

## Ayuntamiento de Valladolid

Área de Hacienda, Función Pública y Promoción Económica Departamento de Patrimonio Sección de Bienes

AFC/iam

EXPTE. NÚM. 38/2016

**ASUNTO:** Adjudicación a la empresa "ESPACIO ACR RESIDENCIAL, S.L" de las parcelas residenciales FN3 y FN4 del ámbito "Las Eras".

Código VAL 254

**ÓRGANO DECISORIO:** Junta de Gobierno de Valladolid. (Disposición Adicional Segunda TRLCSP)

#### PROPUESTA DE ACUERDO

"Vistas las actuaciones seguidas en el expediente núm. 38/2016, relativo a la enajenación por subasta de las parcelas residenciales FN3 Y FN4 del ámbito "Las Eras, y **ATENDIDO** que,

1º.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 5 de octubre de 2016 se procedió a la apertura del expediente para la enajenación mediante subasta de las parcelas residenciales fincas FN3 -con referencia catastral 5236303UM5153E0000HK- y FN 4 -con referencia catastral 5236304UM5153E0000WK- ubicadas en el ámbito "Las Eras, junto con la aprobación de los pliegos de cláusulas técnicas y administrativas que han de regir la presente enajenación y la tasación de las fincas enajenadas.

**2º.-** Las parcelas objeto de enajenación según consta en el Registro de la Propiedad tienen la siguiente descripción:

"URBANA: Finca FN-3 del Proyecto de Normalización de fincas del ámbito de "Las Eras", calle Eras, Trilla, Sementera y Mieses, del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.- Situación: FINCA, urbana, sita en Valladolid en la unidad de normalización de fincas del ámbito de "Las Eras. Forma y linderos: De forma poligonal, sus linderos son los siguientes: Norte: en líneas de 55,00 m. y de 6,28 m. con Finca Normalizada F-2 resultante de la normalización de fincas en terrenos municipales en las calles Eras, Trilla, Mieses y Sementera; Sur: en línea de 29,50 m con tramo de calle Trilla perteneciente a la Finca Normalizada F-5 resultante de la normalización de fincas en terrenos municipales en las calles Eras, Trilla, Mieses y Sementera y en línea de 28,88 m. con Finca Normalizada F-4 resultante de la normalización de fincas en terrenos municipales en las calles Eras, Trilla, Mieses y Sementera; Este: en línea de 8,15 m. con Finca Normalizada F-2 resultante de la normalización de fincas en terrenos municipales en las calles Eras, Trilla, Mieses y Sementera y en líneas de 18,06 m. y de 17,00 m. con Finca Normalizada F-4 resultante de la normalización de fincas en terrenos municipales en las calles Eras, Trilla, Mieses y Sementera; y Oeste. En línea de 44,00 m. con tramo de calle Mieses perteneciente a la Finca Normalizada F-5 resultante de la normalización de fincas en terrenos municipales en las calles Eras, Trilla, Mieses y Sementera. Superficie: dos mil setenta y cuatro metros cuadrados y noventa decímetros cuadrados -2074,90 m²- Destino Urbanístico: Parcela destinada a uso residencial y a patio

> Plaza Mayor, 1 47001 Valladolid ₱ 983 42 61 57 e-mail: dggip@ava.es



**libre, con una edificabilidad asignada de 9.250,00 m².e.-** <u>Carácter:</u> Constituye una parcela de carácter patrimonial."

Titularidad: Ayuntamiento de Valladolid. N.I.F. P-4.718.700-J Finca número 67871. Inscrita al Tomo 3023, Libro 1022, Folio 58.

"URBANA: Finca FN-4 del Proyecto de Normalización de fincas del ámbito de "Las Eras", calle Eras, Trilla, Sementera y Mieses, del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.- Situación: FINCA, urbana, sita en Valladolid en la unidad de normalización de fincas del ámbito de "Las Eras. Forma y linderos: De forma poligonal, sus linderos son los siguientes: Norte: en línea de 28,88 m. con Finca Normalizada F-3 resultante de la normalización de fincas en terrenos municipales en las calles Eras, Trilla, Mieses y Sementera y en línea de 29,50 m. con Finca Normalizada F-2 resultante de la normalización de fincas en terrenos municipales en las calles Eras, Trilla, Mieses y Sementera; Sur: en líneas de 5,42 m y de 50,00 con calle Trilla perteneciente a la Finca Normalizada F-5 resultante de la normalización de fincas en terrenos municipales en las calles Eras, Trilla, Mieses y Sementera; Este: en línea de 44,00 con tramo de calle Sementera perteneciente a la Finca Normalizada F-5 resultante de la normalización de fincas en terrenos municipales en las calles Eras, Trilla, Mieses y Sementera; y Oeste. En línea de 5,44 m. con calle Trilla perteneciente a la Finca Normalizada F-5 resultante de la normalización de fincas en terrenos municipales en las calles Eras, Trilla, Mieses y Sementera y en líneas de 17,00 m y de 18,06 m con Finca Normalizada F-3 resultante de la normalización de fincas en terrenos municipales en las calles Eras, Trilla, Mieses y Sementera. Superficie: Mil novecientos once metros cuadrados y veinte decímetros cuadrados -1911,20 m<sup>2</sup>-. Destino Urbanístico: Parcela destinada a uso residencial y a patio libre, con una edificabilidad asignada de 5.750,00 m<sup>2</sup>.e. Carácter: Constituye una parcela de carácter patrimonial."

> Titularidad: Ayuntamiento de Valladolid. N.I.F. P-4.718.700-J Finca número 67873. Inscrita al Tomo 3023, Libro 1022, Folio 63.

- **3º.-** Consta en el expediente certificación de la ficha de Inventario General de Bienes y Derechos correspondientes a las fincas afectadas FN3 y FN4 en el ámbito de "Las Eras", sitas entre las calles Eras, Trilla, Sementera y Mieses, con el núm. de propiedad municipal 11-3074 y 11-3075, respectivamente, no existiendo otras actuaciones que puedan afectar a dichas propiedades municipales.
- **4º.-** Las parcelas objeto de enajenación no forman parte del Patrimonio Municipal del Suelo y el valor de los bienes objeto de enajenación no superan el 25% de los recursos ordinarios del presupuesto de la Corporación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- **5º.-** Dentro del plazo para la presentación de ofertas, se ha presentado una sola plica por el licitador "**ESPACIO ACR RESIDENCIAL, S.L**", con CIF- B87596326. Con fecha 24 de noviembre de 2016 la Mesa de Contratación procedió a la apertura del sobre nº 1, que contiene la documentación administrativa, observándose que la garantía exigida para participar en el presente procedimiento de contratación no se había constituido a nombre



## Ayuntamiento de Valladolid

Área de Hacienda, Función Pública y Promoción Económica Departamento de Patrimonio Sección de Bienes

Código VAL 254



256

del licitador, al aportarse dos avales uno a nombre de "PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U", por importe de 100.366,50€ (cien mil trescientos sesenta y seis euros con cincuenta céntimos de euro) y otro de "ACR2 PROMOCIONES, S.L" por importe de 100.366,50 € (cien mil trescientos sesenta y seis euros con cincuenta céntimos de euro). En consecuencia, se entendió que dicha garantía no estaba correctamente constituida a nombre del licitador, por lo que la Mesa de Contratación propuso su exclusión así como declarar desierta la presente licitación.

**6°.**- Con fecha 30 de diciembre de 2016, D. José Antonio Fernández Gallar, en nombre y representación de "**ESPACIO ACR RESIDENCIAL, S.L**", interpuso recurso de alzada contra el anterior acto de exclusión, al entender que el defecto en la garantía presentada era subsanable, adjuntándose en este momento un aval constituido correctamente a su nombre y por un importe de 200.733€ (doscientos mil setecientos treinta y tres euros).

A la vista de dicho recurso y con el fin de proceder a su estudio, la Mesa de Contratación se reunió el día 31 de enero de 2017, acordando proponer al órgano de contratación su estimación, al entenderse subsanado el defecto en la constitución de la garantía. Por último, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de febrero de 2017, previo informe favorable de la Secretaria General de este Ayuntamiento, se procedió a la estimación de dicho recurso en los términos indicados.

- **7°.-** Posteriormente, con fecha 16 de febrero de 2017 la Mesa de Contratación procedió a la apertura del sobre n° 2, relativo a la proposición económica del único licitador, "**ESPACIO ACR RESIDENCIAL, S.L**" por un importe de **4.101.000€ -IVA no incluido-**. En cuanto a la forma de pago, dicho licitador ha optado por el pago aplazado conforme al calendario mínimo de pagos previsto en la cláusula 8.2, a) del PCAP. Las cantidades aplazadas serán garantizadas mediante hipoteca, de conformidad con lo previsto en la letra b) del cláusula 8.2, del PCAP.
- **8°.** El adjudicatario queda obligado al cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven del Pliegos de Cláusulas Administrativas y Prescripciones Técnicas aprobados que rigen la presente contratación; de forma resumida se subrayan las siguientes obligaciones del adjudicatario:
- Destinar las parcelas adquiridas a la construcción de viviendas protegidas en régimen de precio general, con posibilidad de prever locales en las plantas baja, de acuerdo con lo establecido en el pliego de condiciones técnicas, debiendo respetar la normativa establecida en materia de Vivienda sujeta a Régimen de Protección.
- Seleccionar a los adquirentes y arrendatarios de viviendas de protección pública que se construyan, conforme al Protocolo de actuación cuya iniciativa fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid en sesión extraordinaria de 18 de diciembre de 2006 y según redacción aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo, S.L, en sesión de 5 de octubre de 2007, y que se incorporó como Anexo nº 4, del pliego de cláusulas administrativas.

Plaza Mayor, 1 47001 Valladolid ₱ 983 42 61 57 e-mail: dggip@ava.es



- Asumir las demás obligaciones establecidas en los pliegos de condiciones técnicas, en concreto, serán a cargo de cada adjudicatario, las siguientes:
  - a) Obligación como promotor de la actuación edificatoria que se ejecute sobre las parcelas transmitidas FN-3 y FN-4 de acometer el tratamiento de pavimentación, en sus respectivos frentes de parcela a las calles Mieses y Trilla, de las superficies anejas al viario configuradas entre el intradós del acerado actual y la nueva alineación prevista por el planeamiento. Dicho tratamiento de pavimentación se definirá como un capítulo específico en el Proyecto de Edificación correspondiente.
  - b) Obligación de demoler las edificaciones existentes en las parcelas transmitidas FN-3 y FN-4 y en la parcela municipal FN-2 colindante a las anteriores. Dicha demolición se costeará y realizará por el adjudicatario de acuerdo con las bases técnicas incorporadas como Anexo I del pliego de prescripciones técnicas, en un plazo máximo de 24 meses desde que se desocupen totalmente por el Ayuntamiento.
  - c) Obligación de acometer el tratamiento y urbanización de la parcela colindante FN-2 como espacio libre ajardinado. La caracterización y tratamiento del espacio libre se definirá a través del Proyecto de Urbanización correspondiente a presentar por el adjudicatario de acuerdo con las bases técnicas incorporadas como Anexo II del pliego de prescripciones técnicas, en un plazo máximo de 24 meses desde que se desocupen totalmente por el Ayuntamiento.
- **9º.-** En cuanto a la obligación de pago del precio derivado de la presente enajenación, el mismo se efectuará mediante su ingreso en la Tesorería Municipal. Por otra parte, y al haber optado el adjudicatario por el pago aplazado, se deberá cumplir lo dispuesto en la cláusula 8.2, a) del PCAP, que resumidamente señala lo siguiente:

Se deberá respetar, como mínimo, el siguiente calendario de pagos:

### a) Forma de pago.

El 25 % del precio de adjudicación en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, en el indicado acto, y con carácter previo a la firma de la misma. En dicho momento deberá también hacer efectivo el pago de la totalidad del IVA correspondiente al precio total ofertado. La garantía presentada se aplicará si hubiera sido constituida en metálico, en su totalidad al primer pago.

Transcurrido un año desde el anterior acto, deberá haber sido abonado un 25 % adicional, hasta totalizar el 50% del precio de adjudicación.

A los cuatro años desde el momento de la formalización del contrato de compraventa en escritura pública, deberá estar completado el abono del 100 por 100 del precio de adjudicación.

Estos hitos son considerados de cumplimiento mínimo obligatorio, en términos de aplazamiento del pago del precio de adjudicación, gozando el adjudicatario de



# Ayuntamiento de Valladolid

Área de Hacienda, Función Pública y Promoción Económica no de Departamento de Patumonio Sección de Bienes Código VAL 254



528

libertad en establecer otro calendario de pagos, coincidiendo con hitos anuales y siempre que las cantidades acumuladas en los plazos propuestos, alcancen, como mínimo, la estructura anteriormente descrita.

### b) Prestación de garantías.

Las cantidades aplazadas deberán garantizarse mediante hipoteca, aval bancario o seguro de caución.

Las garantías deberán cubrir tanto el principal (la cantidad aplazada) como los intereses de aplazamiento hasta el plazo de vencimiento y cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas. (arts 56 y ss RD 1098/2001 de 12 de octubre)

### c) Intereses.

Las cantidades aplazadas devengarán el interés legal del dinero (artículo 134 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas)

El pago de los intereses se efectuará, junto con el principal restante, debiendo el aval garantizar la cantidad total de acuerdo con el párrafo anterior.

- **10°.** En cuanto a las obligaciones del Ayuntamiento, se concretan en el apartado 6.2 del Pliego de Cláusulas Administrativas, además de las recogidas en Pliego de Prescripciones Técnicas, y en concreto las siguientes:
  - a) Desocupar las edificaciones existentes en las parcelas en un plazo máximo de 12 meses desde la formalización en escritura pública de la transmisión de la parcela.
  - **b)** Tramitar y aprobar los proyectos técnicos de demolición de las distintas edificaciones y de tratamiento y urbanización de la parcela colindante FN-2 que presente el adjudicatario, dentro de los plazos reglamentariamente establecidos y siempre y cuando se acomoden a la normativa aplicable.
  - c) Proceder a la recepción de las obras de urbanización de la parcela colindante FN-2 en un plazo máximo de 3 meses desde su finalización.

No obstante, en tanto no se proceda a la demolición de las edificaciones existentes, el Ayuntamiento se reservará el uso de las mismas en los términos de la cláusula 6.2 de este Pliego, relativa a las obligaciones de éste.

- **11º.-** Consta en el expediente el cumplimiento de las exigencias derivadas de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 2/2012 Orgánica de Estabilidad Presupuestaria.
- **12º.-** En aplicación de la Cláusula 9 del Pliego de Cláusulas Administrativas este contrato de enajenación deberá formalizarse en escritura pública de compraventa, dentro del plazo máximo de SEIS MESES a contar desde la notificación del acuerdo de adjudicación, fijando el Ayuntamiento la fecha de la firma,

Plaza Mayor, 1 47001 Valladolid ₱ 983 42 61 57 e-mail: dggip@ava.es



Con carácter previo al otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa el adjudicatario deberá presentar en la Sección de Bienes del Departamento de Patrimonio el certificado de estar al corriente de sus obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento de Valladolid y con la Seguridad Social.

En el momento de la firma de la escritura al optar por el pago aplazado, el adjudicatario deberá proceder al pago en efectivo del 25 % del precio del contrato; al pago del IVA, al tipo vigente, de la totalidad del precio del contrato; y presentar las garantías exigidas para el pago aplazado, con las características y cuantía establecidas en la Cláusula 8.2.

Todos los gastos que se generen como consecuencia de la formalización de este contrato en escritura pública y de su inscripción en el Registro de la Propiedad serán de cuenta del adjudicatario.

- 13º.- Como anexo a la escritura pública de compraventa se incorporará una copia de los Pliegos de Cláusulas Administrativas y de los Pliegos de Condiciones Técnicas, debiendo figurar expresamente como condición resolutoria de la enajenación el incumplimiento de la obligación de destinar dichas parcelas a la construcción de viviendas de protección pública, lo que se hará constar también la inscripción registral.
- **14º.-** La enajenación del bien de titularidad del Ayuntamiento de Valladolid se realiza mediante subasta, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 8.1c) y 137 de la LPAP, artículo 80 del TRRL y artículo 112.2 del RBEL.

De acuerdo con el artículo 4.1 p) del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, este contrato está excluido de su ámbito de aplicación rigiéndose por la legislación patrimonial y teniendo el carácter de privado.

- **15°.-** Visto lo dispuesto en la vigente Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, Ley, Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, R. Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de Régimen Local, el Real Decreto 1372/86, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la Ley 30 /2007 de Contratos del Sector Público y resto de la normativa de aplicación.
- **16°.** El órgano competente es la Junta de Gobierno, de conformidad con lo Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

water

## Ayuntamiento de Valladolid

Área de Hacienda, Función Pública y Promoción Económica Departamento de Patrimonio Sección de Bienes Código VAL 254

Por lo expuesto, SE ACUERDA:

PRIMERO.- Declarar válido el acto licitatorio celebrado.

SEGUNDO.- Adjudicar a la empresa "ESPACIO ACR RESIDENCIAL, S.L"., con CIF B87596326 la enajenación de las parcelas residenciales fincas FN3 y FN 4 ubicadas en el ámbito "Las Eras", por un precio de 4.101.000€ (CUATRO MILLONES CIENTO UN MIL EUROS), más 861.210€ (OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS), correspondiente al IVA (21%), lo que supone un importe total de 4.962.210 € (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS), en los términos y condiciones señalados anteriormente.

**TERCERO-** El adjudicatario deberá cumplir todas las obligaciones previamente asumidas recogidas en los Pliegos de Prescripciones Técnicas y Cláusulas Administrativas, aprobados por Acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 5 de octubre de 2016, y que obran en las **páginas 34 a 55**, así como en las **páginas 75 a 97**, respectivamente, del expediente.

**CUARTO.-** La presente enajenación será formalizada en escritura pública en el plazo máximo de **seis meses**, a contar desde la notificación del presente acuerdo de adjudicación. Con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública el adjudicatario deberá acreditar estar al corriente de sus obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento de Valladolid, con la Seguridad Social

**QUINTO.-** En el momento de la firma de la escritura el adjudicatario deberá proceder al pago del 25% del precio del contrato, al pago del IVA por la totalidad del precio del contrato y a la presentación de las garantías del pago aplazado, en los términos y cuantía establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

**SEXTO.**- Todos los gastos que se generen como consecuencia de la formalización de este contrato en escritura pública y de su inscripción en el Registro de la Propiedad serán de cuenta del adjudicatario

**SEPTIMO.-** Advertir al adjudicatario que si éste renunciase a la adquisición o en caso de incumplimiento de las obligaciones que le correspondan, se procederá a incautar el aval o garantía presentada.

**OCTAVO.-** Proceder a la devolución de los avales presentados por **"PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.U"**, por importe de 100.366,50 € (cien mil trescientos sesenta y seis euros con cincuenta céntimos de euro) y por **"ACR2 PROMOCIONES, S.L"** por importe de 100.366,50 € (cien mil trescientos sesenta y seis euros con cincuenta céntimos de euro)

**NOVENO.**- Dar cuenta del presente acuerdo a la Junta de Castilla y León, en virtud de lo dispuesto en la normativa vigente, así como a la sección de Inventario del Ayuntamiento de Valladolid a los efectos de su anotación en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos.

Plaza Mayor, 1 47001 Valladolid 983 42 61 57 e-mail: dqqip@ava.es



**DECIMO.-** Dar traslado al Área de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, al Servicio de Espacio Público e Infraestructuras, al Centro de Conservación de la Vía Pública y al Servicio de Limpieza, para el desalojo de las instalaciones ubicadas en las parcelas enajenadas, disponiendo a estos efectos de un plazo máximo de 12 meses desde la formalización de la escritura pública de enajenación, en los términos previstos en el pliego, con el fin de reubicar los servicios que las ocupan actualmente.

Dar traslado al Área de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, una vez que se formalice la compraventa en escritura pública, de las condiciones de esta enajenación en lo que se refiere a la distribución por usos y régimen de vivienda, para que, en su caso, se incorpore al documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana."

En Valladolid a 1 de marzo de 2017.

LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO,

Ana Isabel Page Polo

Vo Bo,

LA DIRECTORA DEL ÁREA DE HACIENDA,

FUNCIÓN PÚBLICA Y PROMOCIÓN ECONÓMICA,

Rosa Huertas González

CONFORME,

EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA HACIENDA, FUNCIÓN PÚBLICA Y PROMOCIÓN ECONÓMICA,

Ayuntamiento de Valladolid
JUNTA DE GOBIERNO

Juan Antonio Gato Casado

Aprobado en sesión **Ordinaria** de

del día - 8 MAR. 2017

Acordado y certifico El Secretario de la Junta