



Ayuntamiento de **Tomares**

MARIA ROSA RICCA RIBELLES, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE TOMARES

CERTIFICO: Que en sesión pública celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 31 de Julio de 2024, al tratar el punto segundo del Orden del día, adoptó acuerdo de tenor siguiente:

“PROPUESTA DE APROBACION DE MEMORIA JUSTIFICATIVA EXPEDIENTE DE LICITACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN, A CUERPO CIERTO, DE UNA (1) FINCA MUNICIPAL, DENOMINADA PARCELA RP4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS1 DE TOMARES, QUE COMPRENDE EL SUELO Y LA CONSTRUCCIÓN INACABA EXISTENTE EN SU INTERIOR, PARA SER DESTINADA AL USO OBLIGADO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN CON GARAJES Y TRASTEROS VINCULADOS Y LOCALES NO VINCULADOS.

Expte.: 6421/2024; “Enajenación a cuerpo cierto de finca municipal denominada RP4 del sector de suelo urbanizable sectorizado SUS1, que incluye edificación existente inacabada destinada al uso obligado residencial de viviendas sujetas a algún régimen de protección con garajes y trasteros vinculados y locales no vinculados”

Visto el expediente de licitación iniciado por el Área de Planificación Municipal, Urbanismo, Vivienda, Patrimonio, Hacienda y Recursos Humanos con fecha 22 de Julio de 2024 para la Enajenación a cuerpo cierto de finca municipal denominada RP4 del sector de suelo urbanizable sectorizado SUS1, que incluye edificación existente inacabada destinada al uso obligado residencial de viviendas sujetas a algún régimen de protección con garajes y trasteros vinculados y locales no vinculados, por procedimiento abierto, tramitación ordinaria en formato electrónico, y forma de concurso con varios criterios de adjudicación, recayendo la adjudicación en el licitador que obtenga la mayor puntuación conforme a los criterios de adjudicación del contrato, y sin perjuicio del supuesto en que se declare desierta, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato.

Visto que la necesidad y conveniencia de la presente enajenación se justifica porque se trata de parcela inacabada que debe cumplir una función social como es la construcción de viviendas en algún régimen de protección pública para aquellos demandantes de viviendas que fueren objeto de su adquisición, procediendo en consecuencia, iniciar la tramitación para la enajenación del patrimonio público del suelo objeto del presente procedimiento como fórmula no solo para obtener un rendimiento de los bienes en aras del equilibrio presupuestario, sino fundamentalmente como un impulso que tiene la Administración Pública en la política social para facilitar el acceso a una vivienda a precio asequible, promoviendo las condiciones necesarias y estableciendo las normas para hacer efectivo el mandato constitucional recogido en el artículo 47 de la Constitución Española de 1978, todo ello de acuerdo con la norma establecida en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Entidades Locales de Andalucía (en adelante LBELA), y Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante RBELA).

Como establece el art. 8 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales se ajustarán, entre otros,





Ayuntamiento de **Tomares**

a los principios de eficiencia y economía en su gestión, eficacia y rentabilidad en su explotación, y publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes, debiendo en todo caso coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes. Tales principios responden en última instancia a la consideración de estos bienes y derechos como activos que deben ser administrados de forma integrada con los restantes recursos públicos, de acuerdo con los criterios constitucionales de eficiencia y economía (art. 103 CE), pero también a la necesidad de garantizar la protección del patrimonio y las garantías procedimentales de su enajenación.

Visto la memoria justificativa de la presente contratación que se incorpora en documento adjunto conforme a lo dispuesto, entre otros, por el Art. 28 y 63.3 de la LCSP, y que será objeto de publicidad como señala el art. 116.4 de la LCSP.

Visto las atribuciones que han sido conferidas por la Legislación de Régimen Local y acorde con lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, resultando que por el Art. 61.2 de la LCSP la Junta de Gobierno Local es competente para la adopción del presente acuerdo, en virtud de la delegación acordada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de Junio de 2023, y a tenor de lo dispuesto en el Art. 113.1.e) del ROF, previo Dictamen de la Comisión Informativa de Presidencia, Régimen Interior, Hacienda y Personal, Atención ciudadana y Nuevas Tecnologías, por así exigirlo, entre otros, el artículo 20.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y Arts. 82, 123 y 126, entre otros, del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), por el presente

SE PROPONE a la **Junta de Gobierno Local** previo a la aprobación del expediente de licitación, **la adopción de acuerdo con las siguientes disposiciones:**

PRIMERO: Suscribir la memoria justificativa de la presente contratación que trae su causa, adjunto como Anexo I de la presente propuesta, que al amparo de lo dispuesto en el Art. 116.1 de la LCSP debe efectuarse por el órgano de contratación.”

Previo dictamen favorable de la Comisión Informativa Permanente de Presidencia, Régimen Interior, Hacienda y Personal, Atención ciudadana y Nuevas Tecnologías, por así exigirlo, entre otros, el artículo 20.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de fecha 26 de julio de 2024, a tenor de lo dispuesto en el Art. 113.1.e) del ROF, en virtud de delegación llevada a cabo por el Pleno del Ayuntamiento mediante acuerdo de fecha 26 de junio de 2023, como órgano de Contratación por unanimidad de los miembros presentes que representan la mayoría absoluta del número legal de sus miembros, adoptó acuerdo con la siguiente disposición:

PRIMERO: Suscribir la memoria justificativa de la presente contratación que trae su causa, adjunto como Anexo I de la presente propuesta, que al amparo de lo dispuesto en el Art. 116.1 de la LCSP debe efectuarse por el órgano de contratación.

“ANEXO I





Ayuntamiento de **Tomares**

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL EXPEDIENTE DE LICITACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN, A CUERPO CIERTO, DE UNA (1) PARCELA MUNICIPAL, DE CARÁCTER PATRIMONIAL, E INTEGRANTE DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO, CONSIGNADA COMO PARCELA RP4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS1 DE TOMARES, QUE COMPRENDE EL SUELO Y LA CONSTRUCCIÓN INACABA EXISTENTE EN SU INTERIOR, PARA SER DESTINADA AL USO OBLIGADO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN CON GARAJES Y TRASTEROS VINCULADOS Y LOCALES NO VINCULADOS

A) Necesidad e idoneidad del contrato.

La presente licitación, de tramitación ordinaria, tiene por objeto la enajenación, a cuerpo cierto, de UNA (1) parcela Municipal, de carácter patrimonial, e integrante del **patrimonio público de suelo**, consignada como Parcela RP4 del Plan Parcial del Sector SUS1 de Tomares, que comprende el suelo y la construcción inacaba existente en su interior, para ser destinada al uso obligado residencial de viviendas sujetas a algún régimen de protección con garajes y trasteros vinculados y locales no vinculados, situada en Ochuelas, Estacada del Pino y Valdovina del término municipal de Tomares, procedente del ámbito territorial de la Unidad de Ejecución Única del planeamiento referenciado y conforme al posicionamiento derivado del "ESTUDIO DE DETALLE de las parcelas RP-1, RP-2, RP-3, RP-4, TC-1, TC-3 y J-1 del SUS-1 de Tomares (Sevilla)", aprobado definitivamente por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 30 de septiembre de 2008, disponiendo el Ayuntamiento de Tomares de plena capacidad jurídica para enajenar toda clase de bienes y derechos calificados como patrimoniales al amparo de lo establecido en el art. 5 de la ley 7/1985, de 2 de abril, el art. 30.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, art. 1 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, Art. 3 del ROF, y el art. 52 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

Dicha parcela es propiedad municipal y se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Sevilla, al tomo 2715, libro 307, folio 102, 1ª inscripción. Asimismo se encuentra correctamente anotada en la ficha nº 872 del INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO DE TOMARES, aprobado por acuerdo plenario de fecha 31 de agosto de 2008 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha 13 de septiembre de 2008, debidamente actualizado, rectificado parcialmente por acuerdo plenario de 28 de diciembre de 2020.

La necesidad y conveniencia de la presente enajenación se justifica porque se trata de parcela inacabada que debe cumplir una función social como es la construcción de viviendas en algún régimen de protección pública para aquellos demandantes de viviendas que fueren objeto de su adquisición, procediendo en consecuencia, iniciar la tramitación para la enajenación del patrimonio público del suelo objeto del presente procedimiento como fórmula no solo para obtener un rendimiento de los bienes en aras del equilibrio presupuestario, sino fundamentalmente como un impulso que tiene la Administración Pública en la política social para facilitar el acceso a una vivienda a precio asequible, promoviendo las condiciones necesarias y estableciendo las normas para hacer efectivo el mandato constitucional recogido en el artículo 47 de la Constitución Española de 1978, todo ello de acuerdo con la norma establecida en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Entidades Locales de Andalucía (en adelante LBELA), y





Ayuntamiento de **Tomares**

Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante RBELA).

Como establece el art. 8 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales se ajustarán, entre otros, a los principios de eficiencia y economía en su gestión, eficacia y rentabilidad en su explotación, y publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes, debiendo en todo caso coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes. Tales principios responden en última instancia a la consideración de estos bienes y derechos como activos que deben ser administrados de forma integrada con los restantes recursos públicos, de acuerdo con los criterios constitucionales de eficiencia y economía (art. 103 CE), pero también a la necesidad de garantizar la protección del patrimonio y las garantías procedimentales de su enajenación.

La parcela sita en el término municipal de TOMARES, destinada a ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA EN VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (RP), cuenta con la clasificación de SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO; con Plan Parcial de Ordenación del Sector 1 Suelo Urbanizable Sectorizado (PPSUS1) del PGOU, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 27 de julio de 2007, publicado en el BOP nº 254 de fecha 2 de noviembre de 2007; SUELO RÚSTICO conforme a la clasificación otorgada por la LISTA, sujeto a las determinaciones de una ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA de NUEVA URBANIZACIÓN en suelo rústico, cuyas características, linderos, aprovechamientos, servidumbres, circunstancias urbanísticas y patrimoniales figuran detalladas en el pliego de prescripciones técnicas, a adjudicar mediante procedimiento abierto a la oferta más ventajosa, con el único criterio de adjudicación a la oferta más ventajosa en la modalidad de concurso, dada la finalidad social a cumplir como es la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, y no suponiendo obviamente una duplicidad por cuanto no se realiza por otra Administración.

La construcción inacabada responde a la ejecución de las obras amparadas en la licencia LO.381-4/2008 otorgada por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 10 de junio de 2009, consistentes en 72 Viviendas de Protección Oficial de Régimen General y VIMA en bloque plurifamiliar, locales comerciales, aparcamientos y trasteros, realizadas de conformidad con el Proyecto Básico, Ejecución y Reformados 1º y 2º del proyecto, redactados por los arquitectos D.LAR, D.ALO y D.JMR, colegiados nº 184 del COAMA, nº 3672 el COAS y nº 9 del COAHU. Como consecuencia de la inactividad en la ejecución y seguimiento de las obras, mediante el acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de octubre de 2017, la licencia 381-4/2008 se declaró caducada. Consta en las dependencias municipales el proyecto de obra y demás documentación anexa, que estará disponible en el periodo de presentación de ofertas a todos los interesados en horario de mañana de lunes a viernes no festivos, por si desean consultar cualquier documento.

A la fecha del presente las obras de urbanización del Sector SUS-1 no han sido recepcionadas por éste Ayuntamiento, al no darse las circunstancias para ello, por lo que los terrenos afectados por la ejecución del planeamiento deberán quedar dotados de los servicios urbanísticos correspondientes. Además, con relación a la licencia de edificación u obras, el contratista deberá prever el requisito de suficiencia de suministros de servicios demandando para la actuación edificatoria.





Ayuntamiento de **Tomares**

Junto con la documentación a publicar en el perfil del contratante, también se procederá a dar publicidad a la escritura pública con el nº 2.136 de Protocolo notarial, del pago parcial en especie de cargas urbanísticas en ejecución de convenio urbanístico donde figura la propia división horizontal de las fincas que integran la construcción inacabada, indicando que la citada escritura consta error en la forma de los intervinientes pues se otorga a favor del Ayuntamiento de Tomares, y figura una mercantil. Es un simple error en la caratula de la escritura, pues en su literal consta correctamente.

B) Justificación del procedimiento de licitación elegido.

Visto que la forma de adjudicación que se propone, teniendo en cuenta la función social que se cumple, será, en consecuencia, el concurso público, siguiendo el artículo 137 de la Ley 33/2003, de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), el artículo 52.2 de la LAULA, así como el artículo 37.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y artículo 129.3.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el que todo interesado podrá presentar una oferta, no existiendo determinación de oferta como anormal o desproporcionada.

En cuanto al régimen jurídico aplicable, el contrato a que se refiere el presente procedimiento es de naturaleza jurídico-privada, por lo que, según dispone el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), está excluido de su ámbito de aplicación, siéndole de aplicación la legislación patrimonial. No obstante, el artículo 19 de la LBELA, establece que las enajenaciones de bienes patrimoniales se registrarán en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, que se aplicará, por tanto, en lo no dispuesto para esta materia en las normas específicas establecidas en el Capítulo I del Título II del RBELA, por remisión de su artículo 32.

A ello se suma lo dispuesto en el Art. 52.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA), por cuanto señala que "Las entidades locales de Andalucía podrán disponer de sus bienes y derechos de carácter patrimonial mediante subasta pública, concurso o adjudicación directa, previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, sin necesidad de autorización previa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cualquiera que sea su importe".

De conformidad con este precepto les serán aplicables a este contrato para los actos de preparación, los artículos 115 al 130 de la LCSP, y para los actos de adjudicación los artículos 131 al 150. Asimismo, serán aplicables las disposiciones relativas al uso de medios electrónicos de sus Disposiciones Adicionales 15, 16 y 17, y aquellas otras que por remisión de la norma sectorial se aplican, por ejemplo con respecto a la prohibición de contratar.

Al margen de las previsiones que recoge el art. 27 LCSP sobre el orden jurisdiccional competente, el art. 110 LPAP, que no tiene carácter básico, señala que los efectos y extinción de los contratos patrimoniales se rigen por el derecho privado, siendo competente para las cuestiones que se susciten sobre dichos extremos, en aplicación de la teoría de los actos separables, la jurisdicción civil. En interpretación de dicha previsión, el Informe 15/2013 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón concluye que los efectos y extinción de este tipo de contratos patrimoniales se rigen por las normas de derecho privado, por lo que





Ayuntamiento de **Tomares**

debe acudirse a la jurisdicción civil para cualquier asunto objeto de litigio, afirmación que podemos encontrar en otros pronunciamientos de órganos consultivos, tales como el Dictamen 1953/2010, de 26 de enero de 2011, del Consejo Consultivo de Castilla y León, ó el Informe 11/10, de 23 de julio de 2010, de la JCCA del Estado, que recalcan la noción que consiste en que si el contrato es de naturaleza jurídico privada, los efectos y extinción del mismo se rigen por el derecho privado, circunstancia lógica si se contraponen dicha afirmación con el contenido del art. 2.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa (LJCA), que prevé que el orden jurisdiccional contencioso-administrativo conocerá de las cuestiones que se susciten en relación con los contratos administrativos y los actos de preparación y adjudicación de los demás contratos sujetos a la legislación de contratación de las Administraciones Públicas.

Interesa señalar, además, que el presente expediente, dada la naturaleza privada del contrato, no se encuentra sujeto a regulación armonizada de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de la LCSP.

Para el presente procedimiento se llevará a cabo la licitación electrónica correspondiente a través de procedimiento abierto conforme al art. 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), tramitación ordinaria y forma de concurso con varios criterios de adjudicación, recayendo la adjudicación en el licitador que obtenga la mayor puntuación conforme a los criterios de adjudicación del contrato, y sin perjuicio del supuesto en que se declare desierta, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato. Para garantizar la concurrencia toda la documentación necesaria para la presentación de ofertas estará disponible por medios electrónicos desde el instante de la publicación del anuncio de licitación en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Tomares y Plataforma de Contratación del Estado.

En cualquier caso, tal como se establece en el pliego de cláusulas administrativas particulares, la parcela-finca objeto de enajenación en el presente procedimiento que se pretende se enajena como cuerpo cierto, con la superficie que comprenda dentro de sus linderos y en la situación física en que se encuentra, por lo que no cabrá reclamación alguna por posibles variaciones, tanto en la superficie como en el volumen edificable, que pudieran surgir por la aplicación de las Ordenanzas Urbanísticas vigentes, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan afectarles, que no constituirán causa de impugnación o resolución del contrato ni de posible reclamación económica.

La ESCRITURA PÚBLICA se otorgará ante el Notario de Tomares que por turno corresponda, en la fecha que se requiera al adjudicatario por el Ayuntamiento de Tomares, en un plazo máximo de NOVENTA (90) DÍAS naturales desde la fecha de adjudicación. No obstante, el órgano de contratación podrá aprobar una prórroga de TREINTA (30) DÍAS naturales adicionales al plazo anterior así como otras posteriores en el supuesto de circunstancia/s ajena/s a ambas partes contratantes. La enajenación surtirá sus efectos única y exclusivamente a partir del otorgamiento de la citada escritura pública. Una vez firmada la escritura, el adjudicatario la presentará a inscripción en el Registro de la Propiedad, así como comunicará la transmisión al Catastro.

C) Capacidad, criterios de solvencia económica y financiera y solvencia técnica.

En cuanto la capacidad y aptitud para contratar, a fin de garantizar la objetividad e imparcialidad en el procedimiento, se establece que no podrán tomar parte en la licitación, en cuanto resulte de





Ayuntamiento de Tomares

aplicación, las personas físicas incursas en las prohibiciones de adquirir establecidas en el art. 1.459 de Código Civil y de prohibiciones para contratar señalados en el Art. 71 de la LCSP. Asimismo, deben estar al corriente de sus obligaciones tributarias y de seguridad social, y ante este Ayuntamiento. Tampoco podrán ser adquirentes las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme al texto refundido de la Ley Concursal aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo.

Y ello de conformidad con el artículo 95.3 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, en el que señala que podrán recogerse en el pliego de condiciones particulares requisitos adicionales que se exijan al adquirente, en atención al bien o derecho objeto de la enajenación, y a los fines públicos perseguidos con la misma. En particular, y en relación con la aplicación de las prohibiciones de contratar del artículo 71 de la LCSP, la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón, en su informe 4/2009, señala: «La exclusión con carácter general de los contratos patrimoniales de la LCSP, como consecuencia de la Directiva 2004/18 de 31 de marzo, conlleva que no son de aplicación a los contratos patrimoniales las prohibiciones de contratar del artículo 49 LCSP. Sin embargo es posible argumentar, sobre la base del artículo 8.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, precepto básico, que regula los principios relativos a los bienes y derechos patrimoniales que no existe óbice jurídico para que, a través de los pliegos de condiciones que han de regir la adjudicación de estos contratos patrimoniales, se establezcan de forma motivada previsiones, a modo de supuestos de exclusión, equivalentes al cuadro de prohibiciones de la LCSP siempre que no resulten desproporcionadas, ni tengan por efecto una discriminación no justificada, y atiendan a la concreta naturaleza y características del contrato en particular así como a garantizar los principios de igualdad y objetividad en la concurrencia del procedimiento de adjudicación.

Por tanto implica que, en base al principio de libertad de pactos entre las partes pueda recogerse en los Pliegos en base a los cuales se regirá la licitación del contrato patrimonial, el régimen de incompatibilidades y prohibiciones previsto en la LCSP, pero no por una remisión expresa a la LCSP, sino como una previsión que admite el principio de libertad de pactos entre las partes, coronado en la afirmación de que los pliegos serán ley del contrato y, por tanto, las partes se vincularán por lo previsto en los mismos. Y ello principalmente por cuanto puede darse la situación de que una Comunidad de Bienes, que no ostenta personalidad jurídica (véase Informe 6/2015, de 13 de noviembre, de la JCCA de la C. Valenciana), no pueda ser adjudicataria de un contrato administrativo pero sí adjudicataria de un contrato patrimonial, toda vez que en el orden civil sí que dispone de capacidad, o, en el mismo sentido, que un sujeto que incurra en prohibición de contratar para ser adjudicatario de contratos administrativos pueda resultar, por el contrario, adjudicatario de contratos patrimoniales si no se aplican las causas de incompatibilidades y prohibiciones para contratar recogidas en la LCSP. Lo contrario, como decimos y venimos afirmando, nos llevaría a una conclusión absurda, como es que una persona física o jurídica que conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y ss de la LCSP se encontrase en una situación de prohibición de contratar, podrían sin límite ser adjudicatario de un contrato patrimonial al no aplicarse tal LCSP. Es evidente que tal no ha sido la voluntad del legislador.

En cuanto a la solvencia económica y financiera, y técnica o profesional, es exigible en la presente contratación dado el tipo y las características del contrato objeto del presente procedimiento, cuya finalidad social es necesario contratar con licitadores que tengan la solvencia suficiente para poder llevar a cabo la ejecución de las viviendas pretendidas, de ahí también que el precio no sea la única opción a valorar. Por ello la solvencia económico-financiera solicitada, dado el tipo y las características del contrato objeto del presente procedimiento, se





Ayuntamiento de **Tomares**

estará a lo dispuesto en la letra d) del apartado 1 del artículo 87 de la LCSP, y se acreditará mediante la presentación de informe de institución financiera en el que se acredite que el licitador posee la solvencia suficiente para acometer la adquisición de la parcela por el precio que oferte, y para el cumplimiento de las demás obligaciones contractuales. Y con respecto a la solvencia técnica y profesional se deberá tener experiencia en la construcción de viviendas protegidas, y en la redacción de proyectos técnicos para garantizar que se posee los medios necesarios para llevarlo a cabo dada la naturaleza y calificación del presente contrato.

D) Criterios de adjudicación. Justificación.

En el Pliego Técnico (PPT), consta la situación urbanística, según el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal de Tomares, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de Diciembre de 2005 (BOJA nº 44 de 7 de Marzo de 2006); CLASIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO; Plan Parcial de Ordenación del Sector 1 Suelo Urbanizable Sectorizado (PPSUS1) del PGOU, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 27 de julio de 2007, publicado en el BOP nº 254 de fecha 2 de noviembre de 2007; SUELO RÚSTICO conforme a la clasificación otorgada por la LISTA, sujeto a las determinaciones de una ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA de NUEVA URBANIZACIÓN en suelo rústico, y cuyos demás detalles consta en el referido Pliego Técnico (PPT).

Visto, en consecuencia con lo expuesto, que la adjudicación del contrato recaerá en el licitador que en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, de acuerdo con los criterios de adjudicación que se hacen constar en el Anexo IV del PCAP que regirá en el presente procedimiento de contratación, procediendo la valoración de las proposiciones con múltiples criterios de adjudicación, entre los cuales, la ponderación de los criterios evaluables mediante un juicio de valor no supera el 50% del total (en el presente caso el 49%):

Cuadro resumen puntuación

	Puntuación
Criterios evaluables mediante juicio de valor	Hasta 49 puntos
Solución arquitectónica respecto al edificio propuesto. Hasta un máximo de 28 puntos siguiendo un desglose:	Hasta 28 puntos max.
Por la calidad del diseño interior de las soluciones propuestas	Hasta 7 puntos max.
Por la calidad de sus materiales	Hasta 7 puntos max.
Por la calidad del diseño exterior y la mejor expresión estética e imagen urbana de la edificación	Hasta 7 puntos max.
Por el uso de soluciones sostenibles	Hasta 7 puntos max.
Calificación energética	Hasta 11 puntos max.
Plazo Ejecución de las obras	Hasta 10 puntos max.
Criterios evaluables mediante aplicación de fórmula y/o de forma automática	Hasta 51 puntos
Importe económico	Hasta 36 puntos max.
Ofrecimiento servicio complementario postventa	Hasta 15 puntos max.
PUNTUACION TOTAL	100 puntos





Ayuntamiento de **Tomares**

El criterio valorable mediante un juicio de valor ha sido seleccionado considerando que debe estudiarse la mejor propuesta a presentar por los licitadores para observar con detenimiento que cumplan las características acorde a unas viviendas en óptimas condiciones de habitabilidad, que se integre en el entorno, con la importancia de su diseño, orientación, el uso de materiales de sostenibilidad ambiental, y medidas de eficiencia energética que se requiere según lo especificado en el PPT.

La parte valorable mediante aplicación de fórmula por su obviedad lo que se valora es el precio ofertado, sin nada que añadir pues su propio término lo define con claridad, y la valoración de un servicios postventa para atender las incidencias que pudieran surgir durante un periodo de tiempo desde la entrega de las llaves a los propietarios de las viviendas.

En cuanto a los puntos se ha estimado conforme se detalla en la tabla anterior. El resto de detalles de las valoraciones constan en el Anexo IV del PCAP.

De conformidad con la LCSP para continuar en el proceso selectivo será necesario alcanzar el umbral mínimo de puntuación en los criterios valorados mediante un juicio de valor establecido en 24,50 puntos, 50% de la valoración de los referidos criterios.

Si bien al amparo del principio de libertad de pactos recogido en el art. 53 de la LAULA, el art. 34 de la LCSP y el art. 1.255 del Código Civil, se incluyen en el pliego de cláusulas administrativas, como condición finalista y resolutoria, la obligación de dar a los inmuebles el destino acorde con su clasificación y calificación urbanística en un plazo establecido, y cuyo incumplimiento supondrá la resolución del contrato, a fin de asegurar la inmediata puesta en valor de las viviendas protegidas contribuyendo de este modo a la adquisición de viviendas a aquellas personas adquirentes o arrendatarias bajo los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y las condiciones para la titularidad de la propiedad, y por consiguiente, a su desarrollo personal y familiar, económico y social.

Asimismo, a fin de asegurar el cumplimiento de dicha condición finalista de la enajenación, se establece una doble penalización: la reversión del inmueble y la incautación de la garantía definitiva.

En un principio el presente expediente comportará la cesión/tratamiento de datos de carácter personal que serán los demandantes de las viviendas que se pretenden, además de los datos para la presentación de ofertas de licitación de acuerdo con la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público y demás normativa local aplicable. Asimismo se tratarán los datos para el envío de información que sea de interés del ofertante, incluyendo medios electrónicos. No se tomarán decisiones individuales automatizadas ni se elaborarán perfiles.

E) Desglose económico.

La determinación del precio se ha efectuado de conformidad con el informe realizado por el servicio técnico municipal de fecha 19 de Febrero de 2024, que se encuentra incorporado al expediente de enajenación, determinándose el valor de la parcela, cuantía establecida como tipo mínimo de presentación de ofertas.

En tal sentido, los artículos 51 y 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone que los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y que podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan





Ayuntamiento de Tomares

los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que será urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural. Por su parte, el artículo 129.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dispone el destino de los ingresos procedentes de la gestión de los patrimonios públicos de suelo.

*El expediente para la enajenación, a cuerpo cierto, de UNA (1) parcela Municipal, de carácter patrimonial, integrante del patrimonio público de suelo denominada Parcela RP4 del Plan Parcial del Sector SUS1 de Tomares, que comprende el suelo y la construcción inacaba existente en su interior, para ser destinada al uso obligado residencial de viviendas sujetas a algún régimen de protección con garajes y trasteros vinculados y locales no vinculados, tiene una valoración total de la parcela de **3.189.019,07 €, IVA excluido**.*

Con respecto a la sujeción del IVA a la enajenación pretendida, se pronuncian las consultas vinculantes de la Dirección General de Tributos V2331-09, de 19 de octubre de 2009, V0291-05, de 25 de febrero de 2005, V1380/2016 de 4 abril 2016, así como la Resolución de la D.G.T. 2/2000 de 22 de diciembre (BOE de 6 de enero de 2001), en la que literalmente se señala:

«Esta Dirección General ya ha manifestado en su Resolución 2/2000, de 22 de diciembre, relativa a las cesiones obligatorias de terrenos a los Ayuntamientos y a las transmisiones de terrenos por parte de los mismos, que «los terrenos que se incorporan al patrimonio municipal en virtud de la citada cesión obligatoria forman parte, en todo caso y sin excepción, de un patrimonio empresarial, por lo que la posterior transmisión de los mismos habrá de considerarse efectuada por parte del Ayuntamiento transmitente en el desarrollo de una actividad empresarial, quedando sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido sin excepción».

No siendo procedente la aplicación de la exención prevista en el artículo 20.Uno.20º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Será causa de exclusión la presentación de ofertas por debajo del tipo de licitación, IVA excluido, de la finca. No será posible la presentación por los licitadores de variantes.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 106.1 de la LCSP, no es exigible garantía provisional para fomentar la participación y no restringir a posibles licitadores puesto que ello supondría un menoscabo a la finalidad pretendida. En cuanto a la constitución de la garantía definitiva se producirá en la cuantía equivalente al 5% del importe de adjudicación. “

Y para que así conste, expido el presente certificado con la salvedad del artículo 206 del Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, con el visto bueno del Sr. Alcalde, a fecha firma electrónica.

La Secretaria General del Ayto. de Tomares

Maria Rosa Ricca Ribelles. Firmado

El Alcalde Visto Bueno: Jose María Soriano Martín. Firmado

