

## **INFORME TÉCNICO REQUERIDO POR MESA DE CONTRATACIÓN SOBRE FUNDAMENTOS DE POSIBLE DESESTIMIENTO DE LICITACION DE CONTRATO DE ADQUISICIÓN DE 4 INMUEBLES DE ATENCIÓN 24 HORAS PARA AGRESIONES SEXUALES UBICADOS EN LAS PROVINCIAS DE CÓRDOBA, GRANADA, MÁLAGA Y SEVILLA.**

Conforme requerimiento de la Mesa de Adjudicación del Contrato de Adquisición de Inmuebles de Atención 24 horas para Agresiones Sexuales Ubicados en las Ciudades de Córdoba, Granada, Málaga y Sevilla, expediente CONTR 2022-1082982, en los que se solicita informe sobre fundamentos derivados de un análisis técnico de las ofertas presentadas previo a la adjudicación de las mismas, y de aquellas situaciones que pudieran provocar incumplimientos, inseguridad o condiciones desproporcionadas de las licitaciones durante sus fase de desarrollo, se realiza el siguiente análisis en función de los puntos más importantes destacados.

### **PRIMERO. - EN REFERENCIA A ACTOS NECESARIOS PARA LA TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE.**

Conforme las licitaciones y la documentación aportada en los diferentes lotes se extraen que son necesarios los siguientes Actos para la transmisión de los mismos que conllevan las siguientes particularidades.

#### **1.1.- Sobre La Superficie Construida.**

De las licitaciones se presentan la existencia de discrepancias entre las superficies construidas licitadas, las superficies construidas obtenidas de las notas registrales de la propiedad y de las superficies indicadas en Catastro. Existen tres valores a tener en cuenta en referencia a las superficies, siendo estas: SF (Superficie física del inmueble), SRP (Superficie anotada en el Registro de la Propiedad) y SC (Superficie anotada en el Catastro). La SF para ser tenida en cuenta debe ser presentada mediante planos firmados o avalados por profesional competente (Arquitecto, Arquitecto Técnico o Ingeniero de la Edificación). En las licitaciones ofertadas todas las SF han sido presentadas por profesional cualificado como requisito previo a la presentación de la documentación.

Es habitual en el sector inmobiliario que no haya concordancia entre SF, SRP y SC aun teniendo en cuenta la consideración que SRP y SC son datos oficiales. Estas discrepancias vienen derivadas del origen de los datos. Mientras que SF son datos que deberán ser justificados en base a una medición real in situ del inmueble, SRP son aportados en escritura ya sea de declaración de obra nueva, división horizontal o transmisión (compraventas, herencias, etc.) u otras y por tanto obtenidos de datos aportados sin que se tenga una comprobación de la veracidad física. A su vez SC suelen ser aportados mediante mediciones de vuelo o extraídos de los datos de SRP. Por tanto, las discrepancias suelen ser comunes en el sector inmobiliario.

A efectos de transmisión de los inmuebles, la realidad que persiste es la descrita en SRP, ya que cualquier otra no tiene validez a efectos de escrituras de transmisión. Esto implica que previo a las transmisiones deberán realizarse las modificaciones oportunas por los denominados Excesos o Defectos de Cabida que no son más que las diferencias entre SF y SRP. Dichos Excesos o Defectos de Cabida en función del porcentaje sobre la superficie final supondrán unos procedimientos más o menos complejos y con mayor o menor riesgo de inscripción. Indíquese en las licitaciones ofertadas están todas dentro del rango de Exceso/Defecto inferior al 10 % de SRP.

En todo caso requerirán de una modificación de escritura realizada en Notaria, que deberá aportarse al Registro de la Propiedad para su inscripción y que hasta no estar inscrita no tiene validez a efectos de transmisión. La mera presentación no es garantía de obtención de la inscripción pudiendo darse algunos casos en los que el Registro de la Propiedad invalide el Exceso o Defecto de Cabida. Si bien es cierto que en la mayoría de los casos no suele ocurrir esta invalidez, siempre y cuando estén justificados los valores de SF firmados por técnico competente. El procedimiento suele tardar aproximadamente entre 30 a 60 días dependiendo del Registro de la Propiedad, pudiendo en algunos casos reducirse, pero también ampliarse en otros dependiendo del entendimiento del Registro de la corrección de la presentación, o que en caso contrario solicite correcciones, subsanaciones o simplemente sean denegadas.

En los Pliegos de la Licitación se ha indicado siempre Superficie Construida. Debe entenderse de los pliegos que dicha superficie construida ofertada debe ser coincidente con la SRP que será objeto de la transmisión de caso contrario no sería considerada oferta válida. Esto genera la necesidad que en aquellos casos donde la superficie construida ofertada no coincide con la SRP, deban procederse a los actos de rectificación de la SRP mediante la inscripción de los Excesos/Defectos de Cabida indicados. Dicha modificación inscrita que generará una SRP ya coincidente con SF, permitirá a su vez la modificación en Catastro de la SC, y por tanto finalizaría en la homogeneidad de las superficies del inmueble.

En el Pliego se hace mención expresa de que todos los actos previos a la transmisión deben realizarse dentro del plazo ofertado por los licitadores. La situación de incertidumbre que se genera es la posibilidad de que no pudieran estar inscritos satisfactoriamente dentro de dichos plazos al introducir la variable de poder ser rechazados por el Registro de la Propiedad, que debe ser tenida en cuenta.

#### 1.2.- Sobre Agregaciones/Segregaciones de Fincas Registrales.

De las licitaciones se obtiene que se han aportado inmuebles que presentan una finca registral no coincidente con la ofertada, debido a que se han aportados fincas registrales que requieren de agregación de estas y otras en las que la finca registral es mayor que la finca licitada y por tanto requiere de segregación de dicha finca registral. Denominando FFL(Finca física licitada), FRP (Finca del Registro de la Propiedad), tenemos los casos en los que:

La unión de las diversas FRP1+FRP2+FRP3.....FRPN deberían coincidir con la FFL (que en cuanto a comprobación nos remitiría al punto 1 de este informe. En dicho caso sería razonable que se produjera una agregación de las diferentes fincas FRPi para conseguir una única finca FRP objeto de la transmisión.

FRP debe ser dividida en FRP1 y FRP2 siendo FRP1 coincidente con FFL. En este caso hay que realizar un acto complementario de segregación de finca registral y debemos garantizar que se cumplen que las superficies SF es coincidente con la nueva SRP obtenida de la segregación, conforme se explica en el punto 1 de este informe.

En ambos casos hay que proceder a una Agregación o Segregación de Finca Registral.

En notaria previa a dichos actos se requerirá Licencia de Agregación o Segregación que deberá ser emitida por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento preceptivo, y que requieren de presentación de proyecto o documentación por parte del propietario o licitador y obtención de licencia de agregación/segregación favorable oficialmente comunicada.

Al igual que en los actos nombrados en el punto 1, estos actos deben realizarse dentro del plazo ofertado por los licitadores. Los ofertantes deberán haber tenido en cuenta estos actos en sus plazos ofertados, pero cabe la incertidumbre de que puedan darse en efecto en los plazos ofertados al depender de organismos externos y por tanto estar fuera del control del ofertante.

## **SEGUNDO. - EN REFERENCIA AL PRECIO MEDIO DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE.**

La realización del Estudio de Mercado es determinar un valor por m<sup>2</sup> de adquisición de inmuebles dentro del mercado inmobiliario existente. Para ello se han obtenido testigos de mercado con diferentes superficies construidas existentes. El valor determinado que denominaremos VRM (Valor repercusión medio de mercado) determina un valor por metro cuadrado. Hay que tener en cuenta que se presupone que todos los inmuebles ofertados requerirán de reformas interiores, puesto que es muy poco probable que se pueda licitar un inmueble con una distribución, instalaciones y acabados tal y como se requiere en los pliegos que rigen la licitación. Dichas reformas tendrán un coste que denominaremos CRA (Coste de reforma de adecuación). Por tanto, del estudio de mercado se obtiene que el valor de licitación unitario por metro cuadrado es la suma de VRM+CRA+%Beneficio Industrial+%G. Generales = VML (Valor medio de Licitación). Estos VML indicados están entre 1.679,14 €/m<sup>2</sup> y 2.198,84 €/m<sup>2</sup>, que aplicados sobre la superficie máxima que se indicó de licitación establece los valores totales de licitación que no se pueden superar (presupuesto base de licitación).

El valor de mercado por metro cuadrado obtenido en las provincias permite el beneficio para los licitadores estando dentro de unos rangos máximos razonables de los mercados como arrojan los datos de los testigos, es decir, se consideran valores no desproporcionados en cuanto a su repercusión unitaria (valor por metro cuadrado),

estudio de mercado aceptado como favorable con los informes internos preceptivos de la propia licitación.

En las licitaciones en referencia a la presentación de oferta se requerían tres datos que son: Valor Total de Licitación, Valor de Repercusión €/m<sup>2</sup> y m<sup>2</sup> Ofertados. La licitación permitía superar el valor medio de mercado dentro de un valor razonable de licitación.

En el Estudio de Mercado se indica que “deben ser de superficie mínima construida de 458 m<sup>2</sup>, y dado que tenemos ejemplos de superficies hasta 1.100 €/m<sup>2</sup> construidos que están ofertados actualmente en el mercado se ha considerado un valor razonable máximo de 900 m<sup>2</sup> construidos como valor medio máximo que ofrecerán los ofertantes”. Es decir, se indica un valor ofertado que conlleva a la oferta total máxima admisible. De la presentación de ofertas se estima que se han licitado edificios con una superficie mucho más baja de la media, por debajo incluso de la media entre la superficie mínima requerida de 458 m<sup>2</sup> y la máxima admisible razonable de 900 m<sup>2</sup>, que dejaría un valor medio de 679 m<sup>2</sup>. Esto provoca que haya ofertas por un valor de repercusión €/m<sup>2</sup> excesivamente desviado de la media de mercado, dado que los inmuebles se han calculado con el valor máximo de licitación pero no con el valor máximo de licitación por metro cuadrado, haciendo que al considerar el valor máximo de licitación tan solo, y aplicar unas superficies muy cercanas al mínimo indicado, se proceda a una repercusión por metro cuadrado muy por encima de la media de mercado, que si bien está permitida en el pliego de condiciones en su presentación, es aun así desproporcionada. Al ser considerado un único lote y no estar fragmentado por secciones, por no ser necesaria la misma, en cuanto a licitación, los testigos obtenidos se encuentran valorados principalmente en la corona céntrica de los municipios donde se han encontrado la gran inmensa mayoría de las ofertas que se ofrecían en los portales inmobiliarios, siendo muy menores la oferta en ubicaciones fuera de las zonas céntricas de las ciudades.

### **TERCERO. - CONCLUSIONES.**

Las actuaciones necesarias previas para la transmisión de los inmuebles derivadas de la complejidad de la situación contradictoria entre realidades físicas, realidades registrales y realidades catastrales explicadas, las posibilidades de que puedan no llevarse a cabo dichos actos o la incertidumbre en los plazos concretos de obtención de las inscripciones de dichos actos complementarios mediante sus modificaciones necesarias en los registros públicos y en Catastro, en las ofertas presentadas, genera posibilidad de riesgo de obtención de resultados positivos, o que éstos se den a tiempo, para la entrega de los inmuebles dentro de los plazos ofertados. Las circunstancias descritas podrían derivar en una necesidad de revisión de las condiciones de la licitación.

A su vez, derivado de la situación de las proposiciones económicas, que provocan unas ofertas desproporcionadas con respecto al valor medio de mercado evaluado, es suficiente para determinar una revisión de licitación, realizándose una concreción de los criterios de valoración, debiéndose éstos indicarse exclusivamente por metro cuadrado

y no por oferta total, aun indicando que la oferta total no debe superar el presupuesto base de licitación, ni en el valor global de la proposición, ni en el valor unitario de la misma, de lo que se necesita también mayor especificación en lo referente a las ofertas, donde se fijen criterios que no permitan excesos en las mismas que puedan propiciarse con la actual valoración de la licitación.

Desde el punto de vista técnico, se considera que queda fundamentado el desistimiento del procedimiento de adjudicación.

Entiéndanse conclusiones desde el punto de vista pura y estrictamente técnico, sometiéndose a las consideraciones que, desde punto de vista jurídico, administrativo o de otra índole tenga en consideración la Mesa de Contratación, para determinar si son necesarias las acciones oportunas en base a los análisis realizados.

En Sevilla a fecha indicada en firma.

Fdo. Cristóbal Mancheño Santana.

Organismo Técnico Especializado.Arquitecto (N.º Colegiación 4.659 COASevilla)