSTRUIDA (m2)	731,09	10	No se valorado que no se ha aportado Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado	0	630,94	10
4	IDONEIDAD	Óptima	9	No se valorado que no se ha aportado Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado	0	Óptima	9
5	ESTADO	Regular (Ver observaciones)	5	No se valorado que no se ha aportado Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado	0	Regular (Ver observaciones)	5
6	COSTE REHAB. (€/m2)	No se indica en el Certificado	0	No se valorado que no se ha	0	355,17 (Ver	5



AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

		aportado.		aportado Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado		observaciones)	
7	MORFOLOGÍA	Regular	6	No se valorado que no se ha aportado Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado	0	Regular	6
8	FACHADA (ml)	18,17	2	No se valorado que no se ha aportado Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado	0	43,35	4
9	ACCESIBILIDAD	No se indica en el Certificado aportado.	0	No se valorado que no se ha aportado Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado	0	Buena	2
10	OTRAS	Catalogado, con patios, galería... espacio para otros usos, aparcamiento	1	No se valorado que no se ha aportado Certificado Descriptivo y Gráfico actualizado	0	Catalogado, con patios, galería... espacio para otros usos, aparcamiento	1
Valoración total		C/ JOSÉ DE MORA, 2	43	C/ CIGÜELA, 6	48	C/ FERIA, 52-54	52,36



siendo todo cuanto tengo que informar, a mi leal saber y entender y a los efectos oportunos, se firma el presente en Palma del Río, a 24 de junio de 2021.>>

Acto seguido el Arquitecto Municipal expone a los asistentes el contenido de su informe, dando cuenta de la justificación de su propuesta de valoración.

Con carácter previo a proceder a la valoración de las proposiciones presentadas en el procedimiento, por los miembros de la Mesa de Contratación se comprueban los requisitos establecidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares que rige en el mismo, respecto al contenido de las proposiciones a los efectos de su valoración conforme a cada uno de los criterios de adjudicación fijados en la cláusula 10ª de dicho pliego; requisitos que están fijados en la cláusula 12.2.2.- SOBRE Nº. 2 denominado "Proposición Económica", concretamente en su apartado B, cuyo tenor literal es el siguiente:

<<B.- DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE LOS CRITERIOS QUE SIRVEN DE BASE PARA LA ADJUDICACIÓN:

Se incluirá además en este sobre la siguiente documentación actualizada , acreditativa de la titularidad registral, ubicación, superficie y del cumplimiento de los criterios de adjudicación fijados en la clausula 10a del presente pliego y clausula 4a del PPTP :

- Nota simple del Registro de la Propiedad*
- Certificación Catastral del Inmueble*
- Certificado descriptivo y grafico emitido por técnico competente donde se describan las características de la edificación y la idoneidad de la misma para el fin previsto —según clausula Tercera y los apartados c) a j) de la Clausula Cuarta del PPTP.*

La no inclusión de la documentación relacionada anteriormente, determinara que la proposición presentada no sea admitida y por ende sera excluida de valoración. La presentación incompleta/inexacta del Certificado descriptivo y grafico en el que se describan las características de la edificación y la idoneidad para el fin propuesto, podrá determinar que se excluya de la valoración la puntuación del criterio de adjudicación no acreditado/inexacto, sin perjuicio de lo establecido a continuación.

En ningún caso, serán valoradas aquellas proposiciones relativas a inmuebles que no se ajusten a los requisitos de titularidad (exceptuase el supuesto de actuar como representante que deberán acreditar su representación bastante en caso de resultar adjudicatario de conformidad con lo establecido en el presente pliego), superficie, ubicación y demás características Técnicas establecidas en el presente pliego y en el PPTP y aquellas cuyos licitadores nieguen, obstaculicen o dificulten injustificadamente la entrada al inmueble por el personal Técnico Municipal al objeto de su inspección y verificación de características técnicas y estado de conservación, autorizada y previo aviso, al efecto conforme al Anexo I.>>



AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

A la vista del informe emitido por el Arquitecto Municipal y de la cláusula 12.2.2., apartado B) del pliego de cláusulas administrativas que rige en el procedimiento, la Mesa de Contratación, por unanimidad, ACUERDA, excluir del procedimiento la proposición presentada por el licitador D. ANTONIO FRANCISCO RUIZ CAAMAÑO, que ofrece el inmueble situado en calle Cigüela, 6, por no haber presentado actualizado el certificado descriptivo y gráfico emitido por técnico competente donde se describan las características de la edificación y la idoneidad de la misma para el fin previsto, tal y como se exige en la mencionada cláusula.

A continuación la Mesa de Contratación procede a la valoración de las proposiciones que continúan en el procedimiento, conforme a los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula 10ª del pliego de cláusulas administrativa particulares que rige en el mismo y en base al informe emitido por el Arquitecto Municipal, resultando las siguientes puntuaciones:

CRITERIOS		ADORACION PEREZ TELLEZ, que ofrece el inmueble situado en C/ JOSÉ DE MORA, 2	Valoración	ARTURO JOSE SANCHEZ que ofrece el inmueble situado en c/ FERIA, 52-54	Valoración
1	OFERTA ECONÓMICA TIPO (€/m2)	500,00	0,00	494,00	40
2	SUP. SUELO Registro (m2)	559,95	10	427,68	8
3	SUP. CONSTRUIDA (m2)	731,09	10	630,94	10
4	IDONEIDAD	Óptima	9	Óptima	9
5	ESTADO	Regular (Ver observaciones)	5	Regular (Ver observaciones)	5
6	COSTE REHAB. (€/m2)	No se indica en el Certificado aportado.	0	355,17 (Ver observaciones)	5
7	MORFOLOGÍA A	Regular	6	Regular	6



8	FACHADA (ml)	18,17	2	43,35	4
9	ACCESIBILIDAD	No se indica en el Certificado aportado.	0	Buena	2
10	OTRAS	Catalogado, con patios, galería... espacio para otros usos, aparcamiento	1	Catalogado, con patios, galería... espacio para otros usos, aparcamiento	1
Puntuación total		Inmueble C/ JOSÉ DE MORA, 2	43,00	Inmueble C/ FERIA, 52-54	90,00

3.- Propuesta de clasificación de las ofertas y adjudicación del contrato.

Realizadas por la Mesa de Contratación las actuaciones previstas en los apartados anteriores, de conformidad con lo establecido en el apartado 1º del artículo 150 LCSP, la Mesa de Contratación, por unanimidad, ACUERDA formular propuesta al órgano de contratación en los siguientes términos:

1.- Clasificar en orden descendiente las proposiciones que continúan en el procedimiento, en orden a las puntuaciones obtenidas, conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares que rige en el mismo, resultando la siguiente clasificación:

- 1.- D. ARTURO JOSE SÁNCHEZ
- 2.- D^a. ADORACIÓN PÉREZ TELLEZ.

2.- Adjudicar al licitador D. ARTURO JOSE SANCHEZ con D.N.I. número 75390399X, el contrato correspondiente al procedimiento tramitado por esta Administración para la <<ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE UBICADO ÁREA CENTRAL, SEGÚN EL P.G.O.U. DE PALMA DEL RÍO ASÍ GRAFIADA EN EL PLANO Nº4.1 (HOJAS 2 Y 3) , E INCLUIDA EN EL PLANO Nº10 DEL NÚCLEO PRINCIPAL, EDIFICACIONES OBJETO DE REFORMA, REHABILITACIÓN O MEJORA Y ÁREAS DEGRADADAS CON DESTINO A SU REHABILITACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE APARTAMENTOS.>>(Expte Gex:15252/2020), al ser el licitador que ha presentado la mejor oferta, al haber quedado clasificado en primer lugar, por obtener la mayor puntuación tras la valoración de las ofertas conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares que rige en el procedimiento. Tal propuesta de adjudicación no creará derecho alguno en favor del licitador propuesto.

La Mesa de Contratación constata que previamente a la adjudicación del contrato el licitador deberá ser requerido para que presente la siguiente documentación:



1.- Documentación acreditativa de la personalidad del particular u empresario, su capacidad de obrar y su ámbito de actividad.

-DNI o documento que haga sus veces de todos los titulares registrales.

2.- Documentos acreditativos de la representación.

Poder de representación suficiente para ejercitar los derechos y asumir las obligaciones derivadas del contrato consistente en la ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE UBICADO ÁREA CENTRAL, SEGÚN EL P.G.O.U. DE PALMA DEL RÍO ASÍ GRAFIADA EN EL PLANO Nº4.1 (HOJAS 2 Y 3) , E INCLUIDA EN EL PLANO Nº10 DEL NÚCLEO PRINCIPAL, EDIFICACIONES OBJETO DE REFORMA, REHABILITACIÓN O MEJORA Y ÁREAS DEGRADADAS CON DESTINO A SU REHABILITACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE APARTAMENTOS. (GEX 15252/2020) hasta su extinción, otorgado por todos los titulares registrales del inmueble .

El poder de representación deberá ser aportado una vez bastantado por la Secretaria General del Ayuntamiento de Palma del Río .

3.- Documentación relativa al Impuesto sobre actividades económicas .

Al tratarse de Personas físicas, deberá presentar una declaración responsable, conforme el Anexo V del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares que rige en el procedimiento.

4.- documentación acreditativa de estar al corriente con la Agencia Tributaria, Seguridad Social, Hacienda Local y Ayuntamiento de Palma del Río.

Certificados acreditativos de que el licitador/ y las persona-s (titulares registrales) por él representados están al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Agencia Tributaria, Seguridad Social, con la Hacienda Local y con la Hacienda del Ayuntamiento de Palma del Río.

5.-Otra Documentación.

Certificación/ Documentación acreditativa de que el inmueble ofertado esta al corriente en el pago del IBI.

Y no siendo otro el objeto del presente acto, se levanta la sesión a la hora indicada al principio de este acta y se extiende la presente que es firmada por todos los asistentes.

PRESIDENTE

El Técnico de Urbanismo, Disciplina y Gestión,



AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

D. Andrés Fernández Caro.

VOCALES

La Secretaria General
D^a. María Auxiliadora Copé Ortiz.

El Interventor Accidental de Fondos
D Antonio Almenara Cabrera.

La Asesora Jurídica Responsable del
Departamento Jurídico de Urbanismo,
D^a. M.^a. de los Reyes Ruiz García.

SECRETARIA

La Administrativa de contratación
D^a Araceli Ramírez Beato