



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

Negociado: Secretaría.

**DOÑA MARÍA AUXILIADORA COPÉ ORTIZ, SECRETARIA GENERAL DEL  
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)**

**CERTIFICA:** Que en la sesión Extraordinaria de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 10 de marzo de 2021 figura, entre otros, el siguiente punto del Orden del Día:

**PRIMERO.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL  
ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.-**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 91 del vigente Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, los asistentes, por unanimidad, con 8 votos a favor, que supone la mayoría exigida legalmente, acuerdan:

**ÚNICO.-** Aprobar el borrador del Acta de las sesión ordinaria de 2 de marzo de 2021, de la Junta de Gobierno Local.

Y para que así conste, expido la presente certificación, con la salvedad que determina el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de orden y con el visto bueno del Concejal Delegado de Régimen Interior, por delegación de la Sr. Alcaldesa-Presidenta.



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

Negociado: Secretaría.

**DOÑA MARÍA AUXILIADORA COPÉ ORTIZ, SECRETARIA GENERAL DEL  
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)**

**CERTIFICA:** Que en la sesión Extraordinaria de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 10 de marzo de 2021 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**SEGUNDO.- PROPUESTA INICIO EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO Y TRAMITACIÓN ORDINARIA, CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, PARA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE UBICADO ÁREA CENTRAL, SEGÚN EL P.G.O.U. DE PALMA DEL RÍO ASÍ GRAFIADA EN EL PLANO Nº4.1 (HOJAS 2 Y 3) , E INCLUIDA EN EL PLANO Nº10 DEL NÚCLEO PRINCIPAL, EDIFICACIONES OBJETO DE REFORMA, REHABILITACIÓN O MEJORA Y ÁREAS DEGRADADAS CON DESTINO A SU REHABILITACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE APARTAMENTOS.**

## **Antecedentes.-**

Vista la memoria justificativa firmada el día 25 de Febrero de 2021, por por la Asesora Jurídica del Departamento Jurídico de Urbanismo con el VºBº de la Concejala Delegada de Urbanismo y Obras Públicas, en relación con la necesidad de llevar a cabo la contratación que en la misma se concreta, y cuyo tenor literal es el siguiente:

<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE REALIZACIÓN DEL CONTRATO</b>
--

Área/ Departamento	Concejalía de Urbanismo y Obras Públicas, Negociado de Asesoría Jurídica de Urbanismo, Ayuntamiento de Palma del Río
Justificación de la necesidad a satisfacer	



Conforme a lo dispuesto en el art. 47 de la Constitución, todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

La Constitución configura el derecho a la vivienda como un principio rector de la política social y económica, de tal forma que su contenido prestacional exige la actuación positiva de todos los poderes públicos con competencias en la materia. Sin perjuicio de que el derecho se proclama respecto de todos los españoles, adquiere una especial significación respecto de quienes carecen de medios para acceder a una vivienda digna y adecuada en el mercado libre, cualificando el deber de las Administraciones Públicas competentes de generar aquellas «condiciones necesarias» que permitan el eficaz ejercicio del derecho a todos sus titulares.

En este marco, el Estatuto de Autonomía para Andalucía actualiza y adapta al ámbito territorial de la Comunidad Autónoma este mandato constitucional, incluyendo el derecho a la vivienda entre los derechos sociales, deberes y políticas públicas y refiriéndolo a todas las personas con vecindad administrativa en Andalucía.

Establece el Estatuto de Autonomía, que los municipios andaluces tienen competencia para ejercer su iniciativa en la ordenación y ejecución de cualquier actividad y servicio público que contribuya a satisfacer las necesidades de la comunidad municipal, fijando como competencia propia municipal la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida (artículo 92 del Estatuto de Autonomía). Así se recoge esta competencia en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía donde aparece como competencia propia de los municipios la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida (art. 9.2 de la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía).

El Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 (aprobado por Decreto 91/2020 de 30 de Junio) se nutre de objetivos planteados en la Agenda Urbana de Andalucía, como el de avanzar en la construcción de ciudades ajustadas al modelo mediterráneo con una equilibrada compacidad, una eficiente complejidad y mayor sostenibilidad, con el objetivo de lograr ciudades más humanas, tanto mediante la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, como impulsando la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, impulsando ciudades más sostenibles y humanas.

Que en el marco de las políticas de vivienda del Ayuntamiento de Palma del Río, por Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 26 de julio de 2018, se aprobó el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de nuestra ciudad



(publicado en el BOP nº 163 de 24 de agosto de 2018) (PMVS), en el que se prevé, dentro de la Estrategia 2 de Acceso a la Vivienda como Actuación Quinta la realización de una Oferta pública para la adquisición de un inmueble en el Área Central de Palma del Río, para la rehabilitación de la ciudad consolidada con destino a la construcción de apartamentos, en los siguientes términos:

**“ACTUACIÓN 5:** Oferta pública para la adquisición de un inmueble en el Área Central de Palma del Río, para la rehabilitación de la ciudad consolidada con destino a la construcción de apartamentos.

**DESCRIPCIÓN:** Se actuará sobre inmuebles necesitados de rehabilitación o solares existentes en la ciudad consolidada mediante su adquisición, para destinarlos a apartamentos que satisfagan la necesidad de viviendas de distintas unidades familiares de composición reducida y que coadyuvará a poner en el mercado a precios tasados inmuebles que constituirían las antiguas casas de vecinos, y que al día de hoy están vacíos y en deficientes condiciones de conservación y ornato al no tener salida en el mercado inmobiliario por no ser rentables las Actuaciones sobre los mismos, por tener diversos propietarios que no pueden afrontar las obras de rehabilitación y mejora, etc.

- Deberán estar situados en la zona grafiada en el PGOU como Área Central.
- Tener la parcela donde se ubican como mínimo, una superficie apta para que pueda ser destinada a varios apartamentos que satisfagan la necesidad de viviendas de unidades familiares de tres o cuatro miembros, cumpliendo los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra ciudad y demás normativa de aplicación.
- Estar inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de quienes pretender licitar ante el Ayuntamiento para su enajenación.
- Carecer de cargas y gravámenes

Asimismo se prevé en el PMVS en relación a su financiación que esta actuación se financiará con los ingresos procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo de Palma del Río, patrimonio separado que se constituyó por Acuerdo del Ayuntamiento de Palma del Río de 22 de febrero de 2006, y que se podría destinar, según sus disponibilidades presupuestarias, conforme a lo establecido en el 75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), que prevé el destino de los ingresos del citado Patrimonio a la ejecución de éstas Actuaciones públicas de acuerdo con lo que disponga los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas.

En similares términos el art. 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana prevé que los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a otros usos de interés social, de



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

Que por Providencia de la Concejala de Urbanismo de 12 de noviembre de 2018 se ponía de manifiesto que el Ayuntamiento está interesado en iniciar actuaciones sobre inmuebles necesitados de rehabilitación mediante su adquisición, para destinarlos a apartamentos que satisfagan la necesidad de viviendas de unidades familiares de tres o cuatro miembros y que coadyuvará a poner en el mercado a precios tasados inmuebles que constituirían las antiguas casas de vecinos, y que al día de hoy están vacíos y en deficientes condiciones de conservación y ornato al no tener salida en el mercado inmobiliario por no ser rentables las actuaciones sobre los mismos, por tener diversos propietarios que no pueden afrontar las obras de rehabilitación y mejora, etc.

A la vista de los antecedentes citados, se considero conveniente tramitar una Consulta Preliminar del Mercado con la finalidad de preparar correctamente la licitación de la “Oferta pública para la adquisición de un inmueble en el Área Central de Palma del Río, para la rehabilitación de la ciudad consolidada con destino a la construcción de apartamentos”.

Del resultado de la la consulta preliminar del Mercado de un inmueble ubicado en el área central con destino a apartamentos, efectuada en cumplimiento del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión ordinaria celebrada el 27 de Noviembre de 2018, se dio cuenta a la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 23 de Julio de 2019 .

Y con la finalidad de dar cumplimiento a la actuación 5 prevista en el PMVS, dentro de la estrategia 2 de acceso a la vivienda, se pretende adquirir una edificación en la denominada ÁREA CENTRAL del Plan General de Ordenación Urbanística e incluido en el Plano 10 del “ Nucleo Principal, Edificaciones Objeto de Reforma, Rehabilitación o Mejora y Áreas Degradadas, cuya rehabilitación permita la obtención de un mínimo de 5 apartamentos, edificación que deberá cumplir las características técnicas contenidas en el Informe Técnico n.º 105/2021 emitido en fecha 22 de Febrero, por el Arquitecto Municipal, y que se han de recoger en el pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

<b>Tipo de contrato</b>	Privado- Patrimonial
<b>Lotes</b>	No hay división de lotes
<b>Procedimiento de adjudicación</b>	Abierto



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

<b>Tramitación</b>	Ordinaria
<b>Justificación del procedimiento de licitación</b>	
No procede	
<b>NO</b> se fracciona el objeto del contrato, <b>NO</b> se altera el objeto del contrato para evitar la aplicación de las reglas generales de contratación y el precio <b>SI</b> se considera adecuado al mercado, conforme se recoge en el Informe Técnico n.º 105/2021, suscrito por el Arquitecto Municipal con fecha 22 de Febrero 2021.	
<b>OBJETO DEL CONTRATO</b>	
<p>El objeto del contrato es la adquisición de un inmueble situado dentro <b>ÁREA CENTRAL</b> del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río (en adelante PGOU) que incluye las zonas Centro Tradicional, en Transformación y Extensión, según aparecen grafiada en el Plano nº4.1 (hojas 2 y 3), e incluida en el Plano nº10 del “Núcleo Principal, Edificaciones Objeto de Reforma, Rehabilitación o Mejora y Áreas Degradadas”, <b>cuya rehabilitación</b> permita la obtención de un mínimo de 5 apartamentos para cubrir las necesidades de distintas tipologías familiares, inmueble que ha de estar libre de cargas y gravámenes e inscrito en el Registro de la Propiedad a favor de los que pretenden licitar y reunir las siguientes características técnicas según informe n.º 105/2021, emitido por el Arquitecto Municipal:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ubicación: el <b>ÁREA CENTRAL</b> del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río (en adelante PGOU) que incluye las zonas Centro Tradicional, en Transformación y Extensión, según aparecen grafiada en el Plano nº4.1 (hojas 2 y 3), e incluida en el Plano nº10 del “Núcleo Principal, Edificaciones Objeto de Reforma, Rehabilitación o Mejora y Áreas Degradadas”.</li><li>▪ Superficie: entre 250 y 600 m<sup>2</sup> de suelo. La superficie computable a tal efecto será la que figure inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma del Río.</li><li>▪ Edificabilidad: La edificación existente deberá tener una superficie mínima construida de 250 m<sup>2</sup>, sin que en ningún caso se supere la edificabilidad máxima permitida por las ordenanzas particulares de la zona en la que se encuentre, según el vigente P.G.O.U.</li><li>▪ Número de plantas: no debe superar la máxima permitida por las ordenanzas particulares de la zona en la que se encuentre, según el vigente P.G.O.U.</li><li>▪ Estado de la edificación: el edificio deberá presentar unas características estructurales y constructivas que permitan que, mediante su rehabilitación y reforma, cumpliendo la normativa urbanística y normativa técnica de aplicación. No se admitirán edificaciones en estado ruinoso ni solares vacantes de edificación.</li></ul>	



- Que las dimensiones y piezas habitables que han de tener los apartamentos para que cumplan con las ordenanzas de edificación del PGOU será al menos las siguientes (art. 10.136 de las Ordenanzas):

- La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

- Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los treinta (30) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros (...).

- Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida. No se permitirá el acceso directo a los aseos o dormitorios desde la sala de estar o comedor.

En relación con el párrafo anterior, se tendrá en cuenta la Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma.

En relación a los criterios que han de servir a la adjudicación y según se recoge en el Informe Técnico n.º 105/202, son a juicio del Arquitecto Municipal :

- Oferta económica: importe total del inmueble y precio por metro cuadrado de suelo (€/m<sup>2</sup>) al que se le atribuye un valor unitario que engloba suelo y edificación.
- Superficie de suelo de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma del Río.
- Superficie construida de la edificación existente.
- Idoneidad de la edificación para el fin previsto de edificio plurifamiliar para un mínimo de 5 viviendas, debiendo tener en cuenta el planeamiento y demás normativa de afección.
- Estado de conservación de la edificación, no admitiéndose edificaciones en estado ruinoso ni solares vacantes de



edificación.

- Coste estimado de rehabilitación (€/m<sup>2</sup>).
- Morfología de la parcela: de forma que posibilite una óptima distribución y diseño de las viviendas, minimizando la pérdida de superficie en elementos de distribución en relación a la superficie de las dependencias o habitaciones.
- Metros lineales de fachada.
- Accesibilidad.
- Otras características de la edificación que la hagan idónea para el fin previsto: existencia de patios interiores comunes, espacios para otros usos, etc.

Junto con la oferta económica y la acreditación de titularidad, según se recoge en citado informe, se deberá acompañar certificado descriptivo y gráfico emitido por técnico competente donde se describan las características de la edificación y la idoneidad de la misma para el fin previsto —según los apartados c) a j) anteriores—.

**Código CPV:** 70120000-8: Compraventa bienes raíces . Conforme al Reglamento (CE) N.º 213/2008 de la Comisión de 28 de noviembre de 2007.

**Cesión de datos:** La ejecución del contrato requerirá tratamiento por el contratista de datos personales por cuenta del responsable del tratamiento y **NO** supondrá la cesión de datos personales.

El **tipo de licitación** ira referido al metro cuadrado de suelo al que se le atribuye valor unitario que engloba suelo y edificación y que se fija en la cantidad de QUINIENTOS EUROS (500 €/m<sup>2</sup> ) siendo la superficie del inmueble computable al objeto de fijación del precio del contrato, la superficie de suelo con la que figure inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma del Río.

El importe máximo del metro cuadrado del suelo al que se atribuye valor unitario de suelo y edificación, impuestos correspondientes no incluidos, se fija en la cantidad de QUINIENTOS EUROS (500 €/m<sup>2</sup> ), siendo este el tipo de licitación que podrá ser mejorado a la baja .

El **presupuesto base de licitación**, entendido como el límite máximo que puede comprometer esta administración, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido para el supuesto de que la operación este sujeta a IVA y no exenta, calculado conforme a lo previsto en el art. 100 de la LCSP, resulta ser el siguiente:

Presupuesto Base de Licitación		
Importe sujeto a IVA	21% IVA	Importe total con IVA





# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

300.000 €

63.000,00 €

363.000,00 €

El **valor estimado del contrato** asciende a la cantidad de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000€) . En dicha cantidad están excluidos los impuestos y es la cantidad que se fija como precio del contrato.

El precio ofertado no sera objeto de actualización ni revisión.

**Plazo de duración**

de El plazo de duración del contrato sera hasta que se otorgue la escritura pública de compraventa, siendo el plazo máximo en el que se ha de otorgar de 1 mes desde la notificación del acuerdo de adjudicación sin perjuicio de la formalización de la adjudicación conforme prevé el artículo 153 de la Ley 9/2017 de 8 de Noviembre de Contratos del Sector Público por la que se trasponen 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 (En adelante LCSP)

En el presente contrato **NO** está prevista una prórroga del contrato de conformidad con el Art. 29 LCSP,

Firmado y fechado electrónicamente por la Asesora Jurídica del Departamento Jurídico de Urbanismo, con el VºBº de la Concejala-Delegada de Urbanismo y Obras Públicas.”

Habiendo quedado acreditada en dicha Memoria la necesidad de llevar a cabo tal contratación, en uso de las facultades que me están conferidas por Resolución de la Alcaldía número 1824/2019 de 24 de junio, propongo a la Junta de Gobierno Local, órgano competente por Resolución de la Alcaldía número 1835/2019 de 25 de junio, los asistentes, por unanimidad, con 8 votos a favor, que supone la mayoría exigida legalmente, acuerdan:

**PRIMERO.-** Que se inicie el procedimiento para la contratación interesada en la memoria justificativa transcrita en el cuerpo de la presente Propuesta.

**SEGUNDO.-** Que por la Intervención de Fondos se emita informe sobre los siguientes extremos:

1º) Consignación presupuestaria.

2º) El porcentaje que supone la contratación en relación con los recursos ordinarios del presupuesto vigente, a los efectos de determinar el órgano competente para contratar.

**TERCERO.-** Que por la Asesora Jurídica de Urbanismo A.J. se redacte el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares en base al informe técnico emitido, y por el Arquitecto Municipal se redacte el Pliego de Prescripciones



# AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

Técnicas Particulares que, junto con el pliego de cláusulas administrativas particulares, han de regir en la contratación de que se trata.

**CUARTO.-** Que por la Secretaria General se emita informe respecto al pliego de cláusulas administrativas particulares y al expediente de contratación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.7 y en la Disposición adicional tercera 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.

**QUINTO-** Que con carácter previo a la aprobación del expediente se proceda a la fiscalización previa por la Intervención de Fondos.

Y para que así conste, expido la presente certificación, con la salvedad que determina el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de orden y con el visto bueno del Concejal Delegado de Régimen Interior, por delegación de la Sr. Alcaldesa-Presidenta.