



Colmenar Viejo

MEMORIA-INCOACIÓN JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO

Tipo de contrato: Privado
Procedimiento: abierto
Tramitación: ordinaria

El Ayuntamiento de Colmenar Viejo es titular de las parcelas "Solares 8-2 al 8-6 V.U.L. del Plan Parcial del SUP-4 Adelfillas", delimitadas, al noreste por la Calle Núñez de Balboa, al noroeste por la Calleja de la Dehesa y al suroeste por la Calle Cerro de San Pedro, que constan en el presente expediente, adquiridas en virtud de cesión obligatoria del suelo, debidamente inscrita en el Libro de Inventario de Bienes Inmuebles e inscrita en el Registro de la Propiedad y no estando destinada la misma al uso público ni afectada a ningún servicio público, tiene la consideración de bien de naturaleza patrimonial de conformidad con el artículo 6 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Las referidas parcelas están calificadas urbanísticamente como uso residencial unifamiliar en régimen de vivienda libre, por lo que tanto por esta calificación como por su modo de adquisición forma parte del Patrimonio Municipal del suelo y por tanto, susceptible de enajenación.

El bien inmueble objeto de este expediente siendo de naturaleza patrimonial es susceptible de enajenación.

El patrimonio municipal del suelo debe cumplir el fin específico y concreto de prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones.

La CE en su artículo 47 reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, motivo por el cual, entre otras medidas, la legislación urbanística para promover el efectivo ejercicio de este derecho regula los patrimonios municipales del suelo con el objetivo de destinar los bienes adscritos al mismo a la construcción de viviendas en régimen de protección pública o a otros usos de interés social de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

De conformidad con el artículo 137.2 de la ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el procedimiento ordinario para la enajenación de inmuebles será el concurso. En este caso la adjudicación recaerá en el licitador que en su conjunto haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios que se hayan establecido en los correspondientes pliegos.





Colmenar Viejo

Contratación. 9555/2021. Ayuntamiento de Colmenar Viejo. Plaza del Pueblo, 1. Colmenar Viejo 28770 Madrid. CIF: P2804500C

Este sistema de enajenación a través del concurso encuentra su fundamento en el interés social que ha de perseguir la Administración en el uso del suelo, evitando así utilizar la Entidad Local los terrenos de su propiedad con un interés propiamente lucrativos.

El presente contrato tiene naturaleza privada, según lo establecido en el artículo 9.2 de la LCSP.

De conformidad con la doctrina de los actos separables, el artículo 26 de la LCSP dispone que los contratos privados de las Administraciones Públicas se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la sección 1ª y 2ª del Capítulo Primero del Título Primero del Libro 2º de la citada Ley de Contratos y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo. En cuanto a sus efectos y extinción se regirán por derecho privado.

El artículo 112.1 del Reglamento de bienes de Entidades Locales aprobado por RD 1372/1986, de 13 de junio establece que las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Entidades Locales que no es otra en la actualidad que 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.

Dado que el bien inmueble a enajenar pertenece al patrimonio municipal del suelo, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que en su apartado primero, letra a), dispone que la enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo y de los municipios clasificados como suelo urbano y urbanizable debe realizarse mediante concurso, por el procedimiento abierto o restringido, en la forma prevista en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

Este precepto dispone que el precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser el único criterio determinante de la adjudicación, ni este podrá ser inferior al valor que corresponda al bien conforme a la legislación general aplicable.

Por todo ello, la adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación teniendo en cuenta la mejor relación calidad-precio.





Colmenar Viejo

El artículo 91.1 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid, dispone que se requiere autorización de la Comunidad de Madrid para la enajenación de bienes patrimoniales cuyo valor exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación. En los demás casos, bastará comunicar a la Comunidad la operación realizada.

La Interventora en su Informe de fecha de 20 de enero de 2021 manifiesta que los recursos ordinarios del Presupuesto Municipal vigente ascienden a 37.449.853,00 euros, **siendo el 25% un total de 9.362.463,25 euros.**

Consta en el Expediente nuevo Certificado de Intervención de fecha 15 de junio de 2021, en el que hace constar "los recursos ordinarios por capítulos del Presupuesto Municipal de Colmenar Viejo aprobado provisionalmente ascienden a 38.279.381,00 €", **siendo el 25% un total de 9.569.845,25 euros.**

Habiéndose valorado la parcela objeto de venta en **493.500 €, más 103.635, € de IVA, total 597.135 €**, por tanto, inferior al 25% mencionado, bastará comunicar a la Comunidad de Madrid, la operación realizada.

El artículo 114 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, establece que "*En cualquier supuesto, las enajenaciones de bienes cuyo valor exceda del 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto deberán ser acordadas con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación*".

De conformidad con lo dispuesto en el apartado nueve de la Disposición Adicional Segunda, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la competencia como órgano de contratación le corresponde al Alcalde, al no exceder el presupuesto base de licitación del 10% de los recursos ordinarios del presupuesto, 3.827.938, 1 €, ni el importe de tres millones de euros.

Consta en el expediente la valoración técnica del bien acreditando de modo fehaciente su justiprecio.

Consta la depuración física y jurídica del bien patrimonial inventariado, y por ello, procede incoar el presente procedimiento de enajenación, instando a la redacción de los correspondientes pliegos atendiendo a las siguientes indicaciones:





Colmenar Viejo

1.- OBJETO DEL CONTRATO:

El objeto de este contrato es enajenar una parcela integrante del Patrimonio Municipal del Suelo, según consta en el Expediente del Plan de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo, con el fin de que sea **destinada a la construcción de viviendas destinadas a residencial unifamiliar en régimen de vivienda libre y de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas.**

Esta parcela se enajena como cuerpo cierto, en virtud de lo establecido en el artículo 1471.1 del Código civil, sin que sea posible alegar excesos o defectos de superficie, como consecuencia de medición real o de lo que pudiera resultar del catastro.

CPV: 70123000 Venta de Bienes Raíces.

2.- DIVISIÓN EN LOTES

Dado el objeto del contrato, la realización del mismo no se dividirá en lotes, pues su división dificultaría la correcta ejecución del contrato desde el punto de vista técnico, teniendo en cuenta la naturaleza objeto del mismo.

3.- NECESIDAD, IDONEIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTRATO:

El artículo 131 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, por remisión del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, prevé la posibilidad de enajenar los bienes cuando no sean necesarios para el ejercicio de las competencias y funciones propias de la Administración.

Las necesidades que se pretenden cubrir mediante el contrato, proyectado para la gestión de los intereses municipales, se ejercerán en el ámbito de las competencias que tiene atribuidas este municipio en el artículo 25.5 y 26 de La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, efectuada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la Modernización del Gobierno Local, ya que el presente contrato sobre una parcela integrante del patrimonio municipal del suelo tiene una finalidad urbanística en los términos señalados, siendo precisamente el urbanismo, en todas sus fases de planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, una competencia propia municipal del artículo 25.2.a) de la Ley de Bases de Régimen Local.

Las actuales circunstancias del mercado inmobiliario donde la demanda





Colmenar Viejo

es superior a la oferta de construcción y venta de viviendas aconsejan que las actuaciones municipales en la medida de lo posible intervengan en el mercado y posibiliten el acceso a la vivienda a aquellos ciudadanos con menores recursos económicos.

A su vez, dicha enajenación permitirá la obtención de nuevos ingresos para el erario público municipal, en el marco de la legislación urbanística de aplicación.

Finalmente, con la tramitación del presente expediente y el cumplimiento del destino urbanístico que el PGOU de Colmenar Viejo ha determinado para la parcela objeto del contrato, da lugar a la satisfacción de impulsar el desarrollo económico de la ciudad.

4.- DEPARTAMENTO/SERVICIO/UNIDAD DONDE VAYAN DESTINADOS LOS BIENES, PARA QUIEN SE REALICE EL SERVICIO O BAJO CUYA SUPERVISIÓN SE REALICEN LAS PRESTACIONES: RESPONSABLE DEL CONTRATO

Los ingresos económicos obtenidos por su enajenación, se dedicarán a la construcción, fundamentalmente, del nuevo Centro Cultural en el Barrio de la Estación, la adquisición del inmueble ubicado en la calle Isabel la Católica, nº 5, que tiene como finalidad la ampliación del Colegio Público y la adquisición de la parcela ubicada en la calle Viento, nº 7, cuyo destino es la reubicación de las instalaciones de recogida de residuos sólidos urbanos.

Se cumple así con los fines previstos en el art. 176 y ss de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- **RESPONSABLE DEL CONTRATO:** D. Carlos Blázquez Rodríguez.

5.- PRECIO DEL CONTRATO, PRESUPUESTO BASE DE LICITACION, VALOR ESTIMADO Y FORMA DE PAGO:

El precio mínimo de venta del suelo objeto de enajenación por la totalidad del Contrato, es de **493.500 €, más 103.635, € de IVA, total 597.135 €**, que podrá ser mejorable al alza.

En el Pliego de Prescripciones Técnicas se detalla el precio y las características de la parcela, que se verá incrementado al tener ésta un uso finalista, es decir, que la adquisición sea por personas físicas.

La valoración de 300 € el metro cuadrado, imposibilitará que dichas





Colmenar Viejo

parcelas tengan un retorno económico para las entidades mercantiles, pero sí un precio adecuado para cualquier vecino que quiera edificar.

Serán a cargo del adjudicatario los impuestos y gastos aplicables a la transmisión.

En el plazo máximo de dos meses a contar desde la notificación de la adjudicación, se procederá a otorgar escritura pública y simultáneamente se formalizará documento administrativo haciendo efectivo en el mismo acto el pago del precio más el IVA vigente en el momento de la adjudicación definitiva.

En todo caso corren a costa del adjudicatario todos los gastos derivados de su otorgamiento y se exigirá talón conformado por entidad bancaria.

Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos (incluidos los anuncios correspondientes al expediente) y tributos derivados de la adjudicación; escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad; así como el importe de las liquidaciones de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan; los impuestos y tasas de cualquier clase que puedan gravar la contrata o la obra ejecutada; los de contratación y suministros de energía eléctrica, teléfono y agua necesarios para la ejecución de las obras; los de vigilancia del ámbito objeto de las obras durante el período de ejecución; los de tramitación y obtención de los permisos de las instalaciones provisionales de obra; los de replanteo y liquidación de las obras; los de elaboración del Plan o Proyecto de Seguridad y Salud; y los de los materiales y medios que hubiesen de emplearse para cumplir la normativa vigente en esta materia; los de tramitación y legalización de las acometidas de agua y energía eléctrica, los ocasionados por el total de los ensayos y pruebas realizadas por orden de la Dirección Facultativa; así como todos los demás que se originen según las disposiciones vigentes.

6.- COMPOSICIÓN DE LA MESA DE CONTRATACIÓN

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- **Presidente:** Enrique González Moreno Sustituto. Suplente: Javier de los Ríos Muñoz.
- **Vocales:**
 - o Gustavo Moreno del Río Suplente: Juan Compañ García.
 - o M^a José Jimeno Bordes. Suplente: Mercedes Rico Ruiz.
 - o Secretario General o funcionario en quien delegue.
 - o Interventora municipal o funcionario en quien delegue.





- **Secretario:** Técnico del servicio de contratación o funcionario que le sustituya.

7.- PROPUESTA DE REQUISITOS ESPECÍFICOS DE LAS EMPRESAS LICITADORAS EN FUNCIÓN DE LAS PRESTACIONES QUE SE PRETENDE CONTRATAR, ASÍ COMO FORMA DE ACREDITAR LOS MISMOS

No procede en este contrato la Solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

8.- PROPUESTA DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Para la valoración de las ofertas presentadas se otorgará un máximo de 100 puntos, los cuales se distribuirán como se indica a continuación:

OFERTA ECONÓMICA: HASTA 70 PUNTOS

Por la oferta económica hasta 70 puntos, adjudicándose los 70 puntos la mayor oferta, 0 puntos el tipo de concurso y proporcionalmente, según la siguiente formula:

$$\text{Nº de puntos} = \text{Precio ofertado plica} \times 70 / \text{Mayor precio ofertado}$$

En el caso de Plica única se le adjudicaran los 70 puntos.

CRITERIOS PONDERABLES DE FORMA AUTOMÁTICA (EJECUCIÓN DE LAS MEJORAS): HASTA 30 PUNTOS

- a) Existiendo la obligación de presentar la declaración responsable de primera ocupación antes de 48 meses contados desde la firma del contrato. Por el compromiso de reducir ese plazo:
 - Presentación de la declaración responsable de primera ocupación en 24 meses 25 puntos.
 - Presentación de la declaración responsable de primera ocupación en 36 meses 20 puntos.
- b) Utilización de Aerotermia y calefacción con suelo radiante..... 5 puntos.

Contratación. 9555/2021. Ayuntamiento de Colmenar Viejo. Plaza del Pueblo, 1. Colmenar Viejo 28770 Madrid. CIF: P2804500C



NOMBRE: Carlos Blázquez Rodríguez
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Colmenar Viejo - <https://carpeta.colmenarviejo.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 28770IDOC2C15AD03DF164C74C8D
PUESTO DE TRABAJO: Primer Teniente de Alcalde
FECHA DE FIRMA: 28/07/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 5DC04D79578AC8AB04604E11FBED99CC4A3AC



GARANTÍAS

- **PROVISIONAL**

El licitador deberá acreditar para tomar parte en este procedimiento la constitución de una garantía provisional equivalente al 1% del precio de licitación, IVA excluido, con el fin de mantenerse en la oferta.

- **DEFINITIVA:**

Se solicitará una garantía definitiva del 5% del precio de adjudicación, IVA excluido, para garantizar la exacta ejecución y cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

9.- CUALQUIER OTRA INFORMACIÓN QUE SE DEBA TENER EN CUENTA EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Los adjudicatarios deberán obtener la licencia de primera ocupación antes de 48 meses contados desde la firma del contrato. En el caso de que no sea así, el Ayuntamiento incautará inmediatamente la garantía definitiva total.

La parcela adjudicada no podrá ser transmitida más que a otras entidades que tengan el carácter y la condición que se describa en el Pliego de condiciones administrativas particulares y que obtengan además la previa autorización expresa del Ayuntamiento. Se podrá autorizar dicha transmisión, en su caso, cuando el adquirente se subrogue en la plenitud de las relaciones, derechos y obligaciones del adjudicatario inicial, y cumpla a juicio de Ayuntamiento, con las condiciones de adjudicación y sin que el precio final del suelo en caso de enajenación, cesión o permuta pueda ser superior al pagado al Ayuntamiento, con el incremento derivado de los índices pertinentes.

Si se actuara sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento, él o los infractores no podrán oponer acciones o excepciones posesorias, a las que renuncian por la aceptación del presente Pliego.

Firma, fecha y CSV al margen

