



yf/

Asunto: Nota de la Alcaldesa solicitando informe

Se recibe nota de la Alcaldesa firmada digitalmente el 22 de noviembre de 2017 en la que se solicita a los servicios técnicos municipales informe a los efectos de su aportación al Juzgado de Instrucción nº1 de Collado Villalba, diligencias previas nº 512/2018, en relación al "Expediente Concurso adquisición solar para Centro de Estudios y Biblioteca Pública", informe en el que no puede intervenir el Arquitecto Municipal D. Alberto Alonso Bercero sobre diferentes particulares.

Se emite el siguiente informe sobre los particulares indicados en la nota referida:

1.- Qué procedimientos de adquisición de un bien inmueble existen para los Ayuntamiento y, de existir otros distintos del elegido en el citado expediente si serían válidos para la adquisición por el Ayuntamiento de Torrelodones del inmueble conocido como "Villa Frabriciano".

Sobre esta cuestión nos remitidos al informe jurídico elaborado por Secretaría. No obstante, hay que señalar que el Ayuntamiento tiene plena capacidad jurídica para adquirir y poseer toda clase de bienes y derechos conforme determina el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y por remisión la Ley de Contratos del Sector Público y Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y como ejemplos de adquisición se citan los siguientes:

- Prescripción, en los supuestos de bienes demaniales y por posesión inmemorial, procedimiento habitual de adquisición de viales y zonas verdes.
- Por permuta con otros bienes como por ejemplo la adquisición del Palacete de La Solana y la parcela junto al actual aparcamiento municipal frente la Estación del Ferrocarril.
- Por expropiación, como la superficie destinada a aparcamiento, Unidad de Ejecución nº 10 de la Calle Real, o la superficie de equipamiento público de El Tomillar.
- Por adjudicación en pago como ciertas parcelas en el APD-8 Las Marías.
- Por Concurso que fue el procedimiento elegido para la adquisición de este bien.

El Ayuntamiento podría haber elegido cualquier procedimiento de los legalmente establecimientos, podría haber permutado o bien expropiado efectuando previamente una modificación puntual del planeamiento, calificando como Equipamiento público la parcela objeto de adquisición.

2.- Si el anuncio de la licitación cumplía con los requisitos exigidos por la legalidad vigente o adolecía de algún defecto como no contemplar "Tamaño ni características técnicas del inmueble que se pretende adquirir..." "el espacio de la proximidad", "las características constructivas que se requieren", "estado de conservación", no concretar si "está exento de cumplir los parámetros urbanísticos previstos en las normas", "la singularidad arquitectónica requerida" o cualquier otra omisión o defecto".



Sobre los requisitos exigidos por la legalidad vigente para el anuncio de licitación según el informe jurídico el anuncio de licitación cumplía todas las condiciones de un anuncio de licitación.

El pliego publicado en este expediente de contratación y elaborado por los Técnicos Municipales contiene una serie de condiciones de carácter limitativo que permitan su valoración.

Estas condiciones se refieren a los requisitos básicos indispensables para cubrir las necesidades de dotación de superficie de biblioteca y centro de estudios que han sido el motivo de este concurso y que figuraban en el Anexo 1 del Pliego como condiciones que debe cumplir el bien ofrecido: de localización en Torrelodones, de distancia a la Casa de Cultura en un radio de 350 ml, de tamaño requiriendo una superficie mínima de 900 m², de los que 700 m² como mínimo deberán situarse en planta sobre rasante, es decir desde el terreno o la calle hacia arriba, situándose el resto de la superficie en sótano o semisótano, es decir, desde el terreno o la calle hacia abajo (para que una superficie construida se considere bajo rasante no debe superar la altura de 1,50 mts desde el terreno a la cara superior del forjado de planta baja).

Sobre la tipología (sobre si el edificio fuera aislado, adosado o en bloque, se admite cualquier tipología con la única condición de acceso desde la vía pública no admitiéndose bienes pertenecientes a un conjunto en régimen de propiedad horizontal o vertical.

Se establece un precio unitario de 2.400€/m² aplicado a la superficie construida sobre rasante.

Además de los requisitos de localización, superficie, tipología y accesibilidad el Anexo 2 del Pliego, criterios de selección a efectos de valoración los otros requisitos técnicos o características requeridas de gran importancia son la capacidad de adaptación funcional del edificio al programa de necesidades previsto. Incidiendo en este aspecto hay que considerar que el programa de necesidades que consta en el expediente se establece por la Comunidad de Madrid mediante ratios que tienen en cuenta la superficie destinada a biblioteca y zona de estudios en función de la población del Municipio que recordamos supera los 23.000 habitantes y tiene una superficie actualmente de bibliotecas inferior a los ratios mínimos.

También era un criterio evaluable el estado de conservación del inmueble, la singularidad arquitectónica y el espacio libre vinculado al inmueble.

Sobre "*si está exento de cumplir los parámetros urbanísticos previstos en las Normas*" el pliego ha establecido en las características técnicas que el edificio debe estar ya construido y que debe tener una superficie mínima exigible en función de las necesidades. Si no figuraba en el ANEXO 1, ninguna referencia a la necesidad de cumplimiento de la normativa urbanística, es porque no se consideraba necesario, de tal manera que de su ausencia no debe deducirse ningún olvido, porque la inclusión de dicha condición es discrecional y no reglada.

Sobre la cuestión planteada cabe indicar que el concurso define los requisitos técnicos necesarios (y evaluables en el concurso) para satisfacer la necesidad municipal de contar un edificio destinado a biblioteca y centro de estudios.





3.- Si siendo un expediente para la adquisición de un bien inmueble a título oneroso no se realizó "informe previo pericial o tasación del bien al que se incorpora el correspondiente estudio de mercado", es decir si no existió tasación, ni estudio de mercado, ni informe previo cuantificando las necesidades municipales y un informe técnico sobre el posible valor de inmuebles en función del informe previo.

En el pliego figura un precio unitario máximo de 2.400 euros cada metro cuadrado construido sobre rasante.

Este precio por metro cuadrado incluye la valoración máxima (téngase en cuenta que es un concurso donde las ofertas previsiblemente serían a la baja) del bien previa la realización de un estudio que comprende tanto los valores de mercado como los valores catastrales y también las valoraciones anteriores de bienes realizadas sobre este inmueble una vez cuantificadas las necesidades municipales que, en la parte económica determinaban la disponibilidad máxima de cuantía y en la parte técnica están determinados por la superficie y por los valores de la zona.

Esta valoración efectuada acorde a criterios técnicos y valores de mercado se basa en los antecedentes de valoración que ya se habían realizado sobre el edificio de la Calle Jesusa Lara 42 entre los que se pueden citar los siguientes:

- Informe del Arquitecto Municipal de 12 de marzo de 2004. Por un importe total de 2.056.728,46 €.
- Tasación de Tasamadrid por un importe de 3.127.100,00 €, y nuevo informe municipal a la vista de la tasación en 5 de agosto ese mismo año 2004, dando una valoración máxima el técnico municipal de 2.380.558,74 € (la pretensión inicial de la propiedad que aportó la tasación de Tasamadrid era de 4.000.000,00 €).
- Informe de noviembre de 2015 con una valoración final de 1.640.213,00 €.

El Arquitecto Municipal ha realizado cientos de informes de valoración para distintos expedientes municipales, alguno de ellos de gran complejidad, incluidos los elaborados para contrastar valoraciones del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa, como en el caso del expediente de expropiación del Tomillar, o la expropiación para la superficie de aparcamiento de la Calle Real.

Para determinar el importe de 2.400 € se han realizado estudios de mercado y se disponía además de los informes previos que se han señalado, no obstante hay que recordar que estamos en un concurso y que las ofertas pueden ser superiores a la valoración municipal.

4.- Si el precio abonado por el edificio adquirido es superior al de "mercado inmobiliario actual." Realizar informe de valoración a la fecha de licitación y a fecha actual."

Como se ha indicado el precio de licitación no se considera superior al precio de mercado.



Si vamos al precio de mercado libre en portales inmobiliarios actuales tenemos que el precio medio de venta comparado con precio de local comercial (aunque en el concurso se admitía cualquier tipología) en la Calle Jesusa Lara es muy superior a los 2.400,00 €/m²c, en concreto, en esa misma calle se ofrecen varios locales con un precio de 2.667,00 € m² y 3.200,00 €/m².

No obstante las valoraciones realizadas técnicamente tienen otros componentes y se basan en valores catastrales, valores de mercado y precios de repercusión entre los que se consideran las diferentes superficies del inmueble.

Tomaremos de los informes del Arquitecto Municipal de valoración el precio por metro cuadrado sobre rasante a efectos comparativos:

- Precio m² del concurso: 2.400,00 €/m²c
- Valoraciones anteriores al concurso:
- Valoración año 2.004: 2.861,50 €/m²c
- Valoración Tasamadrid año 2005: 4.350,68 €/m²c
- Valoración año 2.005: 3.339,08 €/m²c
- Valoración efectuada por el Arquitecto Municipal más reciente, con fecha 3 de noviembre de 2017 de local con un precio de repercusión de 2.320,00 € m²c a pesar de estar situado en una calle que no es comercial como lo es la Calle Jesusa Lara.

También es norma para las valoraciones de los técnicos municipales hacer un muestreo previo de las ofertas inmobiliarias para aplicar el método de comparación reglamentario de valoración, cosa que se hizo también en este caso. Aunque hay que matizar que al ser un Concurso, en realidad el valor del bien lo determina el equilibrio entre la oferta y la demanda, en el que los particulares ofrecen el *mejor precio*, entendiendo por valor de mercado el precio más probable por el cual un inmueble se venderá en un mercado caracterizado por un funcionamiento racional (económicamente) por parte de la oferta y la demanda.

El precio de licitación se considera dentro de los intervalos de precios de mercado, resultando según se desprende de los informes técnicos, inferior a los derivados de la valoración catastral. Aun reconociendo los efectos de la crisis inmobiliaria (ahora en remisión) es significativo que el precio de licitación sea de un 54% menos respecto de la valoración de TASAMADRID del 2005.

5.- Si el edificio adquirido incumplía los parámetros de edificabilidad y en concreto:

a) Si el edificio adquirido no tenía la superficie requerida en la propia licitación: 700 metros. Realizar una nueva medición del mismo.

El edificio no ha variado en absoluto en su volumetría, manteniendo inalterado su sólido capaz: envolvente, altura total y dimensiones exteriores (ancho, frente y fondo), desde la licencia original otorgada el 8 de noviembre de 1994.

Inicialmente el proyecto presentaba en planta primera una doble altura con vigas vistas y en la transformación realizada con licencia en el año 1998, parte de aquellas se convirtió en forjado, lo





que supuso un incremento de superficie total de 243,48 m²c, sin modificar el aspecto exterior del inmueble.

Téngase en cuenta la singularidad arquitectónica de este edificio del Arquitecto Sáenz de Oiza proyectado como contenedor comercial.

El edificio según las mediciones previas realizadas tiene una superficie de 728,86 m²c de superficie construida sobre rasante por lo que tiene la superficie requerida en la licitación.

Se ha realizado una nueva medición en 2017 para el proyecto de adaptación del edificio de la calle Jesusa Lara 42 a Biblioteca y Centro de Estudios mediante sistema de medición informática exacta resultando las siguientes superficies:

- Planta sótano (bajo rasante) : 327,37m²c > 323,84 m²c (concurso)
- Planta Baja: 327,37 m²c > 323,84 m²c (concurso)
- Planta primera: 295,87 m²c < 302,52 m²c (concurso)
- Planta bajo cubierta: 102,50 m²c = concurso
- TOTAL: 1053,11 m²c (medición exacta de agosto 2017) > 1.052,70 m²c

Superficie sobre rasante total medición exacta: 725,74 m²c

Superficie bajo rasante medición exacta: 327,37m²c

Total superficie medida: 1.053,11 m²c.

Téngase en cuenta que en el informe del Arquitecto municipal del 9 de noviembre de 2016, del Concurso y en lo relativo a los criterios evaluables mediante juicios de valor, se toma como superficie construida total (estimamos que por un criterio de prudencia) la que ofrece el licitador de 1.040,60 m²c que por lo que se ha comprobado después es inferior a la real existente que son 1.053,11 m²c.

b) Si el edificio ha tenido o tiene problemas de edificabilidad, histórico y actual en función de la normativa vigente en cada momento.

El inmueble objeto de este informe se encuentra en una situación consolidada y ya se ha indicado que no ha cambiado su forma exterior desde su construcción que finalizó en 1995, es decir lleva 22 años construido.

Las edificación está consolidada con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas vigentes, aprobadas definitivamente el 16 de Octubre de 1997, y sobre esta situación de hecho correspondiente a un edificio ya construido, en el supuesto de que no se adaptase a estas Normas Subsidiarias, no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística por haber transcurrido los plazos determinados legalmente.

En este inmueble no se ha tramitado ningún expediente de disciplina urbanística, ni consta en los archivos municipales ningún expediente alusivo a problemas urbanísticos, o, en su caso,



disciplinarios, relacionados con el edificio. Las licencias concedidas gozan de presunción de legalidad y nunca han sido objeto de revisión e igualmente la actividad comercial se ha realizado por otra parte con total normalidad.

Es preciso insistir en que nada dice el Pliego sobre el cumplimiento de las Normas urbanísticas vigentes (1997) o pasadas (1986, ya derogadas), o sobre la necesidad del ajuste de los posibles edificios ofrecidos a las licencias concedidas. Se hace especial referencia al informe del Arquitecto municipal del 15/02/2017, de contestación al recurso interpuesto por el ofertante nº 2, que sostiene el cumplimiento de la normativa urbanística vigente.

c) Si el edificio adquirido cuenta o puede contar con los aparcamientos de carácter obligatorio exigidos por el ordenamiento:

c.1. Si cumplía con la necesidad legal de aparcamientos en el momento de concederse la licencia

El edificio fue ejecutado conforme a las Normas Subsidiarias de 1986 y le era de aplicación la Ordenanza de Zona 4, Centro de Actividad de Suelo Urbano. Esta Ordenanza se creó para potenciar la Calle Jesusa Lara-, como su nombre indica-, como Centro de Actividad y ni en los informes técnicos ni en la resolución de la concesión de la licencia original, nada se dice de la obligación de aparcamientos, lo que parece coherente con la normativa de las entonces vigentes Normas Subsidiarias de 1986, ya que el Art.6.10 correspondiente a la Zona 4ª donde se ubicaba el edificio, no concreta un estándar de aparcamiento.

c.2. Si cumplía con la necesidad legal de aparcamientos en el momento de ser adquirido por el Ayuntamiento.

Como ya se ha indicado es un edificio que se ejecutó cuando estaban vigentes las Normas Subsidiarias de 1986.

Las vigentes normas Subsidiarias Municipales de 1997, exigen 2 plazas cada 50 m2 para el uso comercial, pero dicho estándar no puede exigirse a un edificio consolidado con arreglo a la normativa urbanística anterior. Según las Normas vigentes el edificio se encuentra dentro de la Unidad de Ejecución nº 25, ámbito coincidente con la anterior Zona 4 Centro de Actividad de las Normas del 86 y la mayoría de las edificaciones son asimilables a la Ordenanza 5 Conjunto con Proyecto, se trata de edificaciones ejecutadas antes de la entrada en vigor de las Normas de 1997 en las que prevalecen las condiciones de la licencia original, es decir, las del momento del otorgamiento de esas licencias.

c.3. Si, para el uso a que se va a destinar el inmueble, es necesario que tenga plazas de aparcamiento, y en su caso de cuántas plazas.

El Ayuntamiento ha iniciado una modificación puntual de planeamiento para cambiar la calificación del solar, sustituyendo, -como parece del todo lógico-, la Ordenanza de Residencial Unifamiliar, en grado 3, RU3 (vivienda unifamiliar adosada) por la de Ordenanza de zona 7, Equipamiento, en su grado 2, EQ/7.2 (Equipamiento Público Cultural Escolar), a la vez que suprime la UE 25 donde se ubica el edificio.





Una vez aprobada la modificación puntual, tampoco son obligatorias las plazas de aparcamiento: Primero, por aplicación del Artículo 4.5.de las NNSS/97, por ser un uso dotacional, que no concreta u obliga al cumplimiento de un determinado estándar de plazas de aparcamiento, por la razón de que aquél se aplica sobre la superficie lucrativa computable (si es un uso dotacional no es lucrativo), interpretación armónica con lo dispuesto en el Art. 11.7.6.C) sobre el número de plazas exigibles para un Equipamiento (privado), no para un Equipamiento público.

Y en segundo lugar a la vista del Art.36.6 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece unas condiciones o estándares mínimos (para redes locales de equipamientos y servicios, espacios libres arbolados y aparcamientos) que son de aplicación solamente para el suelo urbano no consolidado, sector o unidad de ejecución. La propia Modificación de las Normas Subsidiarias que se ha iniciado justifica que la Unidad de Ejecución nº 25 donde se sitúa el edificio es de hecho suelo urbano consolidado, ya que el sistema de actuación dentro de su ámbito es el de licencia directa y la supresión por innecesariedad de la propia Unidad de Ejecución nº 25, de lo que se deduce la no aplicación de los estándares de aparcamiento.

No era obligatorio en el momento en el que se construyó el edificio las plazas de aparcamiento, y ahora es un edificio existente y consolidado y tampoco son exigibles por aplicación de la legislación urbanística vigente.

6.- Si el edificio adquirido esta fuera de ordenación y, en caso de estarlo, si ello es un problema para que pueda ser adquirido por el Ayuntamiento y dedicado al fin previsto.

De los antecedentes existentes no cabe deducir la comisión de obras ilegales, en cualquier caso prescritas, advirtiendo además que el incremento de la superficie construida se ha realizado mediante obras interiores que no han modificado el sólido capaz, es decir el volumen exterior es exactamente igual que en la licencia primitiva, manteniéndose igualmente la ocupación inicial. De ello también se deduce que el edificio no puede estar en situación de fuera de ordenación por exceso de volumen (definido por alturas de cornisa y cumbreira) o por incumplimiento de retranqueos. Pero resulta que aunque así fuera, el criterio de los Servicios Técnicos al informar todas las licencias de reforma de edificios construidos con arreglo a normativas derogadas, aun incumpliendo el parámetro de ocupación o de volumen, con arreglo a las Normas Subsidiarias de 1997 vigentes, es permitir la rehabilitación integral e interior de los mismos, siempre que no se altere el sólido capaz existente.

Existen multitud de expedientes en los que se aplicado este criterio, tanto para obras públicas como privadas, siendo tal vez el más significativo, la rehabilitación del edificio conocido como LA SOLANA, tras su adquisición por el Ayuntamiento. En consecuencia es viable un Proyecto de rehabilitación interior, como el que se ha redactado y aprobado del edificio adquirido por



limitarse a una reforma interior, no siendo necesaria la Modificación de planeamiento en tramitación para la reforma interior, y que si se hace esta Modificación es por ajustar su calificación al uso previsto, y corregir unas alineaciones incoherentes para permitir una mayor flexibilidad a los accesos y el cumplimiento de la normativa de movilidad.

La hipotética situación legal como fuera de ordenación no supone problema para ser adquirido por el Ayuntamiento ni para destinarlo a la finalidad prevista.

7.- Informe de los motivos por los que el inmueble presentado para su adquisición por D. Serapio Calvo Miguel fue descartado de la licitación, así como si los motivos que constan en el Expediente son correctos y, en su caso, si los defectos de que adolecía podían ser subsanados.

Los motivos aducidos para la exclusión de la OFERTA 2, correspondiente a D. Serapio Calvo Miguel, que constan en el informe del Arquitecto municipal del 09/11/2016, se consideran correctos por aplicación de las condiciones tasadas del Pliego que figuraban en el Anexo 1 de dicho Pliego.

Los incumplimientos fueron los siguientes:

- *Tamaño: El Pliego exigía lo siguiente: Edificio ya construido con una superficie mínima construida, suma de todas las plantas de 900 m2c, y superficie sobre rasante de 700 m2c.*

Según documentación que adjuntó el ofertante la SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA es de 882,13 m2c, especificando en la pag.6 de la documentación escrita, que se corresponde con la superficie sobre rasante, lo que en realidad no era cierto por incluir la superficie de todas las plantas incluida la planta sótano. Sin necesidad de un análisis ulterior, la superficie total ofertada era inferior a los 900 m2c, establecidos como un mínimo, por lo que no cumple de entrada esta prescripción técnica del Pliego.

No obstante, el Arquitecto D. Alberto Alonso giró visita a la Finca objeto de la oferta acompañado de la Aparejadora municipal Dña. Esther Ortega, aceptando la superficie total ofrecida por el licitador (con el mismo criterio que para la OFERTA 1), pero según constan en sus informes, revisó la superficie de la PLANTA que en la licencia original de este inmueble figura como SOTANO, para examinar si, con una interpretación ajustada a los criterios de las Normas Subsidiarias de 1997 vigentes, parte de la misma podría computar como PLANTA BAJA. El Arquitecto concluye que el 50% de la misma podría entenderse como sobre rasante. Esta interpretación según indica el informe del Arquitecto Municipal, debe entenderse sin duda como favorable al ofertante, de forma que la OFERTA 2, pudo cumplir así la primera condición en cuanto tamaño, es decir que la superficie sobre rasante fuera superior a 700 m2c, resultando una superficie de 702,18 m2c > 700 m2c.

También puede comprobarse como el Arquitecto aceptó la superficie total ofrecida a pesar de que la superficie gráfica catastral era muy inferior ya que en la certificación catastral descriptiva y gráfica figura una superficie construida total de 519 m2c que incluyen un la superficie deportiva de piscina que es de 48 m2. La superficie catastral construida del inmueble adquirido es de 966 m2c





- *Tipología / condiciones de accesibilidad: No se admitirán bienes, pertenecientes a un conjunto en régimen de propiedad horizontal o vertical, salvo que sea de titularidad única y se ofrezca la el conjunto inmobiliario completo.*

Para hacer más comprensible la exclusión de esta oferta por incumplir esa condición del pliego hay que tener en cuenta que la finca objeto de la oferta fue segregada conforme a las Normas Subsidiarias de 1986, en Resolución autorizada mediante decreto de fecha 20 de enero de 1989.

La finca que se segregó, en inicio, era de forma sensiblemente rectangular y se segregó en dos fincas que han dando origen a dos distintas fincas registrales con una división peculiar en la que el lindero compartido entre las dos fincas resultantes tiene forma que podríamos describir (sin ver el plano) como una escalera de dos peldaños.

Una vez dividida en dos, en la finca situada al Este se ejecutó un proyecto de dos viviendas y locales comerciales en régimen de división horizontal y en la finca situada al Oeste quedó la edificación existente.

La finca situada al Este, dividida horizontalmente es la finca registral 6047 y la situada al Oeste es la finca registral, resto de finca matriz de la división registral 655.

Según se desprende del informe del Arquitecto Municipal la finca ofertada tiene una configuración de forma sensiblemente rectangular que no se corresponde con la segregación autorizada, ni con la descripción registral de las fincas, ni con la certificación catastral descriptiva y gráfica, ya que en la superficie de finca propuesta para el concurso no figura el lindero de forma de escalera y se presenta una división en línea perpendicular, es decir que la finca ofertada no se corresponde con la situación jurídica actual, tomando para esta posición de la línea perpendicular superficies que corresponden a la finca dividida horizontalmente situada al Este.

El pliego indicaba que la superficie debía ser de 900 m2 totales y la oferta nº 2 es inferior a esta superficie y la superficie presentada comprende superficies que actualmente son de una finca dividida horizontalmente.

La parcela ofrecida tampoco está consolidada urbanísticamente. Incluso está afectada por una zona de cesión obligatoria a la c/ Jesusa Lara, según el planeamiento vigente que afectaría en unos 270 m2s aproximadamente a la teórica parcela ofrecida, con una superficie resultante de 1.784,54 m2s, en vez de los 2.054,54 m2s, ofrecidos.

Dado que la parcela no responde a un cuerpo o bien cierto, y que parte de la misma forma parte de un conjunto en régimen de propiedad horizontal, no cumple el pliego y por ello ha sido la causa de la exclusión justificada de la oferta.



Sobre si se podía haber subsanado, tendría que haber modificado la situación mediante expediente de agrupación y segregación, modificación de la división horizontal de las fincas y modificación de la situación registral previa a la presentación de las ofertas.

- *Precio unitario máximo licitación: 2.400 €/m²c, aplicado a la superficie construida sobre rasante.*

Una vez abiertas las proposiciones económicas según consta en el expediente, la proposición de la oferta nº 1 de Dña. Pilar Montenegro y D. Fabriciano García presentaba el siguiente desglose:

- Dimensiones del inmueble: 1.042,60 m²c
- Precio metro cuadrado 1.630,54 euros/m²
- Precio total ofertado: 1.700.000,00 €

La oferta nº 2 presentada por D. Serapio Calvo y Dña. Carmen Calvo presentaba el siguiente desglose:

- Dimensiones del inmueble: 882,13 m²c
- Precio metro cuadrado 1.813,79 euros/m²
- Precio total ofertado: 1.599.998,57 €

A la vista del examen del Expediente de Contratación, es evidente que la oferta 2 , no cumplía con dos de las prescripciones técnicas esenciales del Anexo 1 del Pliego, lo que justificaba su exclusión, pero además el incumplimiento del Tamaño era un defecto no subsanable, dada su condición material (el ofertante ofrece la superficie que tiene), y la segunda sobre el ofrecimiento de un bien cierto, era teóricamente subsanable, ya que mediante un expediente de agrupación y segregación y la correspondiente licencia, podría haber hecho coincidir el bien ofrecido con su inscripción registral, pero es evidente que el Pliego imponía ab inicio la exclusión de cualquier situación a futuro, por la toda la incertidumbre que ello conlleva; aceptar esta situación hubiera constituido un agravio comparativo con cualquier otro licitador y no conforme con el Pliego, es decir que de facto no era tampoco subsanable e igualmente se ofertó un precio por metro cuadrado superior a la oferta nº 1.

8.- Emita informe respecto de la corrección o incorrección de los Informes obrantes en el expediente de licitación (incluidos los emitidos respecto de las alegaciones y recursos obrantes en el mismo) y que fueron emitidos por el Vicesecretario del Ayuntamiento, D. Alberto Alonso Berceo.

En la elaboración del presente informe se han consultado los informes obrantes en el expediente de contratación tanto los emitidos por el Sr. Vicesecretario del Ayuntamiento como los del Sr. Arquitecto Municipal, y en mi leal saber y entender me parecen correctos y ajustados al procedimiento.

La Técnico Municipal, Yolanda Francés.

(Documento firmado en la fecha asociada a la firma digital que consta en el lateral del documento. Código de autenticidad y verificación al margen)

