

**Expediente n.º:** 13/2024

**Memoria Justificativa**

**Procedimiento:** Contrataciones

**Asunto:** Contratación por procedimiento abierto - ENAJENACIÓN DE PARCELA URBANA N.º 6 DEL PLAN PARCIAL SUS C1 "EL ROMPIDO OESTE" PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 30 VIVIENDAS EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR EN EL ROMPIDO (CARTAYA), EXP. S-1/2024.

**Referencia:** ALC/ CONTRATACION/ JMBC/ CCF

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1. INTRODUCCIÓN

El objeto de la presente Memoria es exponer los motivos que justifican la necesidad de la ENAJENACIÓN DE PARCELA URBANA N.º 6 DEL PLAN PARCIAL SUS C1 "EL ROMPIDO OESTE" PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 30 VIVIENDAS EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR EN EL ROMPIDO (CARTAYA), propiedad del Ayuntamiento de Cartaya, con indicación de la naturaleza y extensión, idoneidad del objeto y contenido, en los términos establecidos en el artículo 28 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, de 26 de febrero de 2014 (LCSP), dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 116.4 de la LCSP.

#### 2. NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN

Necesidad:

Siendo el urbanismo una de las competencias propias que corresponde prestar a los municipios según lo previsto en el artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la necesidad y conveniencia de la presente enajenación se justifica en la obtención de recursos económicos de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que establece que los bienes patrimoniales deben ser administrados de acuerdo con criterios de máxima rentabilidad, el artículo 129.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el artículo 51.2 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbanos, según los cuales, los bienes de los patrimonios públicos del suelo podrán ser enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que integran el patrimonio público del suelo se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo.



## Ayuntamiento de Cartaya

La parcela objeto de enajenación es una parcela que actualmente no cumple ninguna función específica del Ayuntamiento, ni tampoco es o va a ser objeto de explotación o aprovechamiento rentable por éste. Asimismo, pertenece al “Plan Parcial Rompido Oeste SUS C” por lo que el adquirente tendrá que tener en cuenta la clasificación y desarrollo Urbanístico que el Ayuntamiento de Cartaya ha establecido, tratándose de una Parcela Urbana con urbanización en ejecución, uso Residencial y que lleva implícita, por imperativo del ordenamiento urbanístico aprobado, la obligación de formar parte de la Entidad de Conservación del Plan Parcial Sector Oeste SUS-C1 de El Rompido, que se regirá por los estatutos que redacte y tramite la Junta de Compensación Nuevo Rompido oeste y apruebe la Administración actuante, según lo dispuesto en el artículo 25.3 del RGU. La transmisión de la titularidad llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad de Conservación a partir del momento de la transmisión (art. 28 del RGU), teniendo asignada provisionalmente una cuota de participación en la Entidad de Conservación del Plan Parcial Sector Oeste SUS-C1 de El Rompido del 1,95 %. Esta cuota podrá ser modificada mediante justificación suficientemente motivada, durante el trámite de aprobación de los Estatutos de dicha Entidad de Conservación.

La enajenación es fórmula para extraer el máximo rendimiento del bien, al tiempo que se reduce de este modo el gasto público que implica su mantenimiento, en aras a cumplir el principio de equilibrio presupuestario, todo ello de acuerdo con la norma establecida en el artículo 8 de la ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el artículo 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEELL), en el sentido de que los bienes patrimoniales deben ser administrados de acuerdo con criterios de rentabilidad económica, al tiempo que permitan el desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor.

### 3. MARCO NORMATIVO Y FINALIDAD DEL CONTRATO

#### Marco Normativo:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 112 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEELL), las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales, que a tenor de lo señalado en la Disposición adicional tercera de la actual Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (Normas específicas de contratación pública en las Entidades Locales), se aplicarán con las especialidades que se recogen en la disposición adicional segunda y tercera de la citada ley. Asimismo, establece el artículo 112 del RBEELL, que las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán por el derecho privado en lo que respecta a sus efectos, modificación y extinción.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa



## Ayuntamiento de Cartaya

reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, rigiéndose, en cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de derecho privado que le sean de aplicación, según su naturaleza.

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.2 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, el contrato de compraventa sobre bienes inmuebles tiene la calificación de contrato privado excluido de su ámbito de aplicación por considerarse contrato patrimonial regulado por la normativa especial de esta naturaleza.

Por lo tanto se trata de un procedimiento para la venta de una parcela municipal, regido por el derecho privado, cuya preparación y adjudicación se regirá por el contenido del Pliego de Condiciones Técnico-Económicas y Administrativas Particulares y la normativa reguladora de la contratación pública, y en todo caso se ajustará a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, y sus efectos y extinción se regirán por lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Técnico-Económicas y Administrativas Particulares y los artículos 1445 y siguientes del Código Civil y demás normas de derecho privado que le sean de aplicación.

### Finalidad:

La finalidad del procedimiento de adjudicación es la celebración de un contrato para la ENAJENACIÓN DE PARCELA URBANA N.º 6 DEL PLAN PARCIAL SUS C1 "EL ROMPIDO OESTE" PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 30 VIVIENDAS EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR EN EL ROMPIDO (CARTAYA).

El bien, de acuerdo con lo establecido por el artículo 75 de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, deberá ser destinado a alguno de los fines previstos en el citado artículo, o excepcionalmente, a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos del artículo 52.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Asimismo, los ingresos y los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a alguno de los fines previstos en el citado artículo.

### **4. OBJETO DEL CONTRATO**

Constituye el objeto del contrato la enajenación onerosa de la parcela urbana nº 6 del "Plan Parcial Rompido Oeste SUS C1, El Rompido, término de Cartaya", propiedad del Ayuntamiento de Cartaya, la cual se venderá como cuerpo cierto, por lo que no cabe reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan afectar a la construcción.



## Ayuntamiento de Cartaya

La enajenación del bien patrimonial objeto del contrato se llevará a cabo mediante procedimiento abierto (subasta), siendo el precio el único criterio de adjudicación.

Las características de la finca son las siguientes:

Nº DE FINCA DE CARTAYA	25338
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Nº 1 de Huelva
TITULAR	Ayuntamiento de Cartaya (100 % en pleno dominio)
DATOS REGISTRALES	Tomo: 2419, Libro: 317, Folio:108, Alta: 1
TÍTULO	Reparcelación (Escritura Pública autorizada ante el notario Don Miguel Ángel Gómez- Villalba Ballesteros, en Cartaya el día 21/08/2007, con número de protocolo 1389/2007)
CARGAS	Sin cargas
EXTENSIÓN	7.363 metros cuadrados
LINDEROS	Al norte con vial 3; al sur con parcela 7; al este con vial 9; y al oeste con espacios libres
REFERENCIA CATASTRAL	7014403PB6271S0001YU
USO	Edificabilidad y uso urbanístico: 2.130 m2t de uso residencial plurifamiliar con un máximo de 30 viviendas.

Las características y especificaciones técnicas, así como la situación exacta de la parcela (ubicación geográfica), su estado físico y los antecedentes urbanísticos a tener en cuenta, se encuentran especificados en los Informes de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 18 de octubre de 2024, obrantes al expediente.

La parcela está inscrita en el Inventario Municipal con el Número 1612, Epígrafe: Inmuebles, Subepígrafe: Solares, Naturaleza: Urbana, Calificación: Patrimonial, Propiedad: Patrimonio Municipal del Suelo.

### 5. NATURALEZA DEL CONTRATO

El contrato tiene la calificación de contrato privado de carácter patrimonial, tal y como establece el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos 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.



## Ayuntamiento de Cartaya

De conformidad con lo establecido en el artículo 112 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las corporaciones locales, rigiéndose por el derecho privado en lo que respecta a sus efectos, modificación y extinción.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, rigiéndose, en cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de derecho privado que le sean de aplicación, según su naturaleza.

Por ello, el régimen jurídico de contrato lo configura el Pliego de Condiciones Técnico-Económicas y Administrativas Particulares; el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en aquellos preceptos declarados básicos por la Disposición Final Segunda); la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; 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 (LCSP); y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).

### **6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN, PRECIO DEL CONTRATO Y PLAZO DE EJECUCIÓN**

#### Presupuesto base de licitación del contrato

El presupuesto base de licitación del contrato asciende a la cantidad de UN MILLÓN CIENTO DIECISIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS Y CUATRO CÉNTIMOS (1.117.596,04 €), más DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS Y DIECISIETE CÉNTIMOS (234.695,17 €) en concepto de IVA (21 %), lo que hace un total de UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS Y VEINTIÚN CÉNTIMOS (1.352.291,21 €).

El presupuesto base de licitación del contrato ha sido determinado conforme a la valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 18 octubre de 2024, obrante al expediente administrativo, que ha considerado, entre otras cuestiones, la situación de la parcela y sus posibilidades de rentabilidad económica, sin perjuicio de los gastos que se deriven de la formalización de la compraventa.



## Ayuntamiento de Cartaya

---

Tal y como se ha indicado de forma precedente, se tendrá en cuenta para la adjudicación únicamente el criterio económico, resultando adjudicatario el licitador que ofrezca el precio más alto. Es decir, las ofertas económicas se realizarán al alza, no admitiéndose las proposiciones que sean inferiores al presupuesto base de licitación.

### Valor estimado del contrato

El valor estimado del contrato asciende a UN MILLÓN CIENTO DIECISIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS Y CUATRO CÉNTIMOS (1.117.596,04 €), que se obtiene del presupuesto base de licitación sin IVA.

### Precio del contrato

El precio del contrato será el que resulte de la adjudicación del mismo, y deberá indicar como partida independiente el IVA, no pudiendo resultar en ningún caso inferior al presupuesto base de licitación.

El licitador que resulte adjudicatario efectuará el pago del precio derivado de este contrato mediante ingreso en la Tesorería Municipal en el plazo de cinco (5) días a partir de la notificación de la adjudicación del contrato, y ello siempre con carácter previo a la formalización del contrato.

### Plazo de ejecución

La enajenación de la parcela no conlleva plazo de duración, al ser un acto de naturaleza de traslado.

## 7. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 131 y siguientes 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 (LCSP), el procedimiento de adjudicación será el abierto mediante un sólo criterio de adjudicación, que será el precio (subasta) y la tramitación será ordinaria, estableciéndose como forma de presentación de las ofertas la electrónica, al objeto de garantizar el respeto de los principios de igualdad, no discriminación, transparencia, publicidad y libre concurrencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la citada LCSP, así como en la legislación patrimonial (RD 1372/1986, de 13 de junio, por la que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de



## Ayuntamiento de Cartaya

---

las Administraciones Públicas y Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía).

Conforme al apartado tres de la Disposición Adicional decimoquinta de la LCSP, la licitación del presente contrato tendrá carácter exclusivamente electrónico, por lo que la presentación de las ofertas y la práctica de las notificaciones y comunicaciones derivadas del procedimiento de adjudicación se realizarán por medios electrónicos.

A estos efectos, las personas licitadoras deberán estar registradas en la Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACSP).

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a un solo criterio de adjudicación, que deberá ser necesariamente el del mejor precio.

### 8. SOLVENCIA ECONÓMICO-FINANCIERA

En atención a la naturaleza y características del contrato, se considera que la solvencia económico-financiera del licitador deberá justificarse mediante la aportación de la siguiente documentación:

- Informe de instituciones financieras, acreditativo de la posibilidad de realizar la actividad comercial a la que opta así como de hacer frente a las obligaciones económicas derivadas del contrato.
- Declaración jurada de tener solvencia económica suficiente para hacer frente a las obligaciones económicas derivadas del contrato.

### 9. PUBLICACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 63.3.a) de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) publicar la presente Memoria Justificativa del Contrato en el Perfil de Contratante del órgano de contratación.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

