

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO

Objeto del contrato (art. 99 LCSP)

Constituye el objeto del presente contrato la enajenación mediante el procedimiento de subasta pública del solar situado en calle Alcalde Morales Robles número 18 de la ciudad de Jaén (en Catastro se corresponde con el número 16-B) propiedad de esta Diputación Provincial de Jaén (finca 1.b del expediente).

Necesidad e idoneidad del contrato

La necesidad administrativa de la contratación viene determinada por la oportunidad de que el citado solar propiedad provincial sea enajenados pues actualmente no está destinado a ningún uso o servicio provincial, público o privado; procurando, de esta manera, ingresos a su presupuesto.

Valor estimado del contrato (IVA no incluido)

El presupuesto del contrato se eleva a 34.896,12 €, de conformidad con lo establecido en el artículo 18.2 del Decreto 18/2006, de 24 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales: “*Si la subasta resultare desierta, la Entidad Local podrá optar entre la enajenación mediante el procedimiento negociado sin publicidad o la realización de sucesivas licitaciones, rebajándose o incrementándose el valor de tasación según se trate de enajenación o adquisición, sin que dicha rebaja o incremento pueda exceder del veinticinco por ciento del valor de tasación originario*”, al haber quedado desierta una anterior licitación. Esta cantidad no incluye los gastos de Notaría, Registro de la Propiedad e impuestos que se generen o devenguen con ocasión de la venta, que serán todos a cargo del adjudicatario. Una copia simple de la escritura deberá constar en el expediente administrativo de su razón.

VALORACIÓN DETALLADA PARCELA 1.b

Obtenido de forma genérica el valor en euros del metro cuadrado de suelo a partir del cálculo del valor residual por el procedimiento estático, se le aplicarán los distintos coeficientes de corrección en virtud de las condiciones particulares de localización, forma de parcela y demás afecciones que dicha parcela presenta de cara a materializar la edificabilidad asignada por el planeamiento. Se obtiene así el valor unitario del metro cuadrado de suelo para cada finca, el cual, multiplicado por su superficie, da como resultado su valor total en euros:

Valor del suelo:	Vs=437,29 €/ m ² suelo
Superficie de parcela:	112 m ²
Coeficientes correctores:	
Factor localización	F_L : 0,95
Fachada a dos vías públicas	F_F : 1,00
Edificabilidad residual o inedificable	F_S : 1,00



Valor unitario del suelo = 437,29 €/ m² suelo x F_{correctores} = 415,43 €/m² suelo.
 Valor total de la parcela = 415,43 €/m² suelo x 112 m² suelo = **46.528,16 €**

Esta operación está no sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido pues la entrega del terreno no se encuentra afecta a actividad empresarial alguna ni ha sido urbanizado por esta Diputación, circunstancias ambas que concurren en este supuesto, debiendo el adquirente abonar en la oficina liquidadora competente el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas, al tipo de gravamen vigente en el momento del devengo del citado impuesto, de conformidad con lo prevenido en el artículo 7.1.A) del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. La no sujeción al IVA deriva de una contestación a una consulta de la Agencia Tributaria de Jaén.

Unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato

Área de Economía y Hacienda.

Responsable del contrato

El Director del Contrato es el Sr/a Director/a del Área de Economía y Hacienda.

Procedimiento de licitación elegido y justificación. Criterios de solvencia. Criterios de adjudicación

El artículo 52.2 de la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía –LAULA– dispone 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”.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 37.1 del Decreto 18/2006 de 24 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA), el procedimiento normal de enajenación de bienes patrimoniales será abierto y realizarse por subasta pública.

Por consiguiente, el único criterio a tener en cuenta en la adjudicación de este contrato será, exclusivamente, el económico, pudiéndose mejorar al alza el precio de licitación mínimo. Será adjudicataria la persona física o jurídica que, reuniendo los requisitos de este pliego, ofrezca la cantidad más alta siempre que sea superior al tipo de licitación. En otro caso, se declarará desierto el procedimiento.

Criterios de solvencia: No procede de conformidad con la normativa patrimonial específica.

Criterios de adjudicación: Precio.

