

AYUNTAMIENTO DE TORAL DE LOS GUZMANES

ADQUISICIÓN DE PARCELA A TÍTULO ONEROSO POR CONCURSO DESTINADA A CENTRO DE ATENCIÓN DE PERSONAS MAYORES. EXPEDIENTE CONTRATACION 3-2018

RESOLUCION DE LA ALCALDIA

Considerando que con fecha 27 de Marzo de 2018 se elaboro memoria de la Alcaldía que exponía 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, |
| Superficie minima | MINIMA 2.700 m2 |
| Uso: | RESIDENCIAL |
| Cargas o gravámenes: | SIN CARGAS O GRAVAMENES |
| Destino del bien: | CENTRO DE ATENCIÓN 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 20.03.2018 |

Que 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.

Que A tal efecto por el Arquitecto técnico D. Luis Carnicero de la Fuente se ha redactado 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:

INFORME

- 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, el Centro Asistencial sería viable dado que existe demanda de plazas teniendo que irse las personas que las necesitan a las residencias de La Bañeza y de su entorno.
Por otro lado, según censo del Ayuntamiento, y consultas efectuadas a tal fin, existiría actualmente una demanda real de, entre 20 y 30 personas.
- 2.- 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.
- 3.- 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. 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.
- 4.- 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.

Por otro lado, el mismo Decreto en su artículo 14, especifica lo siguiente:



DECRETO

Número: 2018-0007

Fecha: 05/06/2018



Cód. Validación: 45JZFFNYHQLZPSSNUSDLINC52 | Verificación: <http://aytoraldeosguzmanes.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3

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.

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 Residencial de Casco OR1 y la superficie necesaria de solar sería de, como mínimo de 2.700,00m², siendo la idónea de 3.000,00m², con una fachada estimada de 50 m a 55 m.

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 9€/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% | <u>156.569,03 €.</u> |
| | 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% | <u>33.922,57 €.</u> |
| | 212.462,42 €. |
| I.V.A. 10% | <u>21.246,24 €.</u> |
| 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 €.

Que La adquisición de la parcela tendrá lugar mediante concurso público, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta. La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio

Visto informe de Secretaría Intervención de fecha 27 de Marzo de 2018:

Vista la Resolución de la Alcaldía de fecha 27 de Marzo de 2018 con el siguiente texto:

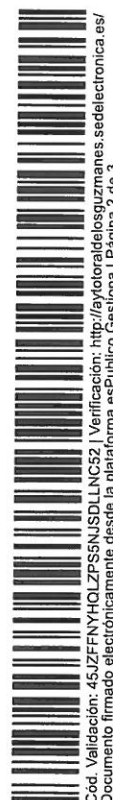
PRIMERO. Iniciar el procedimiento para la adquisición de un bien con las características descritas en los antecedentes mediante concurso público.

SEGUNDO. Redactar el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir el Contrato y el proceso de adjudicación.

CUARTO. Que por la Intervención municipal se haga la retención de crédito, que acredite que existe crédito suficiente y adecuado para financiar el gasto que comporta la celebración del contrato y que emita informe sobre la fiscalización previa o crítica del gasto.

QUINTO. Dar cuenta de todo lo actuado a esta Alcaldía para resolver lo que proceda.

DECRETO
 Número: 2018-0007
 Fecha: 05/06/2018



Considerando que con fecha 16 de Abril de 2018 la Alcaldía Resolvió aprobar el expediente de contratación para la adquisición mediante concurso público de un bien con las características descritas en los antecedentes, convocando su licitación.

Vistas la actas de la mesa de contratación, de fechas 21 de Mayo y 4 de Junio de 2018 de las que se deduce que con fecha 25 de mayo de 2018 se notifico a Rafaela Fuertes García, única licitadora, el requerimiento para que en el plazo de tres días hábiles corrija los siguientes defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada en el sobre A, acerca de las siguientes parcelas OFERTADAS:

Parcela/s ofertada/s, sita en Carretera de Valencia de Don Juan identificadas en los siguientes documentos:

- 1- 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 referencia catastral 8005807TM8880N0001KR con una superficie de 3.220,08 m2
- 2- Certificación grafica y descriptiva catastral con referencia catastral 8005807TM8880N0001KR con una superficie de 1237 m2.
- 3- Certificación grafica y descriptiva catastral y referencia 24171A102050280000WM con una superficie de 1.833 m2.

1.- Declaración responsable o documento acreditativo de que las parcelas catastrales se corresponden con la descrita en la escritura y nota simple del Registro de la Propiedad, en su caso.

2.- Dado que la parcela o parcelas ofertadas pertenecen a varios propietarios, según la escritura, documento acreditativo firmado por todos los propietarios de la parcelas ofertadas, de la representación otorgada a Dª RAFAELA FUERTES GARCIA, para participar en el procedimiento de contratación 3/2018 sobre la adquisición, a título oneroso, por el Ayuntamiento de Toral de los Guzmanes, de un bien inmueble para destinarlo a Centro Residencial de Personas Mayores

3.- Dirección de correo electrónico para notificaciones.

Todo ello sin perjuicio de comprobar el cumplimiento del pliego desde el ámbito urbanístico.

Transcurrido el plazo otorgado que finalizo el día 30 de Mayo de 2018, por el Secretario se comunica a la Mesa que Dª RAFAELA FUERTES GARCIA no ha registrado la documentación requerida.

En consecuencia, al no haberse presentado los documentos indicados con anterioridad, la mesa de contratación acuerda por unanimidad rechazar la única plica presentada por Dª RAFAELA FUERTES GARCIA y propone al órgano de contratación que declare desierta la licitación ante la ausencia de proposiciones validas.

En base a los antecedentes señalados, esta Alcaldía RESUELVE, declarar desierta la licitación ante la ausencia de proposiciones validas correspondiente al expediente 3/2018 sobre ADQUISICIÓN DE PARCELA A TÍTULO ONEROSO POR CONCURSO DESTINADA A CENTRO DE ATENCION DE PERSONAS MAYORES.

En Toral de los Guzmanes a 5 de Junio de 2018

EL ALCALDE

D. Miguel Angel Fernández Martínez

DECRETO
Número: 2018-0007 Fecha: 05/06/2018



