

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

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

Visto el expediente ADQUISICIÓN DIRECTA DE PARCELA A TÍTULO ONEROSO DESTINADA A CENTRO DE ATENCION DE PERSONAS MAYORES.- EXPEDIENTE CONTRATACION 4-2018 en el que constan los siguientes antecedentes:

1.- Memoria de Alcaldía de fecha 13 de junio de 2018:

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

<i>Localización</i>	TORAL DE LOS GUZMANES UBICACIÓN EN SUELO RESIDENCIAL DE CASCO OR1 o RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
<i>Superficie mínima</i>	MINIMA 3.000 m2
<i>Uso:</i>	RESIDENCIAL
<i>Cargas o gravámenes:</i>	SIN CARGAS O GRAVAMENES
<i>Destino del bien:</i>	CENTRO DE ATENCION A PERSONAS MAYORES
<i>Servicios urbanísticos</i>	SOLAR, CON TODOS LOS SERVICIOS URBANISTICOS SUFICIENTE ACCESIBILIDAD. FACHADA MINIMA: 50 METROS
<i>Otras circunstancias relevantes:</i>	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 3.000,00m², 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 €/m².

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 €.
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA PARCIAL 1ª FASE	
CON CUBIERTA (sin cerramientos ni carpintería).	
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 €.
PRESUPUESTO TOTAL CON HONORARIOS TÉCNICOS.....	244.421,05 €."

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.

Vista la presente memoria, DISPONGO:

Que por Secretaría Intervención se emita informe sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir para este expediente, así como se emita informe sobre el porcentaje que supone la enajenación de ese bien en relación con los recursos ordinarios del Presupuesto Municipal a los efectos de determinar el órgano competente para contratar.

2.- Informe de Secretaría- Intervención de fecha 13 de junio de 2018.

3.- Informe sobre valoración de parcelas de fecha 14 de junio de 2018:

LUIS P. CARNICERO DE LA FUENTE - Arquitecto Colegiado 2272 del Colegio Oficial de Arquitectos de León, Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Toral de los Guzmanes, procede a valorar las parcelas cuya Referencia catastral se expresa a continuación, para ser destinadas a CONSTRUCCIÓN DE CENTRO ASISTENCIAL PARA PERSONAS MAYORES.

Referencias Catastrales:

8005807TM8880N0001KR
24171A102050280000WM.

NORMATIVA VIGENTE EN EL MUNICIPIO

Normas Urbanísticas Municipales de Toral de los Guzmanes.

Y con arreglo a dicha Normativa emite el siguiente

I N F O R M E:

1.- Las parcelas señaladas se encuentran en Suelo Urbano Residencial Vivienda Unifamiliar OR2-1.

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 €/m2.

4.- Resolución de la Alcaldía dictada de fecha 13 de junio de 2018 con el siguiente tenor literal:

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 la 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 3.000,00m2, 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 €/m2.

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 €.
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA PARCIAL 1ª FASE	
CON CUBIERTA (sin cerramientos ni carpintería).	
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 €.
PRESUPUESTO TOTAL CON HONORARIOS TÉCNICOS.....	244.421,05 €."

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.

5.- INFORME SOBRE VIABILIDAD URBANÍSTICA DE SOLAR LUIS P. CARNICERO DE LA FUENTE - Arquitecto Colegiado 2272 del Colegio Oficial de Arquitectos de León, de 4 de Julio de 2018:

Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Toral de los Guzmanes, procede a informar sobre la viabilidad Urbanística de los solares cuyas Referencias catastrales se expresan a continuación, para ser destinada a CONSTRUCCIÓN DE CENTRO ASISTENCIAL PARA PERSONAS MAYORES.

Referencias Catastrales:

8005807TM8880N0001KR. SUPERFICIE – 1.502,00m2

24171A102050280000WM. SUPERFICIE–1.568,00m2

NORMATIVA VIGENTE EN EL MUNICIPIO

Normas Urbanísticas Municipales de Toral de los Guzmanes.

Y con arreglo a dicha Normativa emite el siguiente

I N F O R M E:

1.- Con fecha de 14 de junio se emitió un informe sobre dichos solares, en el que se aconsejaba comprobar la superficie de los mismos puesto que no existía una medición actualizada.

2.- Una vez realizada su medición topográfica dio como resultado que su superficie muy aproximada es de 1.568,00 m2 el de R.C.24171A102050280000WM,yde 1.502,00 m2 el de R.C.8005807TM8880N0001KR,estando separados según aparece en la geometría del catastro, y según puede verse en plano adjunto, por una franja de suelo, con un ancho de 6 m, que puede ser considerada como vial y que forma parte del solar colindante por su derecha, de propiedad municipal, con lo que se ajustan los tres solares a las superficies catastrales.

3.- Según se expresó en el informe anterior, los solares se encuentran en Suelo Urbano Residencial Vivienda Unifamiliar OR2-1, teniendo la misma Ordenanza el solar de propiedad municipal.

4.- Para dicho suelo las Normas Urbanísticas permiten EDIFICACIÓN RESIDENCIAL: HOTELES Y RESIDENCIAS, EN SU APARTADO 6.02.07

-Usos compatibles:

Hoteles y residencias. En Grado 1º se permiten todas las categorías

En edificio completo.

5.- En cumplimiento del Decreto, la tipología del Centro 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, con lo cual el centro puede considerarse a nivel volumétrico dividido en tres edificios.

6.- Los solares objeto de compra sirven para cumplir, considerándolos geoméricamente unidos, aunque no catastralmente, todas las prescripciones de la Ordenanza OR-2.1. Concretamente, en cuanto a ocupación y edificabilidad, dado que se estima que el Centro a construir sería unión de dos UNIDADES DE CONVIVENCIA, Y UNA ZONA DE ACCESOS, COMUNICACIONES, DESPACHOS Y SERVICIOS, LA SUPERFICIE ESTIMADA A CONSTRUIR SERÍA DE 1300 m², y dicha superficie según normativa, saldría de la suma de la ocupación de los dos solares objeto de compra y del de propiedad municipal, con un 30% de ocupación máxima en cada uno y con una edificabilidad máxima, también en cada uno, de 600 m², teniendo también en su conjunto la superficie de fachada necesaria de 50 ml.

7.- El resto del suelo no edificado, según se dijo en informe anterior, servirá para albergar zonas de jardín, accesos, viales, etc.

8.- En cualquiera de los solares se considera que se puede cumplir para las posibles edificaciones con las separaciones a fachada de 4 m y a otros linderos de 3 m, siempre como mínimo.

9.- Por otro lado, también el suelo previsto cumple el mismo Decreto de 27 de julio de 2017 en su artículo 14, que 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.

10.- Los solares previstos también cumplen en su conjunto con la condición de solar, a efectos de construcción, puesto que tienen todos los servicios y acceso desde vial público, aunque deberá completarse la urbanización con los viales y aparcamientos que se estimen necesarios, así como la ejecución de aceras.

11.- Por todo lo expuesto, y con las consideraciones en cuanto a volumetría y edificabilidad que le son asignadas por ser solares distintos, aunque a nivel funcional estarán unidos, el Arquitecto que suscribe estima, según su leal saber y entender, que los solares objeto del presente informe cumplen el Pliego de Cláusulas Administrativas redactado como condicionante para la adquisición por parte del Ayuntamiento para construcción del Centro de Asistencia a Personas Mayores, y así lo firma en Toral de los Guzmanes a 4 de julio de 2018.

6.- Invitación al propietario D^a Rafaela Fuertes García para participar en el procedimiento de fecha 11 de julio de 2018.

7.- Certificado de secretaría de la oferta presentada de fecha 11 de julio de 2018.

8.- Acta de apertura sobre A de fecha 2 de Agosto de 2018 con el siguiente tenor literal:

En el Salón de Actos de la Casa Consistorial, el día 2 de Agosto de 2018 a las 11,00 horas, se constituye la Comisión negociadora de la oferta para la adquisición, a título oneroso, por este Ayuntamiento, de un bien inmueble para destinarlo a Centro Residencial de Personas Mayores de acuerdo con la Resolución de la Alcaldía de fecha 13 de Junio de 2018 aprobatoria del expediente 4/2018 y del pliego que rige la contratación.

COMPOSICIÓN de los asistentes:

-D. Miguel Ángel Fernández Martínez, Alcalde.

-Un representante del Grupo socialista: Maria del Mar Rodríguez García.

D. José Luis San Juan Rodríguez (Secretario- Interventor de la Corporación) que actúa como Secretario de la Comisión

El Secretario procede al recuento de las proposiciones presentadas, comunicando el número de proposiciones recibidas en forma y plazo, fuera de plazo y el nombre de los licitadores.

Nº	oferta	Fecha de presentación
1	RAFAELA FUERTES HUERGA	26.07.2018

A continuación, se procede a la calificación previa de los documentos presentados en tiempo y forma, ordenando el Presidente la apertura de los A. El Presidente acuerda proceder a examinar formalmente la documentación presentada, dando fe el Secretario de la relación de documentos que figuran. La documentación contenida EN EL SOBRE A es la siguiente:

Nº	oferta	DOCUMENTACION
1	RAFAELA FUERTES HUERGA	<p><u>DOCUMENTACION PRESENTADA: SOBRE A</u></p> <p>- Copia compulsada del Documentos Nacional de Identidad de Rafaela Fuertes Huerga</p> <p>- PODER DE REPRESENTACIÓN DE TODOS LOS PROPIETARIOS A FAVOR DE RAFAELA FUERTES.</p> <p><u>Parcela/s ofertada/s</u>, sita en Carretera de Valencia de Don Juan identificadas en los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Escritura de aceptación y adjudicación de herencia nº344 de 3 de Febrero de 2016 otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, donde aparece la parcela ofertada con una superficie de <u>3.220,08 m2</u> • Certificación grafica y descriptiva catastral con referencia catastral 8005807TM8880N0001KR con una superficie de 1237 m2. Y Certificación grafica y descriptiva catastral y referencia 24171A102050280000WM con una superficie de 1.833 m2. • NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD • Declaración de correspondencia de las fincas catastrales con la finca identificada en la escritura. <p><u>No presenta:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • MODELO DE IDENTIFICACION DE LOS DATOS DE LA PARCELA Y DE LA PROPIEDAD DE LA MISMA. • Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigente

A continuación, se resuelve por la Comisión que de acuerdo con la clausula octava del pliego se otorgará un plazo de cinco días para que el propietario aporte la documentación exigida en el pliego, y que no consta en el sobre A en concreto:

- MODELO DE IDENTIFICACION DE LOS DATOS DE LA PARCELA Y DE LA PROPIEDAD DE LA MISMA.
- Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigente, según modelo que consta en el pliego.

El Presidente da por terminada la reunión a las 11,30 horas. Y para que quede constancia de lo tratado, yo, el Secretario, redacto Acta que someto a la firma del Presidente y asistentes

9.- Acta de apertura sobre b y negociación de fecha 7 de Agosto de 2018 con el siguiente tenor literal:

En el Salón de Actos de la Casa Consistorial, el día 7 de Agosto de 2018 a las 13,30 horas, se reúne la Comisión negociadora de la oferta para la adquisición, a título oneroso, por este Ayuntamiento, de un bien inmueble para destinarlo a Centro Residencial de Personas Mayores de acuerdo con la Resolución de la Alcaldía de fecha 13 de Junio de 2018 aprobatoria del expediente 4/2018 y del pliego que rige la contratación.

COMPOSICIÓN de los asistentes:

-D. Miguel Ángel Fernández Martínez, Alcalde.

-Un representante del Grupo socialista: María del Mar Rodríguez García.

D. José Luis San Juan Rodríguez (Secretario- Interventor de la Corporación) que actúa como Secretario de la Comisión

A continuación, se señala que esta Comisión en su reunión de fecha 2 de Agosto de 2018 procedió a la calificación previa de los documentos presentados en el sobre A con el siguiente resultado:

Nº	oferta	DOCUMENTACION
1	RAFAELA FUERTES HUERGA	<p><u>DOCUMENTACION PRESENTADA: SOBRE A</u></p> <p>- Copia compulsada de Documentos Nacional de Identidad de Rafaela Fuertes Huerga</p> <p>- PODER DE REPRESENTACIÓN DE TODOS LOS PROPIETARIOS A FAVOR DE RAFAELA FUERTES GARCIA</p> <p><u>Parcela/s ofertada/s</u>, sita en Carretera de Valencia de Don Juan identificadas en los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none">• Escritura de aceptación y adjudicación de herencia nº344 de 3 de Febrero de 2016 otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, donde aparece la parcela ofertada con una superficie de <u>3.220,08 m2</u>• Certificación gráfica y descriptiva catastral con referencia catastral 8005807TM8880N0001KR con una superficie de 1237 m2. Y Certificación gráfica y descriptiva catastral y referencia 24171A102050280000WM con una superficie de 1.833 m2.• NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD• Declaración de correspondencia de las fincas catastrales con la finca identificada en la escritura. <p><u>No presenta:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• MODELO DE IDENTIFICACION DE LOS DATOS DE LA PARCELA Y DE LA PROPIEDAD DE LA MISMA.• Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes

La Comisión que de acuerdo con la cláusula octava del pliego otorgó un plazo de cinco días para que el propietario aporte la documentación exigida en el pliego, y que no consta en el sobre A en concreto:

- MODELO DE IDENTIFICACION DE LOS DATOS DE LA PARCELA Y DE LA PROPIEDAD DE LA MISMA.
- Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, según modelo que consta en el pliego.

Dicha documentación ha sido aportada en esta misma fecha, el 2 de Agosto de 2018, por lo que se procede a la apertura y examen del sobre «B», que contiene la oferta económica. Para la valoración y negociación de la oferta se atenderá únicamente al precio ofrecido con el siguiente resultado:

Numero de metros cuadrados totales que se ofertan: 3.220,00

Precio m2: 8,00 (no podrá superar 8 euros/m2):

Precio Total: 24300 (no podrá superar 24.300,00 euros):

Se pregunta a Rafaela Fuertes García si está dispuesta a rebajar el precio ofertado, manifestando que no va a hacer ninguna variación del precio ofertado y señalado.

El Presidente da por terminada la reunión a las 14,00 horas. Y para que quede constancia de lo tratado, yo, el Secretario, redacto Acta que someto a la firma del Presidente y asistentes

10- Certificados de estar al corriente con las obligaciones tributarias y Seguridad Social.

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. Adquirir el siguiente bien en las condiciones que figuran en su oferta y las que se detallan en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares a D^a Rafaela Fuertes García, por el precio de 24.300,00 euros.

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

El inmueble se adquiere libre de cargas, gravámenes y arrendamientos y al corriente en el pago de Tributos. Los gastos de escrituración y registro correrán por cuenta del Ayuntamiento. El Inmueble se destina a CENTRO DE ATENCION DE PERSONAS MAYORES.

SEGUNDO. Son características y ventajas determinantes de que haya sido seleccionada la oferta presentada por el adjudicatario, el precio ofertado.

TERCERO. Disponer el gasto correspondiente:

Ejercicio presupuestario	aplicación	importe
2018	23162100	24.300,00

CUARTO. Publicar anuncio de adjudicación en el perfil de contratante en plazo de 15 días.

QUINTO. Notificar a RAFAELA FUERTES GARCIA adjudicatario del contrato, la presente Resolución.

SÉXTO. Publicar anuncio de formalización del contrato en el Perfil de contratante en plazo no superior a quince días tras la perfección del contrato y con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

SEPTIMO. Anotar la enajenación en el Relación Municipal de Bienes al efecto de actualizarlo, una vez formalizada la enajenación.

OCTAVO. Remitir la documentación necesaria al Registro de la Propiedad para que efectúen los oportunos asientos registrales, según la Legislación hipotecaria.

EL ALCALDE

D. Miguel Angel Fernández Martínez