

## **AYUNTAMIENTO DE TORAL DE LOS GUZMANES**

### **ADQUISICIÓN DIRECTA DE PARCELA A TÍTULO ONEROSO DESTINADA A CENTRO DE ATENCION DE PERSONAS MAYORES.- EXPEDIENTE CONTRATACION 4-2018**

#### RESOLUCION DE LA ALCALDIA

Vista la memoria de la Alcaldía sobre **ADQUISICIÓN DIRECTA DE PARCELA A TÍTULO ONEROSO DESTINADA A CENTRO DE ATENCION DE PERSONAS MAYORES.- EXPEDIENTE CONTRATACION 4-2018** del siguiente tenor literal :

“Considerando que es necesario para este Municipio proceder a la adquisición de un bien con las siguientes características:

Localización	TORAL DE LOS GUZMANES UBICACIÓN EN SUELO RESIDENCIAL DE CASCO OR1 o RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
Superficie mínima	MINIMA 3.000 m2
Uso:	RESIDENCIAL
Cargas o gravámenes:	SIN CARGAS O GRAVAMENES
Destino del bien:	CENTRO DE ATENCION A PERSONAS MAYORES
Servicios urbanísticos	SOLAR, CON TODOS LOS SERVICIOS URBANISTICOS  SUFICIENTE ACCESIBILIDAD.  FACHADA MINIMA: 50 METROS
Otras circunstancias relevantes:	NO INUNDABLE Y LAS RECOGIDAS EN EL INFORME TECNICO DE FECHA 08.06.2018

De conformidad con el artículo 116.3.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, al expediente habrá que incorporar una memoria en la que se justificará la necesidad o conveniencia de la adquisición, el fin o fines a que pretende destinarse el inmueble y el procedimiento de adjudicación que, conforme a lo establecido en el apartado siguiente y de forma justificada, se proponga seguir.

A tal efecto por el Arquitecto técnico D. Luis Carnicero de la Fuente se ha redactado a petición de esta Alcaldía, informe sobre las características y ubicación que debe tener el bien que se pretende adquirir y una valoración aproximada del mismo, al objeto de determinar el precio, así como datos sobre la justificación de su necesidad o conveniencia con el siguiente texto literal:

“Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Toral de los Guzmanes, está redactando una Memoria para la edificación de un CENTRO DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES (con posibilidad de centro de noche) en dicha localidad de Toral de los Guzmanes, y derivado de dicha memoria, atendiendo a la justificación, viabilidad económica y productiva, y especificaciones del solar que se precisa para la construcción de dicho Centro, emite el siguiente:

#### **I N F O R M E:**

##### **A.- Justificación de la Construcción**

1.- Según indagaciones hechas por el Arquitecto que suscribe, que es autor de los proyectos de residencia de Alija del Infantado y de Laguna de Negrillos, incluso a través de contactos establecidos con las empresas gestoras de dichos centros, el Centro Asistencial previsto para Toral de los Guzmanes sería viable, dado que existe demanda de plazas, de las que ya se tiene constancia en el propio Ayuntamiento y por el hecho cierto de que las personas que lo necesitan, están alojándose en las residencias de La Bañeza y de su entorno. Como complemento a lo expuesto, actualmente habría una demanda real de, entre 20 y 30 personas.

2.- En cumplimiento del citado Decreto de 27 de julio de 2017, la tipología de los Centros ha de ser de división en unidades de convivencia, con 50% de plazas en habitaciones dobles y 50% en habitaciones individuales, con un máximo de 16 personas por unidad de convivencia. Esto, unido al ratio de superficie de 5,60 m2 por persona para zonas comunes en cada unidad da como resultado el que la superficie construida mínima es muy superior a la que correspondía con la Normativa de 2001. Por ello, atendiendo a las previsiones económicas, se estima que es viable la construcción de dos unidades de convivencia, es decir, para una capacidad de 32 personas, para lo cual, según se ha podido constatar a través de consultas en la Gerencia de Servicios Sociales para Cumplimiento del Decreto ya con superficies estimadas en distribución real, se precisaría una superficie construida mínima aproximada de 1.300,00m2.

3.- Estas características no se modifican por la cualidad de que el Centro quiera ser ofertado como Centro de Noche, dado que la Normativa no contempla esta posibilidad, sino la de Centro de Día. En este sentido se podría ofertar como Centro de Noche, - cuestión que se está teniendo en cuenta actualmente en la práctica- en cuanto a horas de estancia, pero las instalaciones necesarias serían las mismas de las del Centro Asistencial.

B.- Especificaciones a tener en cuenta en el Pliego de Condiciones de compra del Solar.

1.- El Centro a construir ha de cumplir en cuanto a Normativa Urbanística las Normas Subsidiarias Municipales de Toral de los Guzmanes, y en cuanto a Normativa Sectorial de Castilla y León, DECRETO 14/2017, de 27 de

julio, de autorización y funcionamiento de los Centros de carácter social para la atención a las personas mayores en Castilla y León., - Boletín Oficial de Castilla y León, de 31-07-2017.

2.- En cuanto a Normativa Urbanística, el suelo en el que se ha de ubicar la construcción, según las Normas Subsidiarias Municipales, ha de ser urbano con uso residencial, estando dotado de todos los servicios urbanísticos para cumplir las condiciones de solar, disponiendo de buena accesibilidad.

3.- Según la ocupación prescrita por las normas, dada la superficie construida que se necesita, y atendiendo a la posibilidad de acogerse a la utilización de la denominada edificación auxiliar, el suelo idóneo para ubicación del Centro Asistencial sería en Suelo tanto Residencial de Casco OR-1 como Residencial Vivienda Unifamiliar OR-2, pues ambos admiten en sus condiciones de uso el uso de Hoteles y Residencias y la superficie idónea de solar sería de 3.000,00m<sup>2</sup>, con una fachada estimada de 50 m a 55 m.

4.- Por otro lado, el mismo Decreto en su artículo 14, especifica lo siguiente: *Los centros para personas mayores de nueva construcción deberán estar ubicados en suelo urbano. Con el objeto de impulsar la participación social activa de las personas mayores, será compatible, tanto para los instrumentos de planeamiento futuros como para los vigentes, el uso de equipamiento residencial para mayores en todas las ordenanzas que admitan el uso de vivienda colectiva. Las reservas de suelo dotacional específicas para este uso se llevarán a cabo integrándolas adecuadamente con el suelo de uso residencial, evitando localizaciones perimetrales o de difícil acceso.*

5.- Dicho suelo, dada su superficie y atendiendo a franjas de valoración en fondo, y a transacciones similares de localidades cercanas, de población e importancia similares, puede valorarse, teniendo en cuenta también la edificabilidad permitida, en 8 €/m<sup>2</sup>.

6.- También cabría la posibilidad de adquisición de suelo urbanizable residencial teniendo en cuenta que debe estar lo más cercano posible al centro urbano y que no tenga ninguna barrera como lo puede ser la carretera para acceder al Centro Asistencial desde el casco urbano.

7.- En cuanto a valoración y fases de ejecución se estima lo siguiente:

#### ESTIMACIÓN PRESUPUESTO TOTAL EDIFICACIÓN.

Presupuesto de Ejecución Material .....	824.047,50 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial 19% .....	156.569,03 €
980.616,53 €	
I.V.A. 10% .....	98.061,65 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata .....	1.078.678,18 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA PARCIAL 1ª FASE</b>	
<b>CON CUBIERTA (sin cerramientos ni carpintería).</b>	
Presupuesto de Ejecución Material .....	178.539,85 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial 19% .....	33.922,57 €
212.462,42 €	
I.V.A. 10% .....	21.246,24 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata .....	233.708,66 €
6% de Honorarios Técnicos sobre 178.539,85 € .....	10.712,39 €
<b>PRESUPUESTO TOTAL CON HONORARIOS TÉCNICOS.....</b>	<b>244.421,05 €"</b>

La adquisición de la parcela será mediante adjudicación directa en base a que por Resolución de la Alcaldía de 5 de Junio de 2018 se declaro desierta la licitación abierta mediante concurso para la compra que se pretende, ante la ausencia de proposiciones admitidas con la documentación administrativa completa, correspondiente al expediente 3/2018 sobre **ADQUISICIÓN DE PARCELA A TÍTULO ONEROSO POR CONCURSO DETINADA A CENTRO DE ATENCION DE PERSONAS MAYORES**, por lo que se pretende llevar a cabo la adquisición por invitación directa.

El contrato, por tanto, se adjudicará por procedimiento negociado (adquisición directa), tal y como prevé el artículo 116.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; en el que la adjudicación recaerá en el licitador justificadamente elegido por el órgano de contratación; y ello sobre la base de las peculiaridades de las necesidades a satisfacer y la especial idoneidad del bien. De esta forma, se solicitará oferta exclusivamente a las personas propietarias del bien cuya adquisición se pretende, al tratarse de un inmueble que satisface las características y necesidades requeridas por el Ayuntamiento y en el proceso de licitación mediante expediente 3/2018 abierta se declaro desierta la misma."

A la vista de los expresados antecedentes y visto y examinada la documentación que la acompaña, visto el informe de Secretaría, y el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares en los términos que figura en el expediente y de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la 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, **RESUELVO:**

**PRIMERO.** Aprobar el expediente de contratación para la adquisición mediante ADQUISICION DIRECTA de una parcela o parcelas con las características descritas en los antecedentes.

**SEGUNDO.** Aprobar el gasto correspondiente:

Ejercicio	Aplicación presupuestaria	Importe
2018	23162100	24.300,00

**SEGUNDO.** Aprobar el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir el procedimiento de adjudicación directa, en los términos que figura en el expediente.

**TERCERO.** Publicar en el perfil de contratante la documentación integrante del expediente de contratación, en particular el pliego de cláusulas administrativas particulares.

**CUARTO.** Invitar al propietario del siguiente inmueble a participar en el procedimiento para su adquisición por el Ayuntamiento presentando la correspondiente oferta, previo informe técnico sobre la viabilidad urbanística de las mismas en función del destino que se proyecta..

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA O PARCELAS:

- Situación: (Calle, nº) : CARRETERA DE VALENCIA DE DON JUAN
- Clasificación urbanística: URBANO
- Referencia Catastral: Parcelas para su agrupación: 8005807TM8880N0001KR y la colindante 24171A102050280000WM
- Superficie total de ambas: 3070 m2

**QUINTO.** Designar a los siguientes miembros de la comisión negociadora:

- El Alcalde.
- El Portavoz del grupo Socialista.

EL ALCALDE D. Miguel Angel Fernández Martínez