



Número de expediente: AMA790-1-312790

14/10/2025



#### Garantía hipotecaria

VISITA INTERIOR

📍 Avenida Ciudad De Huelva, 10, Punta Umbria (21100), Huelva, España

#### Solicitante

Admara Capital

#### Entidad

PARTICULARES  
JURIDICAS

PERSONAS  
JURIDICAS



## Certificado de Tasación ECO

### Garantía hipotecaria

Se ajusta a la Orden  
ECO/805/2003

#### SOLICITANTE

Admara Capital - B88213095

#### ENTIDAD

PARTICULARES PERSONAS  
JURIDICAS

Paloma Ruiz Azqueta, Representante Legal de Instituto de Valoraciones S.A., sociedad inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con nº 4498.

### CERTIFICA

Que Manuel Ubaldo Martín Fernández, Arquitecto ha realizado para esta Sociedad el informe de Tasación ECO con nº AMA790.

## Tipología y localización

	FINCA REGISTRAL	MUNICIPIO	PROVINCIA	C.P.	DIRECCIÓN	ESTADO DE OCUPACIÓN
1. Terreno Urbano PT: OS	21013001115652	Punta Umbria	Huelva	21100	Ciudad De Huelva, Nº10	Desocupado



## Valores de tasación

El valor de la tasación asciende a la cantidad de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON OCHO EUROS.**

TOTAL

**4.724.246,08 €**

## Superficie y valor adoptado

ACTIVOS	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE ADOP. (m²)	VALOR ADOPTADO (€)
1. Terreno Urbano PT: OS	21013001115652	1360,77	4.724.246,08
<b>TOTAL</b>			<b>4.724.246,08</b>

## Resumen de valores y métodos



ACTIVOS	FINCA REGISTRAL	RESIDUAL DINÁMICO	-	-	-
1. Terreno Urbano PT: OS	21013001115652	4.724.246,08	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>4.724.246,08</b>	-	-	-

## Datos registrales y catastrales

	FINCA REGISTRAL	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	SECCIÓN	CRU	REFERENCIA CATASTRAL
1. Terreno Urbano PT: OS	21013001115652	PUNTA UMBRIA	2609	447	186	0	21013001115652	0270103PB8107S0000UU
Titular Registral	AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRIA - P21079001 - 100,00 % Pleno dominio							
OCUPACIÓN	Desocupado							

### Advertencias

Aplicables a todos los elementos valorados:

**[DUE7] [A1]** Se **ADVIERTE** que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

Fecha de visita	13/10/2025
Fecha de emisión	14/10/2025
Fecha límite de validez	14/04/2026
Número de hojas:	2

PALOMA RUIZ AZQUETA

Representante Legal de Instituto de Valoraciones S.A.

Manuel Ubaldo Martín  
Fernández  
52921968A

Arquitecto

El profesional firmante del presente informe manifiesta, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente tasación, garantizando así la objetividad, imparcialidad e independencia en la valoración. Asimismo, declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica y profesional necesaria para la correcta elaboración del presente informe conforme se establece en el art.2 del Real Decreto 775/1997.

# Índice

1. Solicitante y finalidad	1
2. Identificación y localización	1
3. Comprobaciones y documentación	2
4. Localidad y entorno	3
5. Descripción y superficie del terreno	6
6. Descripción urbanística	7
7. Régimen de protección y ocupación	8
8. Análisis de mercado	8
9. Datos y cálculos de valores técnicos	8
10. Valores de tasación	14
11. Condicionantes, advertencias y observaciones	14
12. Fechas, numeración y firmas	15
13. Información básica sobre protección de datos en base al nuevo reglamento europeo	16
14. Documentación anexa al informe	20



# Informe de Tasación ECO

Terreno urbano

## 1. Solicitante y finalidad

<p><b>SOLICITANTE</b> Admara Capital DNI/CIF: B88213095</p>	<p><b>ENTIDAD</b> PARTICULARES PERSONAS JURIDICAS</p>
<p><b>Garantía hipotecaria</b></p> <p>La finalidad de la tasación es determinar el valor hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes. El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado. La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.</p>	

## 2. Identificación y localización

### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

	FINCA REGISTRAL
1 Terreno Urbano PT: OS 1 Terreno Urbano PT: OS	21013001115652

## LOCALIZACIÓN

	FINCA REGISTRAL	MUNICIPIO	PROVINCIA	DIRECCIÓN
1. Terreno Urbano	21013001115652	Punta Umbria	Huelva	21100, Ciudad De Huelva, N°10

Coordenadas GPS X: 680193,2753432911 / Y: 4117028,274257141

Observaciones:

**1. Terreno Urbano [21013001115652]:** Parcela R2

## DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

	FINCA REGISTRAL	REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	SECCIÓN	CRU	REFERENCIA CATASTRAL
1. Terreno Urbano PT: OS	21013001115652	PUNTA UMBRIA	2609	447	186	0	21013001115652	0270103PB8107S0000UU
TITULAR REGISTRAL	AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA - P2107900I - 100,00 % Pleno dominio							

Observaciones:

**1. Terreno Urbano [21013001115652]:** No se define numero de finca, únicamente el IDUFIR

## 3. Comprobaciones y documentación

### COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación física y registral
- Servidumbres visibles
- Estado de conservación
- Estado de ocupación, uso y explotación
- Adecuación al plan actual
- Correspondencia con el registro de la propiedad
- Correspondencia con catastro
- Expropiación
- No han vencido los plazos de urbanización/edificación
- No existen procedimientos de incumplimiento de deberes
- Existe derecho de aprovechamiento urbanístico

**DOCUMENTACIÓN UTILIZADA**

- Nota simple actualizada
- Ficha catastral
- Normativa urbanística
- Situación
- Plano de urbanismo
- Fotografías

## 4. Localidad y entorno

**JUICIO CRÍTICO SOBRE EL ACTIVO Y EL ENTORNO**

Aplicable a todos los elementos valorados

Punta Umbría está enclavada en la desembocadura del río Odiel a 20 km por la autovía que la comunica con la capital. Es un pueblo marinero que desde hace más de un siglo fue descubierto para el turismo por los ingleses. Por lo que alterna su industria marinera con el turismo. Cuenta con una importante población de 2ª residencia, donde los habitantes residentes apenas llegan a los 15.000 habitantes, alcanzando en la temporada estival a superar los 70.000 habitantes. Dispone de buenas infraestructuras: hoteles, centro comercial con cine, polideportivo, club hípico y de gran cantidad de servicios básicos. El inmueble se encuentra en el centro del municipio, en una zona consolidada residencial, junto a la ría. El entorno se caracteriza por edificios de viviendas aislados.

**CARACTERÍSTICAS DE LA LOCALIDAD**

Ciudad dormitorio, situada en la corona metropolitana de la ciudad, compuesta fundamentalmente por zonas residenciales de reciente de construcción y con elevado endeudamiento inmobiliario. El parque de viviendas está formado tanto por viviendas principales como segundas residencias en régimen de propiedad. Los habitantes son en su mayoría jóvenes profesionales españoles entre 23 y 35 años que viven solos y familias de mediana edad, de entre 37 y 54 años con hijos entre 15 y 18 años. La mayoría de la población posee estudios superiores y ocupa puestos de trabajo de responsabilidad, como cargos intermedios o de alta dirección en empresas privadas y en la administración pública.

**POBLACIÓN**

15.134 habitantes

**EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN**

0,64%

**DESEMPLEO**

13,86%

**INGRESOS MEDIOS DE LA POBLACIÓN**

17.882,00 € brutos anuales

<p><b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b></p> <p>El inmueble objeto de valoración se encuentra en una zona residencial, con pocos recursos laborales para desempeñar cualquier tipo de trabajo. Sus edificaciones más cercanas se encuentran en buen estado y su parque de viviendas está formado principalmente por segundas residencias, muchas de ellas adquiridas por medio de herencias o donaciones. Los propietarios de las viviendas principales y residentes durante todo el año, en la mayoría de los casos son gente mayor que ya no forma parte de la población activa del país.</p>	
<p><b>DESARROLLO EDIFICATORIO</b></p> <p>Alto.</p>	<p><b>SIGNIFICACIÓN DEL ENTORNO</b></p> <p>Urbano</p>
<p><b>NIVEL SOCIOECONÓMICO</b></p> <p>Medio</p>	<p><b>PORCENTAJE DE INFRAESTRUCTURAS PENDIENTES</b></p> <p>0</p>
<p><b>INFRAESTRUCTURAS</b></p> <p>Competas.</p>	<p><b>EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS</b></p> <p>Adecuados.</p>
<p><b>ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA</b></p> <p>Más de 50 años.</p>	<p><b>HOMOGENEIDAD ARQUITECTÓNICA</b></p> <p>Viviendas unifamiliares y plurifamiliares.</p>
<p><b>RENOVACIÓN</b></p> <p>Puntual.</p>	<p><b>COMUNICACIONES</b></p> <p>Buenas.</p>
<p><b>RIESGOS MEDIOAMBIENTALES</b></p> <p>Aplicable a todos lo elementos valorados.</p>	
<p><b>DESERTIFICACIÓN</b></p> <p>No</p>	<p><b>INCENDIOS FORESTALES</b></p> <p>No</p>
<p><b>CONTAMINACIÓN DEL TERRENO</b></p> <p>No</p>	<p><b>RIESGO VOLCÁNICO</b></p> <p>No</p>

<b>RIESGO DE INUNDACIÓN FLUVIAL</b>  No	<b>RIESGO DE INUNDACIÓN COSTERA</b>  No
<b>SISMOS</b>  No	

## 5. Descripción y superficie del terreno

### Descripción

	FINCA REGISTRAL	REGISTRAL (m <sup>2</sup> )	CATASTRAL (m <sup>2</sup> )	ADOPTADA (m <sup>2</sup> )
1. Terreno Urbano	21013001115652	1.360,77	1.360,00	1.360,77

Observaciones:

**1. Terreno Urbano [21013001115652]:** Se adopta la superficie de informe urbanístico.

### DESCRIPCIÓN

Aplicable a todos los elementos valorados

**Infraestructura existente:**

En el entorno completas.

**Infraestructura pendiente:**

Las de la unidad.

**Urbanización no iniciada o parada:**

Sí

**Porcentaje de urbanización ejecutado:**

–

**Nivel de suelo:**

Nivel 1

**Desarrollo del planeamiento:**

Planeamiento de desarrollo no redactado o aprobado

**Sistema de gestión:**

Licencia

**Fase de gestión:**

Parcelas resultantes inscritas

**Proximidad al núcleo urbano:**

Suelo urbano

**Producto que se prevé desarrollar:**

Residencial vivienda libre 1ª residencia

**Aprovechamiento sobre rasante(m<sup>2</sup>)**

14880

**Porcentaje del ámbito a valorar:**  
100

## 6. Descripción urbanística

NNSS de Punta Umbría aprobadas definitivamente el 29/07/1991  
Adaptación parcial a la LOUA aprobada definitivamente el 15/04/2009

### Parámetros urbanísticos

#### Edificabilidad:

Parcela R2: 5.456 m<sup>2</sup> en 44 viviendas.  
Parcela R3: 4.960 m<sup>2</sup> en 40 viviendas.  
Parcela R2: 4.464 m<sup>2</sup> en 36 viviendas.  
De estas superficies deberán de ser de uso comercial:  
Parcela R2: 1.114 m<sup>2</sup>.  
Parcela R3: 1.000 m<sup>2</sup>.  
Parcela R2: 880 m<sup>2</sup>.

#### Uso característico:

Residencial plurifamiliar.

#### Usos compatibles:

Dotacional.  
Áreal libres.  
Comercial.

#### Altura máxima:

PB+8 tras modificación del Estudio de Detalle.

#### Ocupación:

A definir en Estudio de Detalle.

#### Retranqueos:

A definir en Estudio de Detalle.

#### Parcela mínima:

Parcela R2: 1.360,77 m<sup>2</sup>.  
Parcela R3: 1.244,74 m<sup>2</sup>.  
Parcela R2: 1.128,47 m<sup>2</sup>.

#### Aprovechamiento

14.880 m<sup>2</sup>

#### Superficie del ámbito:

3.733,98 m<sup>2</sup>

### Observaciones

Será necesaria la presentación de un Estudio de Detalle para reducir el número de plantas, sin alterar ni modificar las huellas, ni las superficie de parcelas exsistentes, eliminando las condiciones de retranqueo, alineaciones obligatorias y ocupación máxima sobre rasante. Fijándose el número máximo de plantas de 9 (PB+8).

## 7. Régimen de protección y ocupación

Estado de ocupación:

Desocupado

## 8. Análisis de mercado

### CARACTERÍSTICAS MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLE

No se ha podido calcular el valor del inmueble por el método de comparación ya que no se cumplen los requisitos descritos en el artículo 21 de la Orden ECO 805/2003 para la utilización de este método.

### OFERTA

De inmuebles similares a los que se podrían construir media.

### DEMANDA

De inmuebles similares a los que se podrían construir media.

### EXPECTATIVAS OFERTA-DEMANDA Y REVALORIZACIÓN

Estable.

## 9. Datos y cálculos de valores técnicos

### MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

ACTIVO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE ADOPTADA (m2)
1. Terreno Urbano PT: OS	21013001115652	1360,77

### Hipótesis de construcción

	Uso	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	COSTES DE CONSTRUCCIÓN (€/m <sup>2</sup> )	PRIMA DE RIESGO %	BENEFICIO DEL PROMOTOR %	VALOR DE MERCADO (€/m <sup>2</sup> )
1	Residencial Plurifamiliar Libre 1ª Residencia	4.342,00	1300,00	8,00	18,00	3.437,27
2	Comercial Local	1114,00	500,00	12,00	24,00	1.528,25

	Uso	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	COSTES DE CONSTRUCCIÓN (€/m <sup>2</sup> )	PRIMA DE RIESGO %	BENEFICIO DEL PROMOTOR %	VALOR DE MERCADO (€/m <sup>2</sup> )
3	Anexo Garaje	1100,00	450,00	9,00	20,00	689,94

Observaciones: Se considera la construcción de planta baja con 1.114 m<sup>2</sup> de locales comerciales y 4.342 m<sup>2</sup> de uso residencial plurifamiliar en 44 viviendas, con zonas comunes exteriores, piscinas y zonas libres.

### Estudio de comparables (€/m<sup>2</sup>)

#### 1 Residencial Plurifamiliar

	DIRECCIÓN	C.P.	Uso TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Nº BAÑOS	Nº DORMITORIOS	Nº ASCENSORES
856869	Andalucía, N°20, Punta Umbria	21100	Residencial Plurifamiliar	80,00	2	3	1
856870	Oceano, N°0, PL.3, Punta Umbria	21100	Residencial Plurifamiliar	94,00	2	2	1
856871	altair, N°3, PL.Bajo, Punta Umbria	21100	Residencial Plurifamiliar	85,00	1	3	1
856878	Minas De Riotinto, N°2, PL.Bajo, Punta Umbria	21100	Residencial Plurifamiliar	90,00	2	3	1
856886	Ciudad De Huelva, N°15, PL.4, Punta Umbria	21100	Residencial Plurifamiliar	99,00	2	2	1
856893	Isla Saltes, N°2, PL.1, Punta Umbria	21100	Residencial Plurifamiliar	100,00	2	2	1

	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA (€)	NEG./COM. (%)	VALOR DE MERCADO (€/m <sup>2</sup> )	COEF. HOMOG. TOTAL	VALOR DE MERCADO HOMOG. (€/m <sup>2</sup> )
856869	Andalucía, N°20, Punta Umbria	220.000,00	3,00	2.667,50	1,20	3.201,00
856870	Oceano, N°0, PL.3, Punta Umbria	320.000,00	3,00	3.302,13	1,00	3.302,13
856871	altair, N°3, PL.Bajo, Punta Umbria	270.000,00	5,00	3.017,65	1,20	3.621,18
856878	Minas De Riotinto, N°2, PL.Bajo, Punta Umbria	395.000,00	5,00	4.169,44	0,90	3.752,50
856886	Ciudad De Huelva, N°15, PL.4, Punta Umbria	325.000,00	3,00	3.184,34	1,08	3.439,09
856893	Isla Saltes, N°2, PL.1, Punta Umbria	310.000,00	3,00	3.007,00	1,10	3.307,70

	COEF. SITUACIÓN	COEF. ORIENTACIÓN	COEF. ESTADO	COEF. ALTURA	COEF. SUPERFICIE	COEF. ANTIGÜEDAD	COEF. OTROS	COEF. CEE	COEF. HOMOG. TOTAL
856869	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,20

	COEF. SITUACIÓN	COEF. ORIENTACIÓN	COEF. ESTADO	COEF. ALTURA	COEF. SUPERFICIE	COEF. ANTIGÜEDAD	COEF. OTROS	COEF. CEE	COEF. HOMOG. TOTAL
856870	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
856871	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.20
856878	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90
856886	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.08
856893	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.10

Para el proceso de homogenización se han seleccionado las variables más significativas en función de la tipología del activo objeto de valoración. Dicha homogenización se ha efectuado respecto del valor unitario de cada uno de los comparables seleccionados. La superficie consignada para cada testigo corresponde a la misma categoría y naturaleza que la superficie considerada en el presente cálculo para el activo valorado.

VALOR HOMOGENEIZADO: 3.437,27 €/m<sup>2</sup>

### Estudio de comparables (€/m<sup>2</sup>)

#### 2 Comercial Local

	DIRECCIÓN	C.P.	Uso TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
856944	Cartaya, N°0, Punta Umbria	21100	Comercial Local	160,00
856945	Ancha, N°12, Punta Umbria	21100	Comercial Local	105,00
856946	Ciudad De Huelva, N°sn, Punta Umbria	21100	Comercial Local	65,00
856954	Piña, N°sn, Punta Umbria	21100	Comercial Local	85,00
856958	Sabina, N°7, Punta Umbria	21100	Comercial Local	270,00
856961	Huelva, N°1, Cartaya	21450	Comercial Local	90,00

	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA (€)	NEG./COM. (%)	VALOR DE MERCADO (€/m <sup>2</sup> )	COEF. HOMOG. TOTAL	VALOR DE MERCADO HOMOG. (€/m <sup>2</sup> )
856944	Cartaya, N°0, Punta Umbria	250.000,00	3,00	1.515,62	1,05	1.591,41
856945	Ancha, N°12, Punta Umbria	219.900,00	3,00	2.031,46	0,85	1.726,74
856946	Ciudad De Huelva, N°sn, Punta Umbria	89.900,00	3,00	1.341,58	1,05	1.408,66
856954	Piña, N°sn, Punta Umbria	145.000,00	3,00	1.654,71	1,05	1.737,44
856958	Sabina, N°7, Punta Umbria	360.000,00	3,00	1.293,33	1,05	1.358,00
856961	Huelva, N°1, Cartaya	125.000,00	3,00	1.347,22	1,00	1.347,22

	COEF. SITUACIÓN	COEF. ESTADO	COEF. SUPERFICIE	COEF. MORFOLOGÍA	COEF. POLIVALIENCIA	COEF. ANTIGÜEDAD	COEF. OTROS	COEF. CEE	COEF. HOMOG. TOTAL
856944	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05
856945	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85
856946	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05
856954	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05
856958	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05
856961	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

Para el proceso de homogenización se han seleccionado las variables más significativas en función de la tipología del activo objeto de valoración. Dicha homogenización se ha efectuado respecto del valor unitario de cada uno de los comparables seleccionados. La superficie consignada para cada testigo corresponde a la misma categoría y naturaleza que la superficie considerada en el presente cálculo para el activo valorado.

VALOR HOMOGENEIZADO: 1.528,25 €/m<sup>2</sup>

### Estudio de comparables (€/m<sup>2</sup>)

#### 3 Anexo Garaje

	DIRECCIÓN	C.P.	Uso TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
856982	Ballena, N°0, Punta Umbria	21100	Anexo Garaje	25,00
856983	Delfin, N°46, Punta Umbria	21100	Anexo Garaje	25,00
856984	Marina De La, N°13, Punta Umbria	21100	Anexo Garaje	25,00
856988	Seneca, N°9, Punta Umbria	21100	Anexo Garaje	25,00
856989	Arroyo De La Plata, N°5, Cartaya	21459	Anexo Garaje	25,00
856994	Cristobal Colon, N°44, Cartaya	21459	Anexo Garaje	25,00

	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA (€)	NEG./COM. (%)	VALOR DE MERCADO (€/m <sup>2</sup> )	COEF. HOMOG. TOTAL	VALOR DE MERCADO HOMOG. (€/m <sup>2</sup> )
856982	Ballena, N°0, Punta Umbria	15.000,00	3,00	582,00	1,10	640,20
856983	Delfin, N°46, Punta Umbria	18.900,00	3,00	733,32	1,05	769,99
856984	Marina De La, N°13, Punta Umbria	18.500,00	3,00	717,80	1,05	753,69
856988	Seneca, N°9, Punta Umbria	17.000,00	3,00	659,60	1,08	712,37
856989	Arroyo De La Plata, N°5, Cartaya	16.500,00	3,00	640,20	1,05	672,21

	DIRECCIÓN			VALOR OFERTA (€)	NEG./COM. (%)	VALOR DE MERCADO (€/m <sup>2</sup> )	COEF. HOMOG. TOTAL	VALOR DE MERCADO HOMOG. (€/m <sup>2</sup> )
856994	Cristobal Cartaya	Colon,	Nº44,	13.250,00	3,00	514,10	1,15	591,22

	COEF. SITUACIÓN	COEF. ESTADO	COEF. SUPERFICIE	COEF. ACCESIBILIDAD	COEF. ANTIGÜEDAD	COEF. OTROS	-	-	COEF. HOMOG. TOTAL
856982	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	-	-	1,10
856983	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	-	-	1,05
856984	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	-	-	1,05
856988	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	-	-	1,08
856989	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	-	-	1,05
856994	1,10	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	-	-	1,15

Para el proceso de homogenización se han seleccionado las variables más significativas en función de la tipología del activo objeto de valoración. Dicha homogenización se ha efectuado respecto del valor unitario de cada uno de los comparables seleccionados. La superficie consignada para cada testigo corresponde a la misma categoría y naturaleza que la superficie considerada en el presente cálculo para el activo valorado.

VALOR HOMOGENEIZADO: 689,94 €/m<sup>2</sup>

#### Observaciones

1. Residencial: Muestras del entorno del inmueble valorado.
2. Comercial: Muestras del entorno.
3. Anexo: Muestras del entorno.

#### Valor de mercado para la hipótesis de edificio terminado para la promoción inmobiliaria más probable

Uso	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (€)
Residencial Plurifamiliar Libre 1ª Residencia	4.342,00	3.437,27	14.924.608,28
Comercial Local	1.114,00	1.528,25	1.702.465,31
Anexo Garaje	1.100,00	689,94	758.939,32

#### Ingresos

CONCEPTO	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL ACTUALIZADO (€)
Residencial Plurifamiliar Piso (1ª Residencia)	14.924.608,28	10.542.080,17

CONCEPTO	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL ACTUALIZADO (€)
Comercial Local Comercial ()	1702.465,31	1202.545,86
Anexo Garaje ()	758.939,32	536.081,01
<b>TOTAL</b>	<b>17.386.012,91</b>	<b>12.280.707,04</b>

### Costes y Gastos necesarios

CONCEPTO	CRITERIO	APLICACIÓN	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL ACTUALIZADO (€)
Coste de construcción	Manual (€)	6.696.600,00	6.696.600,00	5.402.950,79
Gasto de construcción	% sobre total costes de construcción	20,00	1.339.320,00	1.080.590,16
Costes de comercialización	% sobre ingresos	3,00	521.580,39	399.581,47
Costes financieros	% sobre total costes de construcción	3,00	200.898,00	153.907,47
Costes de urbanización	Manual (€)	611.439,42	611.439,42	519.431,07
<b>TOTAL</b>			<b>9.369.837,81</b>	<b>7.556.460,96</b>

**Observaciones:** En los gastos de urbanización se tiene en cuenta además los gastos que puedan existir de demoliciones e indemnizaciones en el sector.

### Parámetros económicos

IPC	PRIMA DE RIESGO	TASA LIBRE DE RIESGO	TASA LIBRE CONSTANTE	INCREMENTO FINANCIACIÓN AJENA
2,31	11,20	2,30	-0,01	-

### Resumen Residual dinámico

FIN PROMOCIÓN	TIPO ACTUALIZACIÓN	INGRESOS ACTUALIZADOS (€)	GASTOS ACTUALIZADOS (€)	VALOR RESIDUAL (€)
31/10/2029	11,19	12.280.707,04	7.556.460,96	4.724.246,08

Los plazos de ejecución y venta más probables y que se han adoptado en el informe son: construcción se inicia en 11-2026 y finaliza en 10-2028 y las ventas que se inician en 11-2027 y que se considera que finalizan en 10-2029.

### Resumen de valores y métodos

ACTIVOS	FINCA REGISTRAL	RESIDUAL DINÁMICO	-	-	-
1. Terreno Urbano PT: OS	2101300115652	4.724.246,08	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>4.724.246,08</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 10. Valores de tasación

	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR ADOPTADO (€)
1. Terreno Urbano PT: OS	21013001115652	1.360,77	4.724.246,08
<b>TOTAL</b>			<b>4.724.246,08</b>

El valor de la tasación asciende a la cantidad de **4.724.246,08 € (CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON OCHO EUROS)**

El valor de la tasación, asciende a la cantidad de **4.724.246,08 € (CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON OCHO EUROS)**

## 11. Condicionantes, advertencias y observaciones

### ADVERTENCIAS

Aplicables a todos los elementos valorados:

- [DUE7] [A1]** Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

### OBSERVACIONES

Aplicables a todos los elementos valorados:

El presente documento se ha realizado para la finalidad concreta que se indica en apartado correspondiente y sólo debe ser empleado por la parte a la que se dirige. Tanto Instituto de Valoraciones, S.A. como el técnico redactor del presente Informe no se responsabilizan de la utilización parcial o total para una finalidad distinta o por parte de terceros no especificados en el apartado correspondiente. Se recuerda que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna al Informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de Instituto de Valoraciones, S.A., en tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicara.

El presente informe de tasación anula y sustituye a la tasación con nº de expediente AMA414-1/312414 emitido en fecha 14/10/2025

## 12. Fechas, numeración y firmas

Fecha de visita	13/10/2025
Fecha de emisión	14/10/2025
Fecha límite de validez	14/04/2026
Número de hojas:	84



PALOMA RUIZ AZQUETA

Representante Legal de Instituto de Valoraciones S.A.

Manuel Ubaldo Martín  
Fernández  
52921968A

Arquitecto

El profesional firmante del presente informe manifiesta, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente tasación, garantizando así la objetividad, imparcialidad e independencia en la valoración. Asimismo, declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica y profesional necesaria para la correcta elaboración del presente informe conforme se establece en el art.2 del Real Decreto 775/1997.

# 13. Información básica sobre protección de datos en base al nuevo reglamento europeo

## LÍMITES, CONDICIONES Y ALCANCE DEL INFORME

### USO DEL INFORME

El informe se redacta para uso del solicitante del mismo conforme a la finalidad para la que emitido. Instituto de Valoraciones no asume responsabilidad alguna por el uso del informe para otra finalidad distinta a la indicada en el informe o por su uso por terceros distintos al solicitante, salvo en finalidades del artículo 2 de la orden ECO/805/2003, en las que se amplía su uso a las entidades receptoras del mismo.

### COMPROBACIONES

Las comprobaciones realizadas para el cálculo del valor atienden a la finalidad y metodología utilizada.

**Documentación.** La documentación e información necesaria para la emisión de los informes de tasación, facilitada por el solicitante o por las personas que le representen, así como las licencias, autorizaciones y certificados emitidos por entidades y organismos públicos o privados, se entiende íntegra y veraz, por lo que Instituto de Valoraciones S.A. no asume responsabilidad alguna derivada de las incorrecciones o falsedades en la información facilitada o por la ocultación de información relevante.

**Inspección.** Las características de los inmuebles a valorar se comprueban a partir de una inspección ocular limitada, sin posibilidad de comprobar las partes ocultas a la vista y sin realizar ensayos específicos que permitan determinar el estado de la estructura, instalaciones o de los elementos ocultos. Instituto de valoraciones no se hace responsable de los posibles defectos o vicios ocultos de la edificación.

**Superficie.** La comprobación de la superficie no supone un levantamiento topográfico (en el caso de terrenos y fincas rústicas) ni un levantamiento planimétrico (en el caso de edificaciones) durante la inspección ocular. El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real, así como en la geometría de los inmuebles representados de los que Instituto de Valoraciones S.A. no se hace responsable.

**Cargas.** Los inmuebles se valoran teniendo en cuenta las cargas de carácter real que gravan al mismo, siempre que las mismas se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hayan puesto en conocimiento por el solicitante de la valoración o por terceros, o puedan comprobarse a partir de inspección ocular. No se tendrán en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afectaciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos debidos, embargos y cargas hipotecarias que gravan el inmueble. Del valor de tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre el inmueble, así como servidumbres no visibles a partir de inspección ocular y que pudieran existir.

## PROTECCIÓN DE DATOS

**Identidad del responsable de Tratamiento:** Instituto de Valoraciones S.A. Dpto. Grupo Adaptalia Legal-Formativo S.L. 915533408/legal@grupoadaptalia.es Cabe precisar que Instituto de Valoraciones S.A. puede actuar como responsable de tratamiento de sus datos personales, en caso de que le facture directamente a Usted, o como encargado de tratamiento (proveedor con acceso a datos), que presta un servicio al responsable del tratamiento de sus datos personales (por ejemplo, un Banco).

**Finalidad:** Tratamos sus datos personales con la finalidad de llevar a cabo, correctamente, la relación comercial y profesional establecida entre las partes, para llevar a cabo la tasación requerida y contratada. Adicionalmente, reconoce haber sido informado de que su negativa a facilitar los datos necesarios a efectos de prestación del servicio y/o facturación y cobro puede implicar la imposibilidad de prestarle dicho servicio. Cabe precisar que Instituto de Valoraciones S.A. puede actuar como responsable de tratamiento de sus datos personales, en caso de que le preste el servicio directamente a Usted, o como encargado de tratamiento (proveedor con acceso a datos), que presta un servicio al responsable del tratamiento de sus datos personales (por ejemplo, un Banco). En cualquier caso, sus datos de carácter personal (los precisos para el correcto funcionamiento de la relación contractual que aquí se recogen) son tratados con la finalidad de realizar el mantenimiento y la gestión adecuados de los servicios contratados. En caso de actuar como Responsable de tratamiento, sus datos serán tratados asimismo para las labores de información, formación y comercialización de los servicios ofrecidos por Instituto de Valoraciones S.A., así como el envío de información por vía convencional o electrónica que pueda considerarse de su interés dentro de los servicios que preste Instituto de Valoraciones S.A. EL CLIENTE queda informado de la utilización de sus datos para el envío de comunicaciones comerciales que pudieran ser de su interés, por medios electrónicos, sobre servicios y productos relacionados con los que han sido objeto de contratación, pudiendo revocar la finalidad descrita en cualquier momento a través de la dirección electrónica protección dedatos.

**Conservación:** Los datos personales proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación contractual y durante los periodos legalmente establecidos a efectos contables y fiscales. A lo largo de ese periodo los datos se podrán poner a disposición de la administración pública con competencia en la materia, previa solicitud de estos por causa justificada.

**Legitimación:** El tratamiento de sus datos será necesario para la ejecución del contrato que se estableció entre las partes y con el amparo legal correspondiente según la normativa vigente en materia fiscal y contable, condiciones que otorgan, de conformidad con el RGPD, la licitud del tratamiento. En caso de que Instituto de Valoraciones S.A. actúe como encargado

de tratamiento, el responsable del tratamiento será el Banco o entidad con el que Usted tiene relación contractual, siendo la base de tratamiento de sus datos personales la ejecución del contrato entre el Responsable de Tratamiento y Instituto de Valoraciones S.A. ante petición justificada, Instituto de Valoraciones S.A. informará al interesado de quien es el Responsable de Tratamiento, si procede, en caso de que Instituto de Valoraciones S.A. no actúe como Responsable de Tratamiento. Por último, el envío de comunicaciones comerciales a través de medios electrónicos a EL CLIENTE, sobre productos /servicios relacionados con los que son objeto de contratación está legitimado en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico. Los datos sólo podrán ser utilizados para los fines expuestos en el anterior epígrafe, de acuerdo con los principios de transparencia y de limitación de la finalidad.

**Destinatario:** Compartimos sus datos con proveedores que desempeñan funciones en nuestro nombre, comotadores externos, si bien no es una cesión de datos personales, si no un acceso a datos, regulado en virtud de un contrato de encargo de tratamiento. Sus datos personales no se comunicarán a terceros, salvo que la ley así lo exija, como en el caso del Banco de España, o en caso de que la finalidad de la tasación fuese la obtención de un préstamo hipotecario, comunicaremos sus datos a la entidad financiera que haya actuado como su mandataria a los efectos de encargo y entrega de la tasación o a la que usted haya designado como receptora del informe emitido. En el caso de actuar como encargados de tratamiento, la cesión la realizará directamente el responsable de tratamiento con el que Usted tiene relación. No se realizarán transferencias internacionales de sus datos, salvo en el caso de que un encargo de tratamiento prestado por una de las empresas del grupo, ubicada en México, que podría tratar sus datos en caso de que contacte en un horario fuera del establecido en España, para poder prestarle un servicio de forma continuada, en posición de encargado de tratamiento de la organización. La base legal es la firma de las cláusulas contractuales tipo aprobadas por la Comisión Europea.

**Derecho:** El/La interesado/a puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y, cuando legalmente proceda, portabilidad, mediante el envío a Instituto de Valoraciones S.A., de una solicitud a la dirección antes referenciada. El interesado queda informado del derecho que les asiste a presentar una reclamación en España ante la Agencia Española de Protección de Datos ([www.aepd.es](http://www.aepd.es)), así como a solicitar ante dicho organismo información y tutela sobre el ejercicio de sus derechos. Cabe precisar que Instituto de Valoraciones S.A. deberá atender estos ejercicios de derecho en todo caso, pero en caso de actuar como encargado de tratamiento, derivará esta solicitud al responsable de tratamiento aplicable, para que éste la pueda atender y emitir instrucciones a Instituto de Valoraciones S.A. a tal efecto.

**Procedencia:** Los datos personales que tratamos en Instituto de Valoraciones S.A. proceden del propio interesado o de terceros, responsables del tratamiento de sus datos, con arreglo a lo expresado anteriormente. Adicionalmente, puntualmente, es posible recabar datos de fuentes públicas, como registros de la propiedad y/o mercantiles, registros de ayuntamientos y comunidades autónomas, juntas de compensación, cuando la normativa de aplicación exija la realización de comprobaciones o la aportación de estos datos incorporados en estos registros. Se requerirán sus datos siempre que se requiera un nuevo servicio por su parte

## GLOSARIO

**Antigüedad.** Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

**Comparables.** Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin. Compromiso de compra a plazo de inmuebles. Es un contrato en virtud del cual los contratantes se comprometen a la compraventa de un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha concreta.

**Depreciación física.** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

**Depreciación funcional.** Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

**Edificio.** Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

**Edificio destinado a uso determinado**(residencial, de oficinas, etcétera). Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

**Edificio en construcción.** Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

**Edificio en proyecto.** Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderán como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

**Elementos comunes de un edificio.** Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

**Elemento de un edificio.** Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

**Elementos especulativos.** Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

**Entidad tasadora.** Las sociedades de tasación homologadas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España, así como, respecto a las valoraciones que tengan como finalidad la mencionada en la letra a) del artículo 2, los servicios de tasación de entidades de crédito homologados e inscritos en el Registro Especial del Banco de España.

**Entorno.** Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.

**Finca rústica.** Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

**Homogeneización de precios de inmuebles comparables.** Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

**Infraestructuras exteriores del terreno.** Son las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como suelo urbano de acuerdo con la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

**Inmueble en rehabilitación.** Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos: a) Que cuenten con la correspondiente licencia. b) Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. c) Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras. A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada. d) Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno). Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte afectada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

**Inmueble ligado a una actividad económica.** Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica. Entre otros se incluirán los siguientes tipos: a) Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria. b) Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte. c) Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías. d) Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario. e) Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos. f) Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales. g) Centros de equipamiento social. h) Residencias estudiantiles, para la tercera edad o similares. Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos. En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquéllas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

**Localidad.** Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración. Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

**Niveles urbanísticos del terreno.** A efectos de su tasación los terrenos se clasificaran en los siguientes niveles: Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II. Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

**Opción de compra.** Es un contrato en virtud del cual un vendedor otorga el derecho a comprar un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha o plazo concreto.

**Protección pública.** Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

**Suelo urbano, suelo no urbanizable, suelo urbanizable.** Se utilizarán las definiciones establecidas en la legislación vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbanística.

**Superficie comprobada.** Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

**Superficie construida con partes comunes.** Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

**Superficie construida sin partes comunes.** Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

**Superficie útil.** Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, medida sobre la proyección horizontal de su cubierta. No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros. Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores.

**Superficie utilizable o computable.** Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

**Tasador.** El profesional que, de conformidad con lo previsto en las normas aplicables a cada tipo de tasación debe suscribir necesariamente el informe de tasación.

**Valor de mercado o venal de un inmueble (VM).** Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. A tal efecto se considerará: a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato. b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes. c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación. d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

**Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado.** Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

**Valor de reemplazamiento (VR)** o coste de reemplazamiento o de reposición puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual. El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

**El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN)** es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración. **Valor de tasación (VT).** Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

**Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH).** Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

**Valor máximo legal (VML).** Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable. Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

**Valoración intermedia de obra.** Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

**Vivienda para primera residencia.** Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual. **Vivienda para segunda residencia.** Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

**Vida útil.** Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

## 14. Documentación anexa al informe



Exterior



Exterior



Exterior



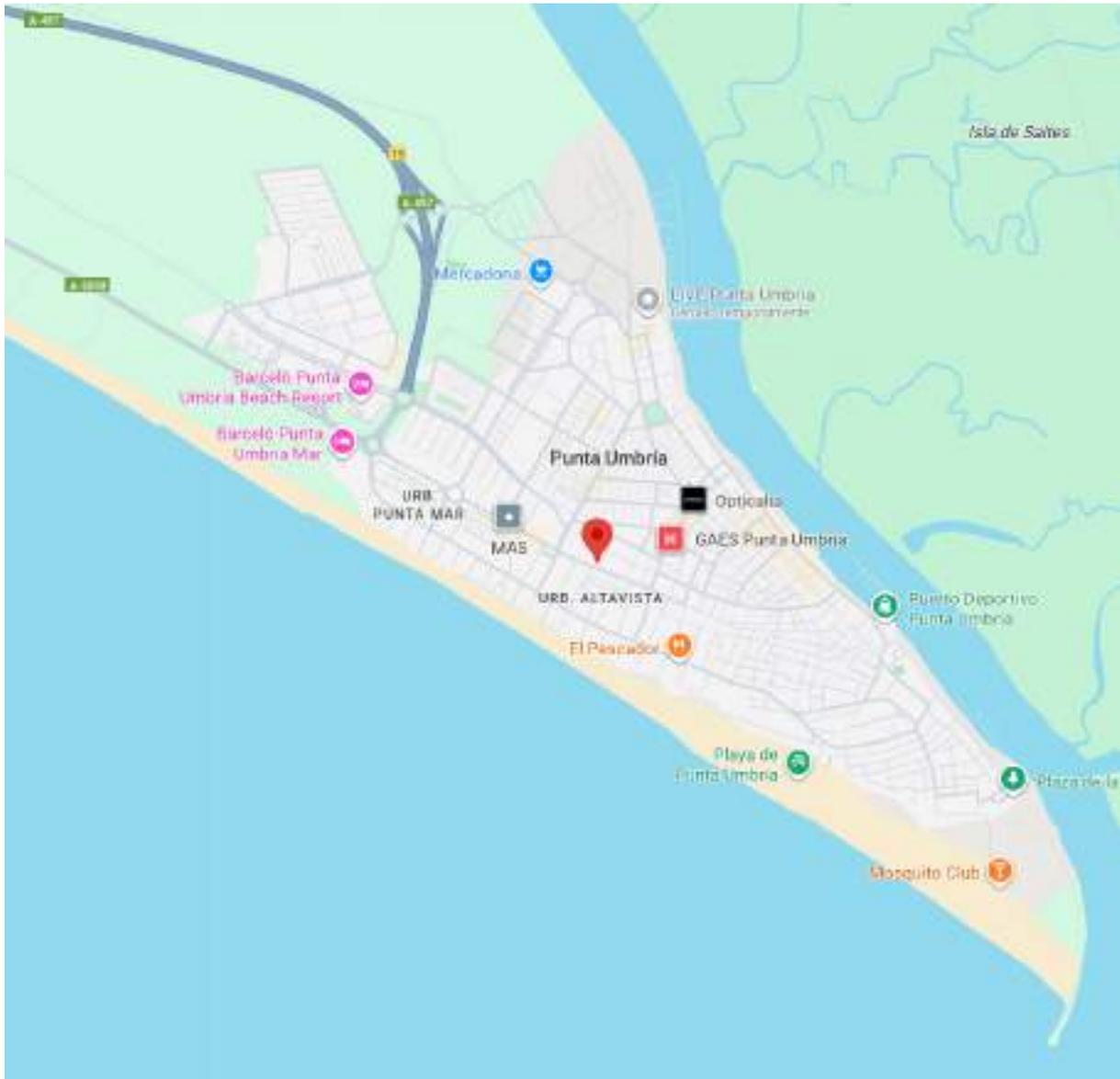
Exterior

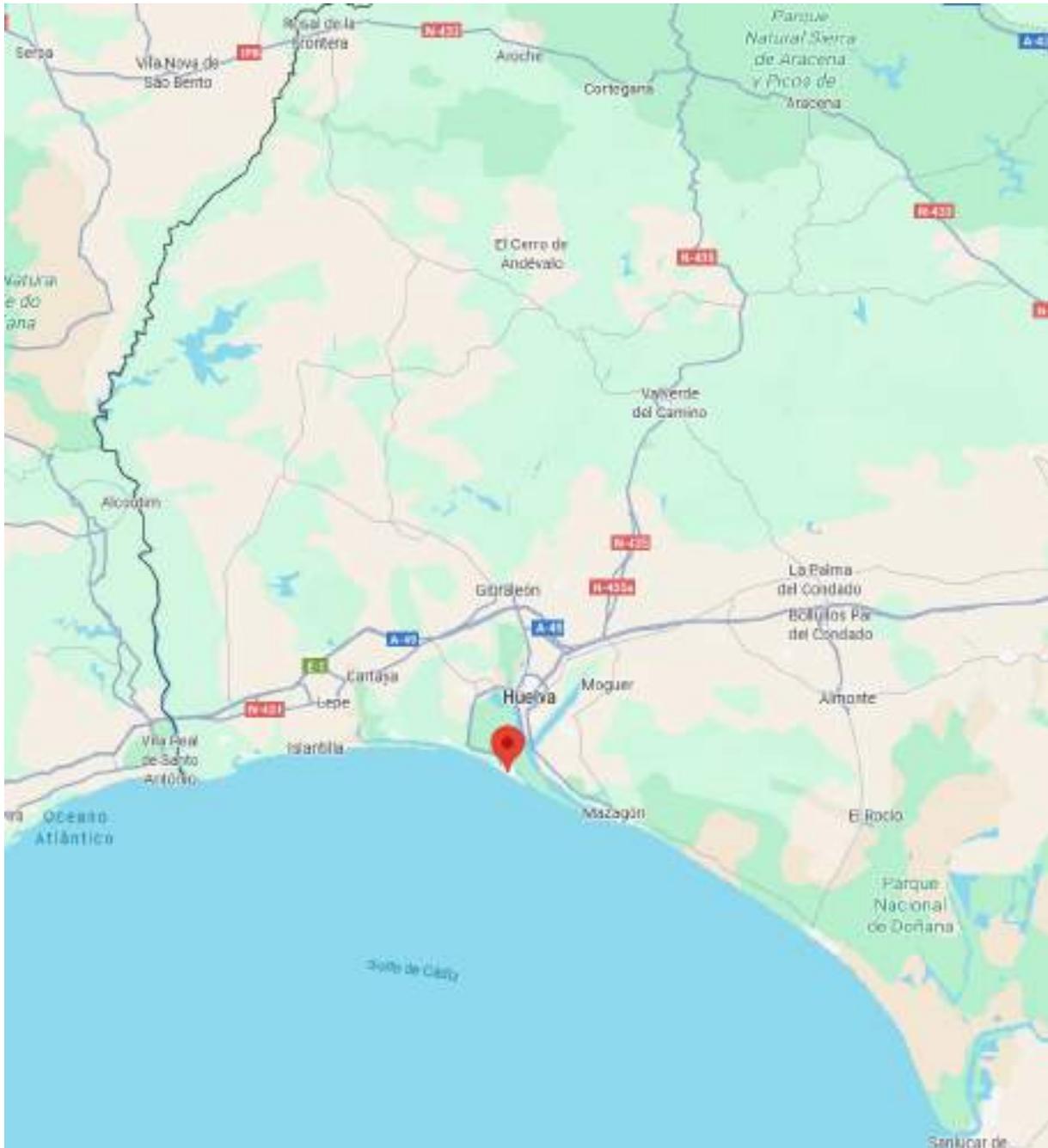


Exterior



Exterior









**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Información Registral expedida por:

**SARA GOMEZ LOPEZ**

Registrador/a de la Propiedad de PUNTA UMBRÍA

AVENIDA DEL DECANO, S/N  
21100 - PUNTA UMBRÍA (HUELVA)  
Teléfono: 959-374816  
Fax: 959-374818

Correo electrónico: puntaumbria@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**ALMAR & PARTNERS CONSULTING FIRM SL**

con DNI/CIF: B86408374

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Q98UF38F**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia:*



C. S. V. : 22101328AA02A67D

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 1 de 5



**INFORMACIÓN REGISTRAL**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUNTA UMBRÍA**

Avenida del Decano, S/N  
21100 - Punta Umbría.

Tf: 959374816 / Fax: 959374818  
Email: puntaumbria@registrodelapropiedad.org

**Fecha de Emisión:** VEINTINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

Código Registral Unico: 21013001115652

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION	DE	LA	FINCA
-------------	----	----	-------

Municipio: PUNTA UMBRIA  
Naturaleza de la finca: URBANA: Solar  
**Vía Pública:** SITIO CAMPO COMUN DE ABAJO  
- Situación: SECTOR SUNC-ANTIGUOS DEPOSITOS  
Superficies: Terreno: m2:1360 dm2:77 Ref.Catastral: 0270103PB8107S0000UU  
**URBANA: FINCA DE RESULTADO N°2.2- PARCELA R2**, procedente de la parcela sita en PUNTA UMBRIA, en el SECTOR SUNC-ANTIGUOS DEPOSITOS. Tiene una superficie de **mil trescientos sesenta metros y setenta y siete decímetros cuadrados -1.360,77 m2-**. Tiene forma trapezoidal y con un ancho de trazo de veintiséis metros. Linda por todos sus lados, en la forma y medidas que a continuación se indica, con la parcela matriz de la que se segrega, por ser un enclave de la misma: Norte: En línea recta, con una longitud de veintiséis metros; Sur: En línea recta, con una longitud de veintiséis metros y quince decímetros; Este: En línea recta, con una longitud de cincuenta y metros y noventa y tres decímetros; Oeste: En línea recta, con una longitud de cincuenta y tres metros y setenta y tres decímetros.

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
<b>ALTA</b>				
<b>AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA</b>	P2107900I	2609	447	186

3  
100% del pleno dominio, por título de TRANSMISION DEL DOMINIO en virtud de Escritura Pública otorgada ante el notario DON CARLOS TOLEDO ROMERO, en HUELVA, el día 24/08/2020, con número de protocolo 2975/2020.



C.S.V.: 22101328AA02A67D

[www.REGISTRADORES.ORG](http://www.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 2 de 5



**INFORMACIÓN REGISTRAL**

*Esta finca está coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria. La lista de coordenadas constan en archivo firmado electrónicamente con C.S.V. 22101335E2106451.-*

*Se advierte que, en esta fecha, la finca no está coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.-*

**CARGAS**

**CARGAS POR PROCEDENCIA:**

**INSCRIPCIÓN: 1ª FECHA: 11/05/18** POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 27810 de PUNTA UMBRIA, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 1 con Fecha 10/05/2018, TOMO: 2609, LIBRO: 447, FOLIO: 181, Título SEGREGACION Asiento 559 y Diario 191, del Notario DON VICENTE FRANCISCO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, Nº de Protocolo 7/2016, Fecha de Documento 12/01/2016

AFFECTA al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y/o de Sucesiones y Donaciones, por 5 años. Ingresados por autoliquidación 4.371,69 euros. Punta Umbria a 11 de Mayo de 2018.-

**CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:**

**NOTA NUMERO: 1 AL MARGEN DE LA: 1 FECHA: 11/05/18**

AFFECTA al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y/o de Sucesiones y Donaciones, por 5 años. Ingresados por autoliquidación 4.371,69 euros. Punta Umbria a 11 de Mayo de 2018.-

**NOTA NUMERO: 1 AL MARGEN DE LA: 2 FECHA: 09/08/18**

AFFECTA al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y/o de Sucesiones y Donaciones, por 5 años. Ingresados por autoliquidación 48.363,36 euros. Punta Umbria a 9 de Agosto de 2018.-

**NOTA NUMERO: 2 AL MARGEN DE LA: 2 FECHA: 09/08/18**

AFFECTA al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y/o de Sucesiones y Donaciones, por 5 años. Exenta por autoliquidación. Punta Umbria a 9 de Agosto de 2018.-

**NOTA NUMERO: 1 AL MARGEN DE LA: 3 FECHA: 22/12/20**

AFFECTA al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y/o de Sucesiones y Donaciones, por 5 años. Exenta por autoliquidación. Punta Umbria a 22 de Diciembre de 2020.-



C.S.V.: 22101328AA02A67D

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 3 de 5



**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho:

NO hay documentos pendientes de despacho

**Información básica sobre protección de datos de carácter personal:** responsable del tratamiento: Registradora que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. Finalidad del tratamiento: prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. Base jurídica del tratamiento: el tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. Derechos: la legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. Categorías de datos: identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. Destinatarios: se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal. Fuentes de las que proceden los datos: los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, gestorías/asesorías, otros registros, notarios y jueces, Administraciones Públicas. Resto de información de protección de datos: disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.-

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE PUNTA UMBRIA a día veintinueve de septiembre del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 22101328AA02A67D



C.S.V.: 22101328AA02A67D

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 4 de 5



INFORMACIÓN REGISTRAL

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C. S. V. : 22101328AA02A67D

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 5 de 5



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0270103PB8107S0000UU

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
AV CIUDAD DE HUELVA 10  
21100 PUNTA UMBRIA (HUELVA)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 1.244 m2  
**Año construcción:** 1970

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
DEPOSITOS	1/00/01	1.244

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 1.360 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 13 de Octubre de 2025



AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

Marcos José Rodríguez (1 de 1)  
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO  
Fecha Firma: 24/07/2024  
HASH: a533b7c4d0b07e4ad7c712b1a8668ad

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES, PARCELAS DE TERRENO DENOMINADAS R-1, R-2, R-3 Y R-4 INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, SITUADOS EN EL SECTOR DENOMINADO SUNC/ANTIGUOS DEPÓSITOS EN LA AVENIDA CIUDAD DE HUELVA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y FORMA DE CONCURSO.**





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

**ÍNDICE.**

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.**

**I. OBJETO**

**II. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, JURÍDICAS Y URBANÍSTICAS. NORMATIVA DE APLICACIÓN**

**III. PRECIOS DE VENTA MÁXIMOS DE LAS EDIFICACIONES RESULTANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

**IV. URBANIZACION Y EDIFICACIÓN.**

1. REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS.
2. COMIENZO DE LOS TRABAJOS
3. TRABAJOS DEFECTUOSOS O MAL EJECUTADOS
4. MODIFICACIONES NO AUTORIZADAS
5. SUSPENSIÓN DE LOS TRABAJOS

**V. PRECIO DEL CONTRATO.**

**ANEXO 01. CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC/ANTIGUOS DEPÓSITOS.**

**ANEXO 02. CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL ALUMBRADO PÚBLICO.**

**ANEXO 03. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°5 DEL PGOU (ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS) DE PUNTA UMBRÍA “AVENIDA CIUDAD DE HUELVA-SUNC/ANTIGUOS DEPÓSITOS”.**





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES, PARCELAS DE TERRENO DENOMINADAS R-1, R-2, R-3 Y R-4 INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, SITUADOS EN EL SECTOR DENOMINADO SUNC/ANTIGUOS DEPÓSITOS EN LA AVENIDA CIUDAD DE HUELVA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y FORMA DE CONCURSO.**

**I.- OBJETO**

**A)** Es objeto del presente procedimiento la enajenación, mediante procedimiento abierto y forma de concurso, de parcelas de terreno denominadas R-1, R-2, R-3 y R-4, ubicadas en el Sector Avenida Ciudad de Huelva-SUNC/Antiguos Depósitos, pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, inscritos en el inventario Municipal con el código de referencia RPS-13; estando sujeta la parcela R-1 a la construcción de Viviendas Protegidas, todo ello, de acuerdo con los parámetros urbanísticos recogidos en la Modificación Puntual de Planeamiento nº5. El número máximo de Viviendas será, de acuerdo con el planeamiento vigente, de 172 viviendas, estableciéndose además un número máximo de viviendas para cada una de las manzanas residenciales (R-1, R-2, R-3 y R-4).

La enajenación se hace como una unidad, no admitiéndose ofertas que no incluyan la totalidad de las Parcelas a enajenar, siendo el objeto y el precio del contrato, por tanto, único.

**B)** La enajenación de todos los inmuebles señalados se realiza libre de cargas, y en concepto de “cuerpo cierto” sin perjuicio de la realidad física de los mismos, de conformidad con el contenido del artículo 1471 del Código civil, por lo que no cabrá en ningún caso reclamación alguna por diferencia de superficie en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan encarecer en su caso la edificación posterior de las mismas.

**C)** De igual forma, el Adjudicatario del procedimiento, por el hecho de serlo, y formando parte inescindible del presente Contrato, en las condiciones y con los requisitos establecidos en el presente Pliego, asume la obligación, a su costa, de ejecutar el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución completa, teniendo además la obligación de redactar el proyecto de urbanización y demás documentos técnicos necesarios para poner en carga los terrenos, de acuerdo con la ordenación aprobada en la Modificación Puntual nº5 de Planeamiento, y a ejecutar las conexiones y adaptaciones de conexión viaria de éste con su entorno, así como de realizar las obras de infraestructura y servicios exteriores que sean precisas para la conexión adecuada de las redes del sector y a las generales municipales o supramunicipales; todo ello de acuerdo con las especificaciones técnicas que se recogen en la documentación anexa al Pliego de Condiciones Técnicas.





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

El adjudicatario, por tanto, asumirá la ejecución completa de la urbanización del sector y de sus conexiones con el entorno, para su adecuada puesta en marcha, así como todos los defectos de proyecto, derivados de información contradictoria, o de errores en las mediciones, dado que será el responsable de la redacción de los proyectos y documentos técnicos indicados.

**D)** Las acometidas para el suministro de Saneamiento y Abastecimiento de Agua, Electricidad e Iluminación, Telecomunicaciones, Telefonía y Gas Natural, necesarias para dar servicio a todo el sector, deberán quedar definidas en el proyecto de urbanización, que se redactará por el adjudicatario y se aprobará por esta Administración, previo informe favorable de las compañías suministradoras. En el caso de efectuar las modificaciones o alteraciones que la parte adjudicataria considere oportunas, éstas correrán por cuenta de la misma, sin que esta Administración abone cuantía alguna al respecto. Por otra parte, los centros o armarios de seccionamiento se podrán colocar durante las obras, de manera provisional, en la vía pública, aunque formará parte, como carga de cada parcela, el alojamiento definitivo de los mismos, integrados en la planta baja de las fachadas de los edificios. **Asimismo cualquier modificación o cambio de criterio de la compañía suministradora en relación a la conexión o punto de entronque, será asumido por el adjudicatario.**

**E)** En todo caso, la ejecución de las Obras de Urbanización y de las restantes arriba expresadas, deberán realizarse por Empresa que posea la Clasificación establecida en la legislación vigente y en su caso, en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas. En este sentido, el adjudicatario de las parcelas será propietario de las mismas y nacerá el derecho a realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística una vez ejecutada la urbanización y tenga la condición de solar.

De este modo, la ejecución de las Obras de Urbanización, deberá realizarse por Empresa que posea la siguiente Clasificación, de acuerdo con los artículos 25 y 26 del 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, tras la redacción dada por el RD 773/2015, de 28 de agosto.

TIPO DE OBRA	GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA
DEMOLICIÓN	C	1	1
URBANIZACIÓN	G	6	4

El adjudicatario, como obligado a la ejecución de la urbanización, asume, frente a la Administración actuante, la responsabilidad de urbanizar el ámbito completo y sus conexiones. A efectos de este pliego, y en cumplimiento de la legislación contractual, los licitadores deberán aportar obligatoriamente en su oferta (*en caso de no ejecutar directamente la Urbanización si tuviera Clasificación el propio licitador*), la declaración y compromiso firmado de Contratación con la Empresa Urbanizadora (*adjuntando la clasificación actualizada y vigente de la misma*) encargada de la





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

ejecución directa de las obras, ello al objeto del cumplimiento de los principios de pública concurrencia, y verificación por el Ayuntamiento de los requisitos legales necesarios, asumiendo la totalidad de la responsabilidad de la ejecución frente a esta Administración el adjudicatario, sin perjuicio de las relaciones jurídicas de éste con la empresa urbanizadora/constructora.

En el caso que no se ejecutasen las Obras de Urbanización por la empresa clasificada propuesta en la oferta y verificada por el Ayuntamiento, y fuera en consecuencia necesaria realizar la ejecución con otra empresa distinta, deberán cumplirse en todo caso los trámites y/o procedimientos legalmente procedentes para el cambio o selección de nuevo contratista establecidos en la Ley 9/2017 de contratos del Sector Público, tener en todo caso la nueva empresa la clasificación establecida y ser expresamente autorizado dicho cambio de empresa contratista por el Ayuntamiento de Punta Umbría.

**F)** Siendo actualmente parte del ámbito objeto de enajenación utilizado por este Ayuntamiento como zona de estacionamiento regulado, el adjudicatario expresamente consiente, que el Ayuntamiento de Punta Umbría siga utilizando dicha zona como estacionamiento regulado (Zona ORA), ello hasta que den comienzo las Obras. La utilización por el Ayuntamiento como estacionamiento del ámbito señalado no supondrá en ningún caso pago de importe alguno al adjudicatario, ni tendrá éste derecho a reclamar cantidad alguna al Ayuntamiento por éste u otro concepto relacionado.

**G)** Será obligatorio por parte del Adjudicatario que resulte del presente Procedimiento de enajenación, la presentación de un ESTUDIO DE DETALLE suscrito por Arquitecto (cuyo contenido mínimo deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), así como en el artículo 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA), como instrumento suficiente para posibilitar el objetivo que pretende la Corporación de reducir el número de plantas de las edificaciones, todo ello, sin alterar ni modificar las huellas ni las superficies de las parcelas existentes denominadas R1, R2, R3 y R4; eliminando las condiciones de retranqueos, alineaciones obligatorias y ocupación máxima sobre rasante determinadas en los ARTÍCULOS 16 Y 17 de la Modificación Puntual nº5, y, en consecuencia, modificando su ARTÍCULO 19, relativo a la altura máxima de las edificaciones y el número de plantas, QUE SE FIJARÁ EN UN MÁXIMO DE 9 PLANTAS (P.B + 8).





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

## II.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, JURÍDICAS Y URBANÍSTICAS. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

### A) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

El ámbito de actuación objeto del presente pliego, denominado AVENIDA CIUDAD DE HUELVA, SUNC/ANTIGUOS DEPÓSITOS, cuenta con una superficie de 30.182 m2 y linda, de acuerdo con la siguiente descripción:

- Al Norte: linda con calle Doctor Prieto Toubes y con lindero sur de las parcelas de ciudad jardín con frente a la calle Redes.
- Al Sur: linda con Avenida Ciudad de Huelva.
- Al Este: linda con la Calle Poeta Abelardo Rodríguez Mora.
- Al Oeste: linda con la Avenida Mar de Leva.

La unidad de ejecución descrita se cede al adjudicatario para la redacción y ejecución de los documentos técnicos necesarios para la puesta en carga de los terrenos, siendo objeto de enajenación las cuatro parcelas denominadas R1, R2, R3 y R4, de uso residencial y comercial, en desarrollo de las condiciones del presente pliego y de las obligaciones que adquiere el adjudicatario. Éstas se enajenan a cuerpo cierto y son, en cuanto a su extensión y linderos, conformes con la descripción que a continuación se detalla:

PARCELA R1: Con una superficie de 1.476,80 metros cuadrados, tiene forma trapezoidal y con un ancho de trazo de 26 metros, quedando sus linderos como sigue:

Norte: En línea recta, con una longitud de 26,00 metros.  
Sur: En línea recta, con una longitud de 26,15 metros.  
Este: En línea recta, con una longitud de 55,40 metros.  
Oeste: En línea recta, con una longitud de 58,20 metros.

PARCELA R2: Con una superficie de 1.360,77 metros cuadrados, tiene forma trapezoidal y con un ancho de trazo de 26 metros, quedando sus linderos como sigue:

Norte: En línea recta, con una longitud de 26,00 metros.  
Sur: En línea recta, con una longitud de 26,15 metros.  
Este: En línea recta, con una longitud de 50,93 metros.  
Oeste: En línea recta, con una longitud de 53,73 metros.

PARCELA R3: Con una superficie de 1.244,74 metros cuadrados, tiene forma trapezoidal y con un ancho de trazo de 26 metros, quedando sus linderos como sigue:

Norte: En línea recta, con una longitud de 26,00 metros.  
Sur: En línea recta, con una longitud de 26,15 metros.





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

Este: En línea recta, con una longitud de 46,47 metros.  
Oeste: En línea recta, con una longitud de 49,27 metros.

PARCELA R4: Con una superficie de 1.128,47 metros cuadrados, tiene forma trapezoidal y con un ancho de trazo de 26 metros, quedando sus linderos como sigue:

Norte: En línea recta, con una longitud de 26,00 metros.  
Sur: En línea recta, con una longitud de 26,15 metros.  
Este: En línea recta, con una longitud de 41,99 metros.  
Oeste: En línea recta, con una longitud de 44,79 metros.

**B) NATURALEZA JURÍDICA.**

Las parcelas objeto del presente pliego, pertenecen, con carácter de bien Patrimonial, a la propiedad del Ayuntamiento de Punta Umbría, estando incluidas en el Patrimonio Municipal del Suelo, y se hallan libres de cargas, gravámenes e inquilinos y ocupantes. están inscritas en el Inventario Municipal con el código RPS-13.

Se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad a la titularidad del Ayuntamiento de Punta Umbría, siendo su descripción la siguiente:

- Parcela R1.- Código Registral único nº 21013001115645 del registro de la Propiedad de Punta Umbría.
- Parcela R2.- Código Registral único nº 21013001115652 del registro de la Propiedad de Punta Umbría.
- Parcela R3.- Código Registral único nº 21013001115669 del registro de la Propiedad de Punta Umbría.
- Parcela R4.- Código Registral único nº 21013001115676 del registro de la Propiedad de Punta Umbría.





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

### C) CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Serán las contenidas en la Modificación Puntual del PGOU (Adaptación Parcial de las NNSS) de Punta Umbría, nº5 Avenida Ciudad de Huelva, SUNC/ANTIGUOS DEPÓSITOS, con ordenación pormenorizada, con las especialidades o condiciones expresas que se establezcan en este Pliego o en el de Prescripciones Técnicas.

A continuación se incluye un extracto de la Normativa vigente para las parcelas residenciales a enajenar, R1, R2, R3 y R4, recogida en el **Título Quinto de las ORDENANZAS** de la citada Modificación Puntual, sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa de aplicación, del Estudio de Detalle de obligada redacción por parte del adjudicatario y de la Modificación, la cuál se adjunta como documento completo al presente pliego de condiciones, como ANEXO 03:

#### **CAPÍTULO PRIMERO: ORDENANZAS DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.**

##### **Artículo 13. Delimitación.**

*Esta normativa será de aplicación en la zona así señalada en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación, correspondiéndose con las cuatro parcelas residenciales definidas (R1, R2, R3 y R4).*

##### **Artículo 14. Condiciones de parcelación.**

*El parcelario será el representado como parcelas residenciales R1, R2, R3 y R4, en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación. Este parcelario no podrá dividirse en parcelas con superficies inferiores a las definidas:*

##### Superficies Parcelas Residenciales

R1	1.476,80 m <sup>2</sup>	
R2	1.360,77 m <sup>2</sup>	
R3	1.244,74 m <sup>2</sup>	
R4	1.128,47 m <sup>2</sup>	
		<b>Total</b> 5.210,78 m <sup>2</sup> s

##### **Artículo 15. Fases de ejecución de las edificaciones.**

*Cada una de las parcelas residenciales delimitadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación, se consideran unidades de proyecto.*

*Con objeto de garantizar la ejecución del soportal en los tramos que ocupan los espacios de uso y dominio público pertenecientes a las áreas peatonales interbloques en el frente a la Avda Ciudad de Huelva y que enlaza las edificaciones a nivel de planta baja, las parcelas R2, R3 y R4 tienen la carga de la ejecución de su tramo contiguo situado al oeste.*

*Se fija en el plano P.6.2 la altura de la parte baja del forjado de techo de la planta baja, que deberá ser respetado en todo el frente de las edificaciones para resolver su continuidad material.*





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

*La ocupación en planta de estos tramos de soportal será la que se define en el plano P.3.*

*Se establece como obligatoria la formalización unitaria del soportal, debiéndose coordinar los promotores de las parcelas para la consecución de este fin. La formalización que se establezca en el primer proyecto que solicite la licencia de obras y siempre que sea autorizada por el Ayuntamiento, dará la pauta para el resto de proyectos.*

**Artículo 16. Condiciones de alineación y retranqueo.**  
**(A MODIFICAR POR EL ESTUDIO DE DETALLE, CONFORME A LA CLAÚSULA 1.G) DEL PRESENTE PLIEGO).**

1. *En planta baja la alineación será obligatoria, reservándose en el frente a la Avenida Ciudad de Huelva un soportal de uso público que en su lado menor tendrá un ancho de 4,00 metros, tal y como se define en el plano P.3. Propuesta de Ordenación Pormenorizada.*

2. *Las edificaciones en altura destinadas a uso residencial se dispondrán en el interior de las alineaciones exteriores máximas marcadas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación, cumpliendo éstas los siguientes retranqueos desde la alineación obligatoria en planta baja (coincidente con los linderos de cada parcela):*

- 8 metros de retranqueo respecto al lindero Norte, hacia Calle Redes.
- 4 metros de retranqueo respecto a los linderos Este y Oeste, hacia las Áreas Peatonales definidas (AP) y calles extremas.
- 4 metros de retranqueo respecto al lindero Sur, hacia Avenida Ciudad de Huelva, (tomando como referencia la esquina Sureste de cada parcela), reservando un espacio trapezoidal libre en planta baja, destinado a soportal de uso público. Será obligación del adjudicatario de los terrenos, ejecutar el soportal público en el lindero sur de las parcelas residenciales, así como en el frente o límite sur de los espacios de uso y dominio público definidos como Áreas Peatonales (AP), según las dimensiones definidas en el Plano de Definición Geométrica, garantizando así la continuidad peatonal a lo largo del espacio cubierto, paralelo a la zona verde.

3. *El plano de fachada, incluido los vuelos que se diseñen, se dispondrán en el interior de las alineaciones marcadas como máximas en el Plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación. Por tanto, las alineaciones señaladas, definen una envolvente, en cuyo interior, las construcciones se podrán desarrollar con libertad de diseño. No se establecen limitaciones a las dimensiones de los vuelos, siempre y cuando no sobrepasen la alineación máxima en todas las plantas.*





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

**Artículo 17. Ocupación sobre rasante.**

**(A MODIFICAR POR EL ESTUDIO DE DETALLE, CONFORME A LA CLAÚSULA 1.G) DEL PRESENTE PLIEGO).**

Las edificaciones deberán ocupar sobre rasante:

1. En planta Baja. La totalidad de la superficie de las parcelas, delimitadas por las alineaciones marcadas como obligatorias en el plano de Alineaciones, a excepción del espacio destinado a soportal de uso público, que no podrá ser ocupado. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias de ventilación e iluminación de los locales comerciales.
2. En el resto de plantas, como máximo, la totalidad de la superficie delimitada por las alineaciones marcadas como máximas en el plano de Calificación, Alineaciones y Altura de la Edificación, pudiéndose desarrollar las edificaciones con libertad de diseño dentro de este límite o envolvente. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias de ventilación e iluminación de las estancias o piezas vivideras.

**Artículo 18. Ocupación bajo rasante**

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la superficie de las parcelas.

En caso de resultar una misma persona o empresa adjudicataria de las cuatro parcelas residenciales, se podrá autorizar por parte del Ayuntamiento de Punta Umbría, previa solicitud, la construcción de un único sótano conjunto, bajo las cuatro parcelas y bajo las Áreas Peatonales definidas, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle y de la tramitación del correspondiente expediente administrativo para la enajenación o concesión del subsuelo público, con el objetivo de mejorar más aún si cabe la accesibilidad al sector y la movilidad urbana, aumentando la dotación de aparcamiento.

**Artículo 19. Altura de las edificaciones y número de plantas.**

**(A MODIFICAR POR EL ESTUDIO DE DETALLE, CONFORME A LA CLAÚSULA 1.G) DEL PRESENTE PLIEGO).**

El número máximo de plantas de la edificación será de planta baja más diez plantas (PB + 10), según se indica en el plano de alturas.

La altura métrica máxima (parte inferior del forjado de techo de la última planta) de las edificaciones, medido en el punto más bajo del acerado perimetral a la parcela será de 38 metros en las construcciones de PB+10.

La altura libre mínima de la planta baja medida desde la rasante de la acera hasta la cota inferior del forjado será la que resulte de la fijada para el soportal de uso público, que será de 3,10 metros conforme al plano P.6.2.

Sobre la altura máxima antes señalada, sólo se permitirán las salidas a la cubierta, los castilletes de ascensores y las instalaciones al servicio de la edificación, debiendo quedar éstas últimas retranqueadas del perímetro exterior de las edificaciones (sin contar vuelos) un mínimo de tres metros.





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

**Artículo 20. Edificabilidad y número de viviendas.**

La edificabilidad máxima sobre cada parcela y el número máximo de viviendas a construir en cada una de ellas, se definen en el cuadro adjunto:

R1	52 viviendas	6.448 m <sup>2</sup> c	(viviendas protegidas)
R2	44 viviendas	5.456 m <sup>2</sup> c	
R3	40 viviendas	4.960 m <sup>2</sup> c	
R4	36 viviendas	4.464 m <sup>2</sup> c	
<b>Total Residencial:</b>		<b>172 viviendas</b>	<b>21.328 m<sup>2</sup>c</b>

**Artículo 21. Edificabilidad destinada a vivienda protegida.**

Como mínimo, se reservará el 30% de la edificabilidad residencial que se ejecute en el ámbito del sector, en la parcela residencial R1, para la construcción de viviendas protegidas, en cumplimiento del artículo 10.1.A) b) de la LOUA, de acuerdo con la edificabilidad máxima y número de viviendas definidos en el artículo anterior.

**Artículo 22. Patios.**

Se permiten los patios interiores de luces y ventilación, cuyas dimensiones mínimas deberán cumplir con lo exigido por el Código Técnico de la Edificación y por la Normativa de Vivienda Protegida. En el caso de patios abiertos a fachada éstos formarán parte de la misma y deberán ser tratados con las mismas calidades que el resto de la fachada.

**Artículo 23. Lavaderos.**

Todas las viviendas deberán reservar un espacio destinado a lavadero y tendido de ropa, protegidos de las vistas desde el exterior.

**Artículo 24. Condiciones particulares de usos.**

El uso global será el residencial en la categoría de residencial plurifamiliar.

Como usos compatibles, se establecen:

1. Sobre rasante:
  - α) El dotacional y aquellos determinados por las NNSS municipales como compatibles con el uso residencial, de acuerdo con su artículo 80.
  - β) Se permitirán, como usos compatibles y siempre vinculados a los edificios de viviendas, los espacios comunes para el desarrollo de zonas verdes, áreas libres, juegos infantiles, pistas deportivas, piscina, etc, los cuáles se ubicarán en el espacio libre de edificación de planta primera, comprendido entre las alineaciones de parcela marcadas como obligatorias y como máximas (sobre la cubierta del uso comercial); sin perjuicio de que algunas de estas instalaciones comunes puedan ubicarse en la cubierta del edificio.
  - χ) No se permitirá la instalación de Telefonía Móvil ajena a las propias de las edificaciones, de conformidad con el artículo 120.1.e del POTLOH.
2. Bajo rasante:





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

*α) Los trasteros*

*Además del uso global y los compatibles, se obliga a los siguientes usos pormenorizados:*

*3. En planta Baja:*

- a) Comercial en la categoría de local comercial, permitiendo la ocupación de la totalidad de la superficie de las parcelas, a excepción del espacio reservado para soportal de uso público, y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias de ventilación, de acuerdo con las edificabilidades que se definen en el cuadro adjunto:*

Superficies construidas

*Locales comerciales*

<i>R1</i>	<i>1.230 m<sup>2</sup>c</i>
<i>R2</i>	<i>1.114 m<sup>2</sup>c</i>
<i>R3</i>	<i>1.000 m<sup>2</sup>c</i>
<i>R2</i>	<i>880 m<sup>2</sup>c</i>

---

*Total Comercial:* *4.224 m<sup>2</sup>c*

*4. Bajo rasante:*

- a) Aparcamiento. Al menos, en proporción de una (1) plaza por vivienda.*
- b) En caso de resultar una misma persona o empresa adjudicataria de las cuatro parcelas residenciales, se podrá autorizar por parte del Ayuntamiento de Punta Umbría, la construcción de un único sótano conjunto, bajo las cuatro parcelas y bajo las Áreas Peatonales definidas, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle y de la tramitación del correspondiente expediente administrativo para la enajenación o concesión del subsuelo público, con el objetivo de mejorar más aún si cabe la accesibilidad al sector y la movilidad urbana, aumentando la dotación de aparcamiento.*





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

### III.- PRECIOS DE VENTA MÁXIMOS DE LAS EDIFICACIONES RESULTANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Los inmuebles que se generen en la promoción de viviendas protegidas deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda de carácter estatal, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio y el Decreto 149/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda protegida. Asimismo, se atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, y en el resto de normativa de aplicación. Además de Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021 de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía y demás normativa de aplicación.

Para el cálculo del precio máximo de venta hay que estar a lo regulado en los artículos 19 y 20 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 y el recién aprobado Decreto-Ley (3-2024), por el cual se modifica el artículo 19 del Decreto 91/2020), resultando lo siguiente:

5. El módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija en 870 euros por metro cuadrado útil de vivienda.
6. El coeficiente territorial indicado en el Anexo V del referido Decreto 91/2020, se determina en 1,07, ya que Punta Umbría queda incluida entre los municipios del Grupo 4. Se establece un módulo ponderado, resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente territorial de 930,90 € por m<sup>2</sup> útil de vivienda.

El precio de referencia, se obtendrá como el resultado de multiplicar el módulo ponderado por la superficie útil de cada vivienda y por un coeficiente que, según las categorías definidas en el artículo 14 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, se fija en: a) 1,5 para régimen especial. b) 1,7 para régimen general y c) 2 para precio limitado.

Los precios máximos aplicables se determinarán en el momento de la formalización del correspondiente contrato, debiendo de coincidir con el precio de referencia en la primera transmisión del pleno dominio de la vivienda. Por lo indicado en los expositivos anteriores, a continuación se indican los precios máximos de referencia en €/m<sup>2</sup> útil para los diferentes regímenes:





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

PARA LAS VIVIENDAS		
Régimen Especial	Régimen General	Precio limitado
VENTA		
1.396,35 €/m <sup>2</sup> útil	1.582,53 €/m <sup>2</sup> útil	1.861,80 €/m <sup>2</sup> útil

**El precio de los anejos vinculados a las viviendas será el que se indica a continuación:**

PARA LOS ANEJOS VINCULADOS		
Régimen Especial	Régimen General	Precio limitado
VENTA		
837,81 €/m <sup>2</sup> útil	949,52 €/m <sup>2</sup> útil	1.117,08 €/m <sup>2</sup> útil





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

#### IV. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

Las relaciones generales entre la Administración y el adjudicatario en relación con el desarrollo de los trabajos de Urbanización, en todo aquello no expresamente regulado en el presente Pliego y en el de Cláusulas Administrativas, se regirán por lo establecido en la Ley 9/2017 respecto al Contrato de Obras en todo aquello que pudiera resultar de aplicación.

##### 1. REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS.

Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las estipulaciones contenidas en los Pliegos y especificaciones que sirven de base al contrato y conforme a las instrucciones que en interpretación técnica de éste diere al contratista la Dirección facultativa de las obras. Durante el desarrollo de las obras y hasta que se cumpla el plazo de garantía, el contratista es responsable de todos los defectos que en la construcción puedan advertirse.

##### 2. COMIENZO DE LOS TRABAJOS

2.1. El Adjudicatario en todo caso puede asumir el compromiso de ejecutar de forma simultánea las Obras de Urbanización y las de Ejecución de, al menos, la Parcela Residencial R1, destinada a la promoción de viviendas protegidas, debiéndose simultanear además la tramitación del documento de Estudio de Detalle, conforme a lo señalado en los artículos 202 y 203 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

2.2. El adjudicatario tendrá la obligación de presentar el Proyecto de Urbanización completo y Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada o Calificación Ambiental, (CA (AnexoII) calificación ambiental que incluye el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre y de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, *(incluyendo memoria, planimetría, precios descompuestos, Estudio de Gestión de Residuos, Estudio de Seguridad y Salud, etc)* en el plazo máximo de 4 MESES a contar desde la firma de la Escritura de Compraventa.

2.3. Asimismo, de acuerdo con el plan de etapas incluido en el documento de modificación puntual nº5, los plazos para la ejecución de las obras de urbanización son 12 MESES desde la firma de la escritura pública de venta, concretando un plazo para el inicio de la ejecución material de la urbanización de 6 MESES desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y de 12 MESES para la conclusión de los trabajos. Si existiesen modificaciones del proyecto de urbanización derivadas del





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

documento de Estudio de Detalle regulado en el presente pliego, el plazo de inicio de las obras de urbanización comenzarán tras la aprobación definitiva y publicación del documento de Estudio de Detalle si no se simultanean ambos documentos.

En todo caso, deberá realizarse acta de replanteo de la urbanización dentro de los plazos establecidos así como una vez ejecutadas las mismas acta de recepción de la urbanización conforme a lo señalado en los artículos 197 y 198 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

2.4. El plazo para el inicio de la ejecución de la edificación de vivienda protegida (*con licencia municipal de obras y calificación provisional*) es de 12 MESES desde la recepción de las obras de urbanización. En el caso, de que se simultaneen las obras de edificación y urbanización el plazo de inicio será el mismo que se ha indicado para las obras de urbanización. El plazo para la conclusión de ejecución de la edificación de viviendas protegidas (*con ocupación y calificación definitiva*) es de 48 MESES.

2.5. El plazo para la presentación del ESTUDIO DE DETALLE por parte del adjudicatario del procedimiento, de acuerdo con la Cláusula 1.G) del presente Pliego de Prescripciones Técnicas será de 4 MESES a contar desde la firma de la Escritura de Compraventa (*en caso de simultanear las obras de urbanización y las de edificación*) o 4 MESES a contar desde la Recepción de las obras de urbanización (*en caso de no simultanearlas*).

### 3. TRABAJOS DEFECTUOSOS O MAL EJECUTADOS

Hasta que tenga lugar la recepción, el adjudicatario responderá de la correcta realización de los trabajos de urbanización y de los defectos que en ellos hubiera, sin que sea eximente ni le dé derecho alguno la circunstancia de que los representantes de la Administración los hayan examinado o reconocido durante su elaboración o aceptado en comprobaciones o valoraciones parciales.

### 4. MODIFICACIONES NO AUTORIZADAS

El Adjudicatario no podrá introducir o ejecutar modificación alguna en los trabajos sin la debida aprobación de la misma.

### 5. SUSPENSIÓN DE LOS TRABAJOS

Siempre que el órgano de contratación acuerde una suspensión temporal, parcial o total, o una suspensión definitiva de la ejecución de las obras, se deberá levantar la correspondiente Acta de suspensión, que deberá ir firmada por el Responsable del contrato y el Adjudicatario, y en la que se hará constar el acuerdo de la Administración que originó la suspensión, definiéndose concretamente la parte o partes o la totalidad del trabajo afectada por aquélla y cuantas circunstancias ayuden a un mejor





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
SERVICIOS TÉCNICOS

conocimiento de la situación en que se encuentren los trabajos en el momento de la suspensión. Al acta se acompañará como anexo, en relación con la parte o partes suspendidas, la descripción de los trabajos en ellas realizados.

#### **VI. PRECIO DEL CONTRATO.**

El precio del contrato será conforme a lo detallado en el Pliego de Cláusulas Administrativas que rige la Licitación.





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

**PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES, PARCELAS DE TERRENO DENOMINADAS R-1, R-2, R-3 Y R-4 INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, SITUADOS EN EL SECTOR DENOMINADO SUNC/ANTIGUOS DEPÓSITOS EN LA AVENIDA CIUDAD DE HUELVA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y FORMA DE CONCURSO.**

**1ª.- PODER ADJUDICADOR.**

Nombre oficial: AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA.

Dirección postal: Plaza de la Constitución nº 1. Localidad: Punta Umbría (Huelva); Código Postal: 21100; País: España.

Punto de contacto: Departamento de Contratación (Av. de la Marina 7, Edificio Galeón, 1ª planta).

Correo electrónico: [contratacion@puntaumbria.es](mailto:contratacion@puntaumbria.es); Teléfono: 959 49 51 82.

**Direcciones de Internet:**

Direcciones de poder adjudicador (URL ): [www.puntaumbria.es](http://www.puntaumbria.es)

Perfil del contratante: <https://contrataciondelestado.es/wps/poc?uri=deeplink%3AperfilContratante&ubicacionOrganica=8uDTTlsFxz8%3D>

**2ª.- OBJETO**

A) Es objeto del presente procedimiento la enajenación, mediante procedimiento abierto y forma de concurso, de parcelas de terreno denominadas R-1, R-2, R-3 y R-4, ubicadas en el Sector Avenida Ciudad de Huelva-SUNC/Antiguos Depósitos, pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, inscritos en el inventario Municipal con el código de referencia RPS-13., y todo ello, de acuerdo con los parámetros urbanísticos expresados y explicitados en el PPT, estando sujeta la parcela R-1 a la construcción de Viviendas Protegidas.

La enajenación se hace como una unidad, no admitiéndose ofertas que no incluyan la totalidad de las Parcelas a enajenar, siendo el objeto y el precio del contrato, por tanto, único.

B) La enajenación de todos los inmuebles señalados se realiza libre de cargas, y en concepto de “cuerpo cierto” sin perjuicio de la realidad física de los mismos, de conformidad con el contenido del artículo 1471 del Código civil, por lo que no cabrá en ningún caso reclamación alguna por diferencia de superficie en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan encarecer en su caso la edificación posterior de las mismas.

C) De igual forma, el Adjudicatario del procedimiento, por el hecho de serlo, y formando parte inescindible del presente Contrato, en las condiciones y con los requisitos

TRANSACCIONES S.L. (I. de 2)  
RESPONSABLE DEL PPT  
Fecha Firma: 09/05/2025  
HASH: 6b0f9395223a8a00431e126c4f23

MARCO JACOBO FERRAS C. de 2)  
SECREARIO ACQ. PPT  
Fecha Firma: 09/05/2025  
HASH: 453817a10b091ead7c712b1a66f6ad

Cód. Validación: ATJW3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://puntaumbria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 25





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

establecidos en el presente Pliego, asume la obligación, a su costa, de ejecutar el Proyecto de Urbanización completa del ámbito, teniendo además la obligación de redactar el proyecto de urbanización y demás documentos técnicos necesarios para poner en carga los terrenos, de acuerdo con la ordenación aprobada en la Modificación Puntual nº5 de Planeamiento, y a ejecutar las conexiones y adaptaciones de conexión viaria de éste con su entorno, así como de realizar las obras de infraestructura y servicios exteriores que sean precisas para la conexión adecuada de las redes del sector y a las generales municipales o supramunicipales; todo ello de acuerdo con las especificaciones técnicas que se recogen en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

El adjudicatario, por tanto, asumirá la ejecución completa de la urbanización del sector y de sus conexiones con el entorno, para su adecuada puesta en marcha, así como todos los defectos de proyecto, derivados de información contradictoria, o de errores en las mediciones, dado que será el responsable de la redacción de los proyectos y documentos técnicos indicados.

D) Las acometidas para el suministro de Saneamiento y Abastecimiento de Agua, Electricidad e Iluminación, Telecomunicaciones, Telefonía y Gas Natural en su caso, necesarias para dar servicio a todo el sector, deberán quedar definidas en el proyecto de urbanización, que aprobará esta Administración, previo informe favorable de las compañías suministradoras y los Servicios Municipales competentes. En el caso de efectuar las modificaciones o alteraciones que la parte adjudicataria considere oportunas, éstas correrán por cuenta de la misma, sin que esta Administración abone cuantía alguna al respecto. Por otra parte, los centros o armarios de seccionamiento se podrán colocar durante las obras, de manera provisional, en la vía pública, aunque formará parte, como carga de cada parcela, el alojamiento definitivo de los mismos, integrados en la planta baja de las fachadas de los edificios. Así mismo, cualquier modificación o cambio de criterio de las compañías suministradoras en relación a la conexión o punto de entronque, será asumido por el adjudicatario.

D) En todo caso, la ejecución de las Obras de Urbanización y de las restantes arriba expresadas, deberán realizarse por Empresa que posea la Clasificación establecida en la legislación vigente y en su caso, en el Pliego de Prescripciones Técnicas. En este sentido, el adjudicatario de las parcelas, será el explotador de las mismas y nacerá el derecho a realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística una vez ejecutada la urbanización y tenga la condición de solar.

De este modo, la ejecución de las Obras de Urbanización, deberá realizarse por Empresa que posea la siguiente Clasificación, de acuerdo con los artículos 25 y 26 del 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, tras la redacción dada por el RD 773/2015, de 28 de agosto.

TIPO DE OBRA	GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA
DEMOLICIÓN	C	1	1
URBANIZACIÓN	G	6	4

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P21079001 Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJWN3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 25



AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

El adjudicatario, como obligado a la ejecución de la urbanización, asume, frente a la Administración actuante, la responsabilidad de urbanizar el ámbito completo y sus conexiones, y a efectos de este pliego, y en cumplimiento de la legislación contractual, los licitadores deberán aportar obligatoriamente en su oferta (*en caso de no ejecutar directamente la Urbanización si tuviera Clasificación el propio licitador*), la declaración y compromiso firmado de Contratación con la Empresa Urbanizadora (*adjuntando la clasificación actualizada y vigente de la misma*) encargada de la ejecución directa de las obras, ello al objeto del cumplimiento de los principios de pública concurrencia, y verificación por el Ayuntamiento de los requisitos legales necesarios, asumiendo la totalidad de la responsabilidad de la ejecución frente a esta Administración el adjudicatario, sin perjuicio de las relaciones jurídicas de éste con la empresa urbanizadora/constructora.

En el caso que no se ejecutasen las Obras de Urbanización por la empresa clasificada propuesta en la oferta y verificada por el Ayuntamiento, y fuera en consecuencia necesaria realizar la ejecución con otra empresa distinta, deberán cumplirse en todo caso los trámites y/o procedimientos legalmente procedentes para el cambio o selección de nuevo contratista establecidos en la Ley 9/2017 de contratos del Sector Público, tener en todo caso la nueva empresa la clasificación establecida y ser expresamente autorizado dicho cambio de empresa contratista por el Ayuntamiento de Punta Umbría.

F) Siendo actualmente parte del ámbito objeto de enajenación utilizado por este Ayuntamiento como zona de estacionamiento regulado, el adjudicatario expresamente consiente, que el Ayuntamiento de Punta Umbría siga utilizando dicha zona como estacionamiento regulado (Zona ORA), ello hasta que den comienzo las Obras. La utilización como estacionamiento del ámbito señalado no supondrá en ningún caso pago de importe alguno al adjudicatario, ni tendrá éste derecho a reclamar cantidad alguna por éste u otro concepto relacionado.

G) Será obligatorio por parte del Adjudicatario que resulte del presente Procedimiento de enajenación, la presentación de un ESTUDIO DE DETALLE suscrito por Arquitecto (cuyo contenido mínimo deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), así como en el artículo 94.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA), como instrumento suficiente para posibilitar el objetivo que pretende la Corporación de reducir el número de plantas de las edificaciones, todo ello, sin alterar ni modificar las huellas ni las superficies de las parcelas existentes denominadas R1, R2, R3 y R4; eliminando las condiciones de retranqueos, alineaciones obligatorias y ocupación máxima sobre rasante determinadas en los ARTÍCULOS 16 Y 17 de la Modificación Puntual nº5, y, en consecuencia, modificando su ARTÍCULO 19, relativo a la altura máxima de las edificaciones y el número de plantas, QUE SE FIJARÁ EN UN MÁXIMO DE 9 PLANTAS (P.B + 8).

### **3ª.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, JURÍDICAS Y URBANÍSTICAS.**

A) Físicas y Urbanísticas. Conforme a lo detallado en el Pliego de Prescripciones Técnicas que rige la licitación.

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P21079001 Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJWNS3W3P6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbría.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 25



AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

### B) Jurídicas.

Las parcelas objeto del presente pliego, pertenecen, con carácter de bien Patrimonial, a la propiedad del Ayuntamiento de Punta Umbría, estando incluidas en el Patrimonio Municipal del Suelo, y se hallan libres de cargas, gravámenes e inquilinos y ocupantes. están inscritas en el Inventario Municipal con el código RPS-13.

Se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad a la titularidad del Ayuntamiento de Punta Umbría, siendo su descripción la siguiente:

- Parcela R1.- Código Registral único nº 21013001115645 del registro de la Propiedad de Punta Umbría.
- Parcela R2.- Código Registral único nº 21013001115652 del registro de la Propiedad de Punta Umbría.
- Parcela R3.- Código Registral único nº 21013001115669 del registro de la Propiedad de Punta Umbría.
- Parcela R4.- Código Registral único nº 21013001115676 del registro de la Propiedad de Punta Umbría.

### C) Características urbanísticas. Normativa de aplicación

Conforme a lo indicado y detallado en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

#### 4ª. VALOR ESTIMADO. PRECIO. TIPO DE LICITACIÓN.

1º. El **valor estimado del contrato** a efectos de determinación del procedimiento y competencia se establece en **7.366.750,26 €**, estando incluido en el mismo el valor total de las Parcelas y su urbanización. El valor estimado expresado no constituye tipo de licitación ni precio del suelo (que se enajena sin urbanizar), ello atendiendo a la obligación establecida de asunción por el Adjudicatario de los costes de Urbanización, de este modo:

**1.1 Desglose precio parcelas**, si bien la licitación se prevé por un todo (incluida la parcela arriba expresada R1) y no se licitarán las parcelas de forma independiente:

PARCELA	PRECIO Urbanizado	Repercusión URBANIZACIÓN	PRECIO LICITACIÓN
R1	1.866.186,85 €	714.655,84 €	1.151.631,01 €
R2	2.025.985,70 €	611.439,43 €	1.414.546,28 €
R3	1.834.646,13 €	554.666,55 €	1.279.979,58 €
R4	1.636.031,58 €	497.341,29 €	1.138.690,29 €
<b>Totales</b>	<b>7.366.750,26 €</b>	<b>2.378.006,09 €</b>	<b>4.988.744,16 €</b>

**1.1 Desglose.** Conforme a lo anterior, y de acuerdo con el Informe de valoración emitido por los Servicios Técnicos Municipales:

1º Valor estimado Parcelas R-1, R-2, R-3, R-4 \_\_\_\_\_ 7.366.750,26 €, que resultan de los siguientes:

- a) Parcela R1 \_\_\_\_\_ 1.866.186,85 €

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P21079001 Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJWNS3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 25



AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

Costes de Urbanización (a asumir por adjudicatario y a descontar del precio a abonar): 714.555,84 €.

**Precio fijo de Licitación (descontados los costes de urbanización): 1.151.631,01 €.**

IVA: 241.842,51 €

PBL: 1.393.473,52 €

b) Parcelas R2, R3 y R4\_\_\_\_\_ 5.500.563,41 €

Costes de Urbanización (a asumir por adjudicatario y a descontar del precio a abonar): 1.663.450,25 €.

**Precio de Licitación al alza (descontado costes de urbanización): 3.837.113,15 €.**

IVA: 805.793,76 €

PBL: 4.642.906,91 €

**2º Presupuesto Base de Licitación (IVA incluido): 8.414.386,53 €**, resultante del siguiente desglose (Urbanización + Precio Licitación + IVA):

PARCELA	Repercusión URBANIZACIÓN	PRECIO LICITACIÓN	IVA
R1	714.555,84 €	1.151.631,01 €	241.842,51 €
R2	611.439,42 €	1.414.546,28 €	297.054,72 €
R3	554.669,55 €	1.279.876,58 €	268.795,08 €
R4	497.341,29 €	1.142.590,30 €	239.943,00 €
<b>Totales</b>	<b>2.378.006,09 €</b>	<b>4.988.744,16 €</b>	<b>1.047.636,28 €</b>

**3º Tipo de Licitación enajenación.**

**2.1 Parcela Residencial R1.** Precio fijo que no será objeto de oferta al alza por los licitadores. **1.151.631,01 € (IVA excluido)**

**2.2 Parcelas Residenciales R2, R3 y R4.** Precio que será objeto de oferta al alza por parte de los licitadores y será objeto de valoración conforme a los criterios de adjudicación del presente Pliego. **3.837.113,15 € (IVA excluido)**

**2.3 Detalle.** Determinación del precio y valores arriba señalados. Para establecer el precio de los terrenos a enajenar se establece una distinción entre la Parcela Residencial R1, y las Parcelas Residenciales R2, R3 y R4; dado que la primera está destinada a la construcción de viviendas protegidas, de acuerdo con la normativa vigente, y las restantes, a la construcción de viviendas de renta libre.

**a) precio de la parcela residencial "R1" – vivienda protegida.**

Dada la condición de la Parcela a enajenar, destinada a la construcción de viviendas protegidas, y por tanto, la limitación existente en el precio de Venta de la misma, **el Importe correspondiente al Valor del Suelo (1.151.631,01 € IVA excluido) a efectos de la presente enajenación se considera fijo, no licitándose al Alza.** No estando incluido en este precio los

Cód. Validación: ATJWN3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 25





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

costes de urbanización repercutidos a la parcela de referencia (R1), a que se obliga a contratar o ejecutar directamente, a su costa, el adjudicatario.

### **B) precio de las parcelas residenciales " R2, R3, R4 " - renta libre.**

Dada las condiciones de las Parcelas a enajenar, destinadas a la construcción de viviendas de renta libre, el Importe correspondiente al Valor del Suelo se considera mínimo, debiendo licitarse al Alza. Serán rechazadas automáticamente las ofertas que se presenten por debajo de dicho importe mínimo, Así, **el Precio conjunto de Licitación de las Parcelas R2,R3 y R4, será de 3.837.113,15 €** (excluido el IVA que devengue la operación). No estando incluido en este precio, los costes de urbanización repercutidos a las Parcelas de referencia (R2, R3, R4), a que se obliga a contratar o ejecutar directamente, a su costa, el adjudicatario.

4º Conforme a lo determinado en las Prescripciones técnicas, la enajenación se realiza por la totalidad de las parcelas referidas que constituyen el ámbito, pues dado que forma parte inescindible de la enajenación del suelo la asunción de la obligación del adjudicatario de asumir todos los costes necesarios para la urbanización del sector, por lo que no se pueden establecer lotes individualizados, en tanto que dificultaría la correcta ejecución de la misma desde el punto de vista técnico, siendo imposible coordinar la ejecución de las diferentes fases que cada adjudicatario estimase en plazo y tiempo diferente, lo que conllevaría la imposibilidad de la puesta en uso de todo el sector

5º Serán automáticamente rechazadas las ofertas que no reúnan todos los compromisos a asumir por el adjudicatario según se determine en el Presente Pliego.

### **5ª.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.**

5.1 El presente contrato, calificado como Privado de la Administración, será adjudicado, a través del Procedimiento Abierto regulado en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, y forma de concurso (art. 129.3 Ley 7/2021) en base a los criterios de adjudicación del presente pliego y de las condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, recayendo la adjudicación en aquella proposición que en conjunto realice la proposición más ventajosa. No resulta el presente contrato sujeto a regulación armonizada ni es susceptible de interposición de Recurso Especial en materia de contratación.

5.2 De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, atendiendo a la consideración de contrato privado de la Administración, visto que el presupuesto base de licitación supera el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto y el importe de tres millones de euros, la competencia como Órgano de contratación se atribuye al Pleno Municipal sin perjuicio de las delegaciones de competencia que puedan realizarse.

### **6ª.- RÉGIMEN ECONÓMICO DEL CONTRATO.**

No se prevén gastos a cargo del Ayuntamiento, sino que por contra, supondrá un ingreso para las arcas municipales, conforme a lo regulado en el presente Pliego.

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P21079001 Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJWN3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbría.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 25

6



AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

### 7ª APTITUD Y CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Sin perjuicio de lo señalado en este Pliego en relación con la obligación de clasificación de la empresa encargada de la ejecución de los trabajos de Urbanización, No resulta exigible acreditación de solvencia financiera y/o profesional. Están facultadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que señala la Ley 9/2017 de 8 de noviembre.

### 8ª CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.

La adjudicación se llevará a cabo en base a las condiciones presentadas por los licitadores, considerando este Ayuntamiento que dada la importancia de la ejecución futura y desarrollo del ámbito y su implicación global en el Municipio de Punta Umbría se establecen como criterios de adjudicación, además del precio, criterios de carácter social, por un lado la contratación de un mayor número de personas para la ejecución del contrato, y por otro lado de responsabilidad social en la prestación, y en definitiva se establecen los siguientes:

#### **A.- Criterios de valoración objetivos, determinados por la aplicación de formulas matemáticas: Máximo 100 puntos. (Archivo B).**

**A.1 OFERTA ECONÓMICA. Parcelas.** Importe ofertado al alza sobre el tipo mínimo de licitación. Siendo fijo el importe correspondiente a la Parcela R1, **sólo se considera en este apartado el importe total ofertado por las parcelas R2, R3 y R4. Máximo 75 puntos.**

La puntuación será el resultado de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = \frac{\text{Ol} \times 75}{\text{Mo}}$$

Siendo Mo el importe correspondiente a la oferta más alta de entre las presentadas y Ol, el Importe de la oferta del Licitador objeto de valoración.

No será admitida ninguna oferta por debajo del Tipo de licitación. El licitador que no oferte importe al alza y ofrezca el tipo de licitación no será excluido del Concurso pero será directamente puntuado con 0 puntos.

**A.2. Compromiso de empleo** (contratación de un mayor número de personas). **Máximo 5 puntos.** Se valorará el compromiso de creación de empleo por parte del adjudicatario durante los procesos de urbanización y edificación, de la siguiente forma:

**2.1** Durante el proceso de Urbanización. Máximo 2,5 puntos. La puntuación será el resultado de la siguiente fórmula:

De 10 a 15 trabajadores_____	1 punto
De 16 a 25 trabajadores_____	1,75 puntos
Más de 25 trabajadores_____	2,50 puntos

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P2107900I Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJWNS3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 25



AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

**2.2** Durante el proceso de Edificación. Máximo 2,5 puntos. La puntuación será el resultado de la siguiente fórmula:

De 20 a 50 trabajadores \_\_\_\_\_ 1 punto  
De 51 a 75 trabajadores \_\_\_\_\_ 1,75 puntos  
Más de 75 trabajadores \_\_\_\_\_ 2,50 puntos

El incumplimiento por parte del adjudicatario del compromiso de creación de empleo será causa automática de resolución del contrato, ello siempre y cuando, de minorarse de la puntuación total obtenida por el adjudicatario el criterio no cumplido, la puntuación resultante total determinara que no hubiese sido la suya la oferta mejor valorada en su conjunto. A estos efectos el Ayuntamiento tiene la potestad, y el adjudicatario la obligación de atenderla, de solicitar puntualmente los documentos que procedan al objeto de acreditar el cumplimiento de la contratación ofertada.

**A.3. Responsabilidad social en la prestación. Máximo 20 puntos.** Propuesta de colaboración Social que se pondrá de manifiesto en la aportación económica que se realizará en caso de resultar adjudicatario al Ayuntamiento de Punta Umbría, y cuyo destino serán actuaciones por parte de la Administración de carácter Social, cultural o Deportivo en el Municipio.

Se otorgarán 5 puntos x cada 50.000,00 ofertados. Siendo el máximo a obtener por los licitadores por este concepto de \_\_\_\_\_ **20 puntos**.

No será objeto de puntuación, ni se tendrá en cuenta a efectos de la presente valoración, las fracciones ofertadas inferiores a 50.000,00€.

La cantidad propuesta será destinado por el Ayuntamiento a los fines indicados, y a este objeto el Adjudicatario deberá ingresar la cantidad propuesta en la cuenta finalista que será señalada por el Ayuntamiento, ello en los plazos indicados en el presente Pliego.

**B) Desempate.-** Los criterios de adjudicación específicos para el desempate en los casos en que, tras la aplicación de los criterios de adjudicación, se produzca un empate entre dos o más ofertas, serán los señalados en el art. 147.1 letras a) á e) de la Ley 9/2017, por ese mismo orden, y de no dirimirse mediante éste, conforme al apartado 2 del mismo artículo.

A estos efectos, los licitadores, sin perjuicio de requerirse en el momento procedimental oportuno la justificación que corresponda, deberán aportar debidamente cumplimentado el Modelo Anexo 2 al presente Pliego

### 9ª PROPOSICIONES. LUGAR, PLAZO, FORMA DE PRESENTACION

1.- La presentación de proposiciones por parte de los licitadores implica la aceptación incondicionada por el empresario de la totalidad de las cláusulas de los pliegos de condiciones, sin salvedad alguna, así como a lo dispuesto en la normativa de contratación administrativa.

2.- **La presente licitación tiene carácter electrónico.** Los licitadores deberán preparar

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P21079001 Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJWNS3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 25

R



AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

y presentar sus ofertas obligatoriamente de forma electrónica a través de la herramienta de preparación y presentación de ofertas de la Plataforma de Contratación del Sector Público Estatal.

La utilización de estos servicios supone:

- La preparación y presentación de oferta de forma telemática por el licitador.
- La custodia electrónica de ofertas por el sistema.
- La apertura y evaluación de la documentación a través de la propia plataforma

3.- Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva se presentarán, dentro del plazo de DOS MESES contados a partir del siguiente al de la Publicación de la licitación en el Perfil del Contratante (Plataforma de Contratación del Estado), debiendo utilizar para ello el Modelo incluido como Anexo en el presente Pliego, exclusivamente de forma electrónica a través de la Herramienta de Preparación y Presentación de ofertas que la Plataforma de Contratación del Sector Público pone a disposición de candidatos y entidades licitadoras para tal fin.

4.- Para participar en esta licitación, los licitadores Interesados se registraran, en el supuesto de que no lo estén, en la Plataforma de Contratación del Sector Público. La oferta electrónica y cualquier otro documento que la acompañe deberán estar firmados electrónicamente por alguno de los sistemas de firma admitidos por el artículo 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas.

Para garantizar la confidencialidad del contenido de los sobres hasta el momento de su apertura, la herramienta cifrará dichos sobres en el envío. Una vez realizada la presentación, la Herramienta proporcionará a la entidad licitadora un justificante de envío, susceptible de almacenamiento e impresión, con el sello de tiempo.

**5.- Contenido de las Proposiciones. Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos Sobres/archivos electrónicos, firmados por el licitador, en el que se hará constar la denominación del archivo electrónico y la leyenda «Proposición para licitar a la enajenación de Parcelas R1, R2, R3 y R4 situadas en el sector denominado Sunc/antiguos depósitos en la Avenida Ciudad de Huelva propiedad del Ayuntamiento de Punta Umbría». La denominación de los sobres será la siguiente: Archivo Electrónico A. Documentación General. Archivo Electrónico B. Proposición cuantificable de forma automática.**

**Contenido del Archivo "A". DOCUMENTACIÓN GENERAL**, y que incluirá la siguiente:

**a) DEUC.** El documento europeo único de contratación (DEUC) consiste en una declaración de la situación financiera, las capacidades y la idoneidad de las empresas para un procedimiento de contratación pública. Está disponible en todas las lenguas de la UE y se utiliza como prueba preliminar del cumplimiento de los requisitos exigidos en los procedimientos de contratación pública en toda la UE. Gracias a dicho documento, los

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P21079001 Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJWNS3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 25



AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

licitadores ya no tendrán que proporcionar pruebas documentales completas y diferentes formularios utilizados anteriormente en la contratación pública de la UE, lo que significa una considerable simplificación del acceso a las oportunidades de licitación transfronterizas.

El Documento Europeo Único de contratación consiste en una declaración formal del Licitador que indica que se cumple el criterio de selección pertinente y facilitará información según lo requiera la administración. Dicho documento indicará además la autoridad pública o tercero encargado de establecer los documentos justificativos e incluirá una declaración formal en el sentido de que el licitador podrá, previa petición y sin demora, facilitar dichos documentos justificativos

El Ministerio de Hacienda proporciona un servicio gratuito en línea para los licitadores y las demás partes interesadas en cumplimentar el documento de forma electrónica. El formulario en línea puede rellenarse, imprimirse y luego enviarse al Poder adjudicador junto con el resto de la oferta. Si el procedimiento se realiza electrónicamente, el DEUC podrá exportarse, almacenarse y transmitirse de forma electrónica. El DEUC presentado en el marco de un procedimiento de contratación pública anterior puede reutilizarse siempre que la información siga siendo correcta. Los licitadores podrán ser excluidos del procedimiento o ser objeto de enjuiciamiento si la información contenida en el DEUC se ha falseado gravemente, se ha ocultado o no puede completarse con documentos justificativos.

En ningún caso, podrá incluirse en este sobre información alguna relativa a la proposición que necesariamente figurará en el sobre/archivo B.

b) **Justificante acreditativo de haber constituido la Garantía provisional** exigida (carta de pago otorgada por la Tesorería Municipal). Caso de haberse incluido en el sobre directamente la garantía (aval, seguro de caución, etc) la Mesa de contratación podrá realizar los trámites internos necesarios para comprobar la validez de la misma, quedando condicionada la admisión del licitador a dicha verificación.

c) En el caso que no vayan a ejecutarse las obras de Urbanización por el adjudicatario (por no disponer de Clasificación) aportará obligatoriamente Declaración y compromiso firmado de Contratación de la entidad Licitadora con la Empresa (*adjuntando la clasificación actualizada y vigente de la misma*) encargada de la ejecución directa de las obras de Urbanización.

d) Modelo Anexo 2 al presente Pliego.

e) Modelo Anexo 3 al presente Pliego

**El Ayuntamiento comprobará de oficio que el licitador no tiene deudas en periodo ejecutivo de pago con este Ayuntamiento**, su existencia será causa automática de no admisión a la Licitación.

**Contenido del Archivo "B". PROPOSICIÓN (CRITERIOS OBJETIVOS)**  
Incluirá exclusivamente las condiciones de la oferta según el modelo de Proposición establecido en el presente Pliego (**Anexo 1**).

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P21079001 Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJWNS3WYF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 25



AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

6.- Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación temporal con otras si lo ha hecho individualmente. La contravención de este principio dará lugar automáticamente a la desestimación de todas las por él presentadas. En caso de que la oferta económica del licitador sea inferior a la prevista como tipo de licitación en el presente pliego, su oferta quedará automáticamente excluida de la licitación.

7.- Toda la documentación técnica (anexos PPT) que en su caso por su volumen (cabida) no pueda ser publicado en el Perfil del Contratante, se encontrará en formato CD en las dependencias del Departamento de Contratación de este Ayuntamiento, por lo que cualquier interesado podrá solicitar la entrega del mismo en horario Administrativo durante el plazo de presentación de ofertas.

**10ª MESA DE CONTRATACIÓN.**

Conforme al art. 326 de la Ley 9/2017 (LCSP) resulta preceptiva la constitución de Mesa de contratación, por lo que la apertura de ofertas y propuesta de adjudicación será realizada por la Mesa establecida con carácter permanente por este Ayuntamiento y que será publicada en el perfil del Contratante.

**11ª APERTURA Y CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS, ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO Y NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN. FORMALIZACIÓN.**

1. La apertura de ofertas tendrá lugar el segundo día hábil siguiente a la fecha en que termine el plazo de presentación de ofertas, y se celebrará a las 10,00 horas en el Departamento de Contratación sito en Avda. de la Marina 7 (Edificio Galeón 1ª Planta) de Punta Umbría.

2 La apertura de los sobres se hará por la mesa de contratación. Dado que en la licitación se prevé su tramitación electrónica no será Público el acto de apertura de ninguno de los sobres.

3. En primer lugar, se realizará la apertura del Sobre/archivo A. Procediéndose a la calificación de la documentación presentada, determinándose la exclusión, en su caso, de aquellos licitadores que no cumplan con los requisitos establecidos en este Pliego.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, se comunicará por correo electrónico a los licitadores afectados para que los subsanen en plazo no superior a tres días. Asimismo, la Mesa podrá recabar de los licitadores aclaraciones sobre los documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios.

3. Seguidamente, la Mesa realizará la apertura de los Sobres/archivos B de todos los licitadores admitidos, correspondiente a los criterios objetivos sujetos a la aplicación de fórmulas matemáticas.

Cód. Validación: ATJWN3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbría.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 25





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

4. Posteriormente, la Mesa de Contratación, procederá a la valoración de las ofertas presentadas conforme a los criterios de adjudicación señalados en el presente Pliego, y sumada toda la puntuación obtenida por cada uno de los licitadores clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas para posteriormente elevar la correspondiente propuesta al órgano de contratación. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del empresario propuesto frente a la Administración, mientras no se le haya adjudicado el contrato por acuerdo expreso del órgano de contratación.

**5. ADJUDICACIÓN.**

1º. Una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, los servicios correspondientes requerirán al licitador que haya presentado la mejor oferta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente justificante de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente y la siguiente documentación:

- La documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social.
- Escritura de Constitución de la Sociedad o Documento de identidad en caso de persona física.
- Poder de representación de la persona que presentara la oferta en nombre de otro o en representación de persona Jurídica.

En el supuesto de que el propuesto para la adjudicación tenga que presentar cualquier otra documentación, la misma se tendrá que aportar en el plazo de 10 días hábiles señalado.

2º De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, sin perjuicio de lo establecido en la letra a) del apartado 2 del artículo 71.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, para su adjudicación a éste, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

3º Cumplimentado el requerimiento y presentada la garantía definitiva, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación se procederá a adjudicar el contrato a favor del licitador propuesto como adjudicatario, procediéndose posteriormente a su formalización conforme a lo abajo expresado. No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios de figuren en el pliego.

4º La Resolución de adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos o licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días. En todo caso, el plazo máximo para efectuar la adjudicación será de dos meses a contar desde la

Cód. Validación: ATJWN3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
 Verificación: <https://punta.umbria.es/elelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 25





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

apertura de las proposiciones. De no producirse la adjudicación dentro de los plazos señalados, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 del artículo 155, la notificación y la publicidad a que se refiere el apartado anterior deberán contener la información necesaria que permita a los interesados en el procedimiento de adjudicación interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación, y entre ellas, en todo caso deberá figurar la establecida en el art. 150.2

**6º FORMALIZACIÓN.** Los servicios competentes requerirán al adjudicatario para que formalice el contrato, ello en la siguiente forma:

6.1 Dada la transmisión de dominio que supone éste deberá formalizarse necesariamente en Escritura Pública, ello en el plazo de DOS MESES contados a partir del día siguiente al de notificación del Acuerdo de Adjudicación del Contrato.

6.2 Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado se le exigirá el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía definitiva, si se hubiera constituido, sin perjuicio de lo establecido en la letra b) del apartado 2 del artículo 71.

En este caso, el contrato se adjudicará al siguiente licitador por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, previa presentación de la documentación establecida, resultando de aplicación los plazos establecidos en el apartado anterior

6.3. La formalización deberá publicarse en un plazo no superior a 15 días tras su perfeccionamiento, en el Perfil del Contratante.

**12ª GARANTÍAS.**

**- PROVISIONAL.**

Los licitadores deberán necesariamente constituir una Garantía provisional por importe de 149.662,32 € equivalente al 3% del precio total excluido IVA de todas las Parcelas. La Garantía Provisional deberá instrumentarse en metálico o mediante aval bancario o seguro de crédito caución. En caso de Aval Bancario o Seguro, éste deberá ser solidario y tener validez en tanto que el Ayuntamiento de Punta Umbría no autorice su cancelación, en el caso de metálico deberá ser ingresada directamente en la Cuenta que a tal efecto será señalada a quien la requiera por la Tesorería Municipal.

**- DEFINITIVA.** El Adjudicatario deberá constituir Garantía por importe del cinco por ciento (5 %) del precio de adjudicación (excluido IVA), entendiéndose por éste el Precio Total de adjudicación resultante por todas las Parcelas (R1 + R2 + R3 + R4).

Deberá constituirse en la Tesorería Municipal, en el plazo de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente al de notificación del requerimiento señalado en la cláusula 7 del

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P21079001 Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJWNS3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://puntaumbría.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 25



AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

presente Pliego, debiendo instrumentarse en metálico o mediante aval bancario. En caso de Aval Bancario, éste deberá ser solidario y tener validez en tanto que el Ayuntamiento de Punta Umbría no autorice su cancelación.

La devolución de la garantía definitiva procederá una vez verificada la finalización de la ejecución de la edificación de viviendas protegidas (con ocupación y calificación definitiva).

**- GARANTÍA COMPLEMENTARIA OBRAS DE URBANIZACIÓN.** El Adjudicatario deberá constituir Garantía complementaria por importe del 10% del coste de las mismas, siendo el importe tenido en cuenta el estimado como coste de ejecución de la urbanización repercutido y señalado en el presente Pliego (2.378.006,09 €).

En el caso de no ejecutarse la Urbanización por el adjudicatario, este Ayuntamiento procederá a la ejecución del Aval constituido (o incautación en el caso de metálico) mediante el procedimiento legalmente procedente, ello sin perjuicio de las responsabilidades e indemnizaciones que procedan.

Deberá constituirse en la Tesorería Municipal, en el plazo de 2 meses contados a partir del siguiente al de notificación de la Adjudicación del Contrato y, en todo caso, con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la correspondiente escritura pública, debiendo instrumentarse en metálico o mediante aval bancario. En caso de Aval Bancario, éste deberá ser solidario y tener validez en tanto que el Ayuntamiento de Punta Umbría no autorice su cancelación.

La devolución de la garantía procederá una vez finalizadas las obras de urbanización y sean éstas recepcionadas por el Ayuntamiento, si bien podrá ser devuelta de forma parcial conforme avance el proceso de ejecución, determinándose el importe de forma prorrateada (en tanto por ciento) conforme al coste total del proyecto y el estado del mismo

**13ª.- FORMA DE PAGO.**

Los importes correspondientes al presente procedimiento, teniendo en cuenta la naturaleza del mismo, y que conforme a lo establecido en el presente Pliego, se establece como obligatorio el otorgamiento de Escritura Pública, serán abonados en la siguiente forma:

1º Parcelas Residenciales (R1 a R4)

El 100 % del precio de adjudicación dentro del plazo de DOS MESES contados a partir del siguiente al de notificación de la Adjudicación del Contrato y, en todo caso, con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la correspondiente escritura pública. En el mismo plazo, el Adjudicatario deberá abonar el IVA total que devengue la operación.

- El 100% del importe ofertado conforme a la cláusula 8ª.A.3 (Responsabilidad social en la prestación), dentro del plazo de DOS MESES contados a partir del siguiente al de notificación de la Adjudicación del Contrato y, en todo caso, con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la correspondiente escritura pública.





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

3º El incumplimiento del pago en el plazo señalado de cualesquiera de los conceptos señalados, dará lugar en todo caso a la pérdida de la adjudicación, en consecuencia a la imposibilidad de formalización del contrato y la pérdida de la garantía definitiva constituida, sin perjuicio de lo señalado en la Cláusula 11.6.2.

4º Si la persona adjudicataria constituyese hipoteca o prenda sin desplazamiento sobre el bien adquirido para efectuar el abono de su importe, la formalización de la enajenación y la hipoteca podrán hacerse en unidad de acto, asegurándose el pago de la adjudicación

**14ª.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO-COMPRADOR.**

Primera.- Además del pago del precio y resto de conceptos en la cuantía señalada en su oferta y en la forma y plazo fijados en el presente Pliego, el comprador, en virtud de la adjudicación, está obligado a pagar el importe de cuantos gastos, en su caso, se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios del contrato y los de su formalización.

Segunda.- Escritura y gastos. El adjudicatario quedará obligado a presentar la escritura que se otorgue en la Oficina Liquidadora de los impuestos que graven la transmisión, siendo de su cuenta el abono de todos los impuestos y demás gastos, incluidos el de otorgamiento de la escritura y sus copias, inscripción registral y todos aquellos que sobre la compraventa recaigan (AJD, etc)

Tercera.- El adjudicatario está obligado a destinar la promoción de viviendas protegidas, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Modificación Puntual de Planeamiento aplicable estando en todo caso obligado a considerar la reserva del 30% de vivienda protegida de la edificabilidad residencial del sector, o en su caso, la mínima que establezca obligatoriamente la norma aplicable.

Cuarta- El Adjudicatario se obliga a entregar en este Ayuntamiento copia simple de la Escritura de Elevación a Público (formalización) de la Adjudicación, en el plazo de 15 DÍAS contados a partir de la fecha de su otorgamiento, así como en el mismo plazo, justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad de Punta Umbría para su inscripción

Quinta- El adjudicatario se obliga expresamente a presentar en el plazo señalado en la cláusula 2.5 del Pliego de Prescripciones Técnicas el Estudio de Detalle señalado en la cláusula 2º Letra G) del presente Pliego.

Sexta.- Cualesquiera otras obligaciones que incumben al Adjudicatario se regulará por lo establecido en la Legislación Reguladora del Tipo de Viviendas Expresadas, Ley 7/1999 de Bienes y su Reglamento de desarrollo, Ley 9/2017 (LCSP, en adelante), y en lo no previsto, por la legislación civil reguladora del contrato de compraventa en los términos prescritos en la misma.

Séptima.- El adjudicatario deberá cumplir la normativa de vivienda protegida vigente en el momento de la calificación de las viviendas correspondientes a la Parcela R1.

**15ª.- LEGISLACIÓN APLICABLE. RÉGIMEN**

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P2107900I Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJWN3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbría.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 25



AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

El contrato que regula las presentes cláusulas tiene naturaleza privada y se registrará, en cuanto a su preparación, competencia y adjudicación por el presente pliego de cláusulas y el de Prescripciones Técnicas, Ley 9/2017 de contratos del Sector Público. En cuanto a sus efectos y extinción por la Legislación civil común.

1.- Legislación directamente aplicable.

—Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

—Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.

— 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 (en adelante, LCSP).

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

2.- Los Entes Locales tienen capacidad jurídica plena para enajenar bienes. De conformidad con el art. 52.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía: “Las entidades locales de Andalucía podrán disponer de sus bienes y derechos de carácter patrimonial mediante subasta pública, concurso o adjudicación directa, previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, sin necesidad de autorización previa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cualquiera que sea su importe.

De conformidad con el artículo 9 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, están excluidos del ámbito de aplicación de la norma, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se registrarán por la legislación patrimonial.

La legislación patrimonial a la que debemos remitirnos es a la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales y Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero. De conformidad con los artículos 19 de la Ley 7/1999 y 12 del Reglamento las enajenaciones de bienes patrimoniales se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

**16ª. ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS (Parcela R1).**

El Proceso de Selección de los Adjudicatarios de las Viviendas Protegidas, será realizado por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Punta Umbría, de acuerdo con la normativa de aplicación y conforme a lo establecido en sus Bases Regulatoras.

**17ª.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P21079001 Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJW3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbría.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 25





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

1.- Además de las establecidas en la Ley 9/2017 y las causas generales que en Derecho motiven la Resolución, el contrato quedará resuelto de pleno derecho, por incumplimiento del adjudicatario de las obligaciones señaladas en los Pliegos integrantes del presente Procedimiento.

2.- De igual forma el Contrato queda sometido a Condición Resolutoria resolviéndose el mismo a única instancia del Ayuntamiento de Punta Umbría, debiendo constar así en la Escritura Pública de enajenación como Cláusula Resolutoria Expresa, en los siguientes casos:

2.1.- Por incumplimiento de la obligación de destinar las parcelas o Edificación a los usos permitidos y/o establecidos por los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y Prescripciones Técnicas integrantes del Procedimiento, salvo modificación expresamente autorizada por el Ayuntamiento conforme a la Normativa que en su caso resultara aplicable.

2.2.- Por incumplimiento de presentar el Estudio de Detalle señalado en la cláusula 2º Letra G) del presente Pliego en los plazos señalados en la cláusula 2.5 del Pliego de Prescripciones Técnicas, y cualesquiera otros incumplimientos achacables al Adjudicatario en relación con el mismo (Estudio Detalle) que pudiera determinar su no aprobación.

En todo caso, y desde este momento, el Ayuntamiento de Punta Umbría admitirá la posposición de la Condición resolutoria exclusivamente para Hipotecas u otros derechos reales que garanticen prestamos o créditos cuyas cuantías vayan destinadas a financiar la Edificación de las Parcelas.

**18ª.- CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN.**

Como consecuencia de la resolución del contrato, las parcelas objeto de la enajenación, revertirán al Patrimonio del Ayuntamiento de Punta Umbría, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad a su favor, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y previa la tramitación de los Expedientes Administrativos que en Derecho procedan.

**19ª OBLIGACIÓN DE SUMINISTRO DE INFORMACIÓN DERIVADA DE LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA SOBRE TRANSPARENCIA PÚBLICA.**

En virtud de las disposiciones normativas contenidas en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, la obligación de suministro de información que vincula al Ayuntamiento, como Administración Pública incluida en el ámbito subjetivo de aplicación, en relación con los contratos del sector público, se extiende a las entidades adjudicatarias de los mismos, en los términos siguientes.

Una vez formulada y presentada la solicitud de acceso a la información relativa a los contratos del Sector Público por los particulares interesados en los términos previstos en el artículo 17 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, la unidad tramitadora competente requerirá a la entidad contratista para que en un plazo de quince días desde la recepción de la notificación que se le efectúe, remita a la misma, toda la información necesaria para que la presente Administración pueda cumplir con su deber de información a la persona interesada.

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P21079001 Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJWNS3WYF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://puntaumbría.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 25



AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

## 20ª TRATAMIENTO DE DATOS

1.- La empresa adjudicataria autoriza al Ayuntamiento de Punta Umbría el uso y tratamiento informático de todos los datos de carácter personal que facilite, siendo incorporados a los tratamientos de datos de gestión de contratación, gestión económica, gestión fiscal y seguimiento de la relación contractual, así como para el cumplimiento del principio de transparencia y acceso a la información pública.

La base que legitima el tratamiento es la adjudicación del contrato, así como el cumplimiento de las obligaciones legales que se deriven del mismo, siendo conservados los datos de manera activa durante el plazo de prescripción establecido por las normativas legales de aplicación, y posteriormente, conservados de acuerdo con la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Los datos serán comunicados a las autoridades públicas competentes para el cumplimiento de las obligaciones legales de acuerdo a lo dispuesto en la normativa legal vigente, a registros públicos, bancos y entidades colaboradoras para la gestión de cobros / pagos.

La empresa adjudicataria podrá acceder y ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, portabilidad y oposición regulados por el Reglamento (UE) 679/2016, de 27 de abril, General de Protección de Datos y por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales a través de carta dirigida al responsable del fichero a la dirección siguiente: Ayuntamiento de Punta Umbría, Plaza de la Constitución s/n 21100 Punta Umbría (Huelva).

2.- La empresa adjudicataria está obligada al cumplimiento íntegro de la normativa vigente de protección de datos personales (concretamente el Reglamento UE 679/2016, General de Protección de Datos y la Ley Orgánica 3/2018 y su normativa de desarrollo), en el contexto de la prestación objeto de esta licitación y de conformidad con lo que se dispone en dicha normativa y en el presente pliego.

En el caso que la ejecución de este expediente de adjudicación llevará consigo el tratamiento de datos de carácter personal incorporados a tratamientos titularidad de Ayuntamiento de Punta Umbría para el correcto desarrollo del objeto del mismo, dicho acceso no se considerará comunicación de datos y la empresa adjudicataria tendrá la consideración de “Encargada del tratamiento” de los datos de carácter personal responsabilidad del Ayuntamiento de Punta Umbría, obligándose, de conformidad con el artículo 28.3 del Reglamento UE 679/2016 a:

**Primero.-** Utilizar los datos de carácter personal a los que tenga acceso o sean puestos a su disposición por parte del Ayuntamiento de Punta Umbría única y exclusivamente para la ejecución del contrato, realizando dicho acceso conforme a condiciones e instrucciones específicas que le sean definidas/especificadas por parte del Ayuntamiento de Punta Umbría.

Cód. Validación: ATJWNS3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 25





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

Segundo.- La empresa adjudicataria en ningún caso podrá ceder ni comunicar a terceros, total o parcialmente, ni siquiera para su conservación, los datos personales a los que tenga acceso para la correcta prestación de los trabajos.

Tercero.- La empresa adjudicataria no revelará, transferirá, cederá o de otra forma comunicará los datos de carácter personal responsabilidad del Ayuntamiento de Punta Umbría, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a ningún tercero, salvo que exista autorización o instrucción previa del Ayuntamiento de Punta Umbría en dicho sentido.

Cuarto.- La empresa adjudicataria mantendrá un registro de todas las categorías de actividades de tratamiento efectuadas por cuenta del Ayuntamiento de Punta Umbría, que contenga la siguiente información:

1. El nombre y los datos de contacto del Ayuntamiento de Punta Umbría, del órgano y dependencia responsable.
2. Las categorías de tratamientos efectuados por cuenta del Ayuntamiento de Punta Umbría.
3. Una descripción general de las medidas técnicas y organizativas de seguridad implementadas al tratamiento.

Quinto.- La Empresa Adjudicataria dará apoyo al Ayuntamiento de Punta Umbría en la realización de las evaluaciones de impacto relativas a la protección de datos, cuando éste se encuentre obligado a ello en relación al tratamiento que encarga realizar a la Empresa Adjudicataria.

Sexto.- La Empresa adjudicataria pondrá a disposición del Ayuntamiento de Punta Umbría toda la información necesaria para demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, así como para la realización de las auditorias o las inspecciones que realicen el Ayuntamiento de Punta Umbría.

Séptimo.- En caso de estar obligado a ello, designará un delegado de protección de datos y comunicar su identidad y datos de contacto al Ayuntamiento de Punta Umbría.

Octavo.- La Empresa Adjudicataria respetará todas las obligaciones que pudieran corresponderle como encargado del tratamiento con arreglo a la normativa legal vigente o de cualquier otra disposición o regulación complementaria que le fuera igualmente aplicable.

Noveno.- La empresa adjudicataria no podrá, salvo que cuente con autorización expresa y por escrito del Ayuntamiento de Punta Umbría, subcontratar a terceras empresas/personas obras o servicios que conlleven un acceso a los datos responsabilidad del Ayuntamiento de Punta Umbría.

En el caso que dicha subcontratación sea autorizada expresamente por parte del Ayuntamiento de Punta Umbría, la empresa adjudicataria deberá firmar con la

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P21079001 Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJW3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbría.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 25



AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

empresa/persona subcontratista un contrato en los términos previstos en el artículo 28.3 del Reglamento UE 679/2016, del que remitirá copia al Ayuntamiento de Punta Umbría; contrato en el que se establecerá que la empresa/persona subcontratista se someterá a las instrucciones y directrices del Ayuntamiento de Punta Umbría.

Décimo.- La empresa adjudicataria está obligada a mantener y cumplir durante el acceso y/o tratamiento y con posterioridad a la finalización del mismo, el deber de secreto profesional respecto a los datos de carácter personal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 3/2016, adoptando todas las medidas que fueren necesarias.

Asimismo, la empresa adjudicataria se obliga a impartir las instrucciones precisas a su personal, para el efectivo conocimiento y obligado cumplimiento de estas obligaciones de confidencialidad y secreto, así como de las responsabilidades que asumen en virtud del contrato. En este sentido, la empresa adjudicataria realizará cuantas advertencias y suscribirá cuantos documentos sean necesarias con su personal, con el fin de asegurar el cumplimiento de dichas obligaciones de confidencialidad y secreto de los datos de carácter personal.

Undécimo.- La Empresa Adjudicataria adoptará y aplicará las medidas de seguridad necesarias, conforme lo previsto en el artículo 32 del Reglamento UE 679/2016, que garanticen la seguridad de los datos de carácter personal responsabilidad del Ayuntamiento de Punta Umbría y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado, habida cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos almacenados y los riesgos a que estén expuestos, ya provengan de la acción humana o del medio físico o natural.

En el caso que el acceso y/o tratamiento de los datos se realice en los locales de la empresa adjudicataria, ésta en su condición de encargado del tratamiento se obliga a adoptar las medidas de seguridad necesarias, acordes al nivel fijado para el tipo de datos objeto de acceso, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 32 del Reglamento UE 679/2016. A efectos de asegurar el cumplimiento de esta obligación, la Empresa Adjudicataria deberá poner a disposición del Ayuntamiento de Punta Umbría una copia de su análisis de riesgos, así como relación íntegra y concreta de cada medida de seguridad implementada para la prestación de los servicios al Ayuntamiento de Punta Umbría.

En el caso que el tratamiento de los datos se desarrolle en las instalaciones y/ o equipos del Ayuntamiento de Punta Umbría, la empresa adjudicataria y su personal se obligan a cumplir las medidas de seguridad establecidas por el Ayuntamiento de Punta Umbría en todo momento. El Ayuntamiento de Punta Umbría se reserva la posibilidad de exigir la firma de compromisos y/o acuerdos de confidencialidad al personal de la empresa adjudicataria que garanticen el obligado cumplimiento de sus medidas de seguridad.

Duodécimo.- El acceso, a través de redes de telecomunicaciones, a los datos ubicados en servidores y herramientas informáticas del Ayuntamiento de Punta Umbría, se realizará en todo caso respetando los protocolos de seguridad establecidos por el Ayuntamiento de Punta Umbría, prohibiéndose expresamente a la empresa adjudicataria incorporar los datos de carácter personal a los que accede a sistemas o soportes distintos de los del Ayuntamiento de Punta Umbría.

Cód. Validación: ATJW3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://puntaumbría.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 25





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

Décimo tercero.- En caso de violación de la seguridad de los datos personales en los sistemas de información utilizados por la empresa adjudicataria para la prestación de los servicios al Ayuntamiento de Punta Umbría, la Empresa Adjudicataria deberá notificar al Ayuntamiento de Punta Umbría, sin dilación indebida, y en cualquier caso antes del plazo máximo de veinticuatro (24) horas desde su conocimiento, las violaciones de la seguridad de los datos personales a su cargo de las que tenga conocimiento, juntamente con toda la información relevante para la documentación y comunicación de la incidencia.

Décimo cuarto.-La empresa adjudicataria procederá a devolver al Ayuntamiento de Punta Umbría cuantos soportes y documentos contengan datos de carácter personal a los que haya tenido acceso en virtud del presente contrato, una vez finalizado el mismo. Una vez realizada la devolución, la empresa adjudicataria entregará al Ayuntamiento de Punta Umbría un certificado que acredite la correcta y total migración de los datos a los sistemas de información del Ayuntamiento de Punta Umbría.

Décimo quinto.- En los supuestos o casos en que la empresa adjudicataria recabe datos de carácter personal como consecuencia del cumplimiento del objeto del contrato, lo hará siempre en nombre y por cuenta del Ayuntamiento de Punta Umbría, informando a los afectados de acuerdo a lo que se dispone en la normativa de protección de datos vigente y, concretamente de acuerdo a lo establecido en los artículos 13 y 14 del Reglamento UE 679/2016, y solicitando en todo momento el consentimiento expreso de los afectados en las condiciones que se establecen en el artículo 7 del citado Reglamento. A tal efecto, el Ayuntamiento de Punta Umbría proporcionará a la empresa adjudicataria los modelos y formularios de recogida de datos que incorporan las cláusulas de información y recabo del consentimiento.

Décimo sexto.- En el caso que un afectado realice una solicitud de ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, supresión, olvido, portabilidad, limitación del tratamiento y oposición establecidos por la normativa vigente de protección de datos ante la empresa adjudicataria, ésta deberá dar traslado de dicha solicitud al Delegado de Protección de Datos del Ayuntamiento de Punta Umbría en el plazo máximo de 48 horas desde su recepción, adjuntando a la misma toda la documentación obrante sobre dicho afectado que haya podido ser generada por la empresa adjudicataria durante la realización de los trabajos.

La empresa adjudicataria responderá ante el Ayuntamiento de Punta Umbría, al que mantendrán indemne de todos los daños y perjuicios de cualquier naturaleza (a título enunciativo pero no limitativo, daños económicos, organizativos, de imagen pública, societarios, entre otros) en los que el Ayuntamiento de Punta Umbría pudiera incurrir como consecuencia de las reclamaciones que pudieran originarse por el incumplimiento del deber de confidencialidad o de cualquier otro deber legal o reglamentario, o por revelación de secreto y, muy especialmente, de cualquier reclamación o sanción administrativa o judicial de cualquier tipo, fruto todo ello del incumplimiento por parte de la empresa adjudicataria y/o de su personal de las obligaciones contenidas en la presente cláusula en materia de protección de datos de carácter personal frente al Ayuntamiento de Punta Umbría o frente a los titulares de los datos recogidos en los tratamientos de datos responsabilidad del Ayuntamiento de Punta Umbría. En dicho supuesto de incumplimiento por la empresa adjudicataria de sus obligaciones asumidas en materia de protección de datos, ésta será considerada responsable

Cód. Validación: ATJW3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://puntaumbría.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 25





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

del fichero y responderá personalmente de cualesquiera sanciones, multas o cargos que pudieran serle impuestos al Ayuntamiento de Punta Umbría, así como de las indemnizaciones por los daños y perjuicios que pudieran serle causados en su imagen societaria y pública.

**21ª PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN, INTERPRETACIÓN. JURISDICCIÓN. RECURSOS.**

1. Prerrogativas de la Administración. El órgano de contratación, conforme al artículo 190 de la LCSP ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, declarar la responsabilidad imputable al contratista a raíz de la ejecución del contrato, suspender la ejecución del mismo, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

2. En los procedimientos que se instruyan para la adopción de acuerdos relativos a las prerrogativas señaladas, deberá darse audiencia al contratista y se adoptarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 191 de la LCSP, siendo preceptivo el dictamen del Consejo Consultivo en los supuestos relacionados en el número 3 de dicho artículo. Los acuerdos que adopte el órgano de contratación, previo los trámites legalmente previstos, en el ejercicio de sus prerrogativas serán inmediatamente ejecutivos

3. Todas las cuestiones o divergencias que puedan surgir sobre la preparación y adjudicación del contrato, se resolverán en vía administrativa, y/o por la jurisdicción contencioso-administrativa de los Tribunales con fuero en el Municipio de Punta Umbría.

De acuerdo con lo anterior, y conforme al art. 44.6 de la Ley 9/2017 Contra las resoluciones o acuerdos podrá interponerse potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que lo dictara de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación conforme la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, ante los Juzgados con fuero en el Municipio de Punta Umbría, entendiéndose que los licitadores por el mero hecho de participar en el Procedimiento, renuncian expresamente a cualquier otro fuero.

2.- Jurisdicción y recursos. Las cuestiones litigiosas surgidas sobre los efectos y extinción del contrato se resolverán por el orden Jurisdiccional Civil, ante los Juzgados y Tribunales con competencia en el término Municipal de Punta Umbría, entendiéndose que los licitadores por el mero hecho de participar en el Procedimiento, renuncian expresamente a cualquier otro fuero.

Cód. Validación: ATJWN3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbría.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 25





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

**ANEXO I.- MODELO DE PROPOSICIÓN.**

D. ...., vecino de....., con domicilio a efectos de notificación en....., y NI °....., en nombre propio o en representación de ..... con D.N.I / C.I.F. Nº ..... y domicilio en .....,(según poder que debidamente bastante do acompaña) enterado del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº ..... de fecha ..... relativo a la enajenación mediante PROCEDIMIENTO ABIERTO DEL CONTRATO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES, PARCELAS DE TERRENO DENOMINADAS R-1, R-2, R-3 Y R-4 INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, SITUADOS EN EL SECTOR DENOMINADO SUNC/ANTIGUOS DEPÓSITOS EN LA AVENIDA CIUDAD DE HUELVA, Manifiesto expresamente conocer y aceptar en su integridad, Los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y Prescripciones Técnicas, y todos lo documentos Urbanísticos de posible aplicación, y declaro, bajo mi responsabilidad, que reúno todas las condiciones y requisitos especificados y, adjuntando la documentación establecida.

OFERTO las siguientes:

**1º Oferta económica. Cláusula 8.A.1.** Oferto, como precio de compra de las parcelas residenciales R2, R3 y R4 la cantidad de..... Euros (IVA excluido) (consignar en letra y número).

**2º Compromiso de empleo. Cláusula 8.A.2.** Como compromiso de empleo oferto las siguientes:

- Durante el proceso de urbanización, la creación de al menos \_\_\_\_\_ puestos de trabajo
- Durante el proceso de Edificación, la creación de al menos \_\_\_\_\_ puestos de trabajo

Expresamente declaro conocer y acepto, que el incumplimiento por mi parte en caso de ser adjudicatario del compromiso de creación de empleo será causa automática de resolución del contrato, ello siempre y cuando, de minorarse de la puntuación total obtenida por el adjudicatario el criterio no cumplido, la puntuación resultante total determinara que no hubiese sido la suya la oferta mejor valorada en su conjunto. A estos efectos el Ayuntamiento tiene la potestad, y el adjudicatario la obligación de atenderla, de solicitar puntualmente los documentos que procedan al objeto de acreditar el cumplimiento de la contratación ofertada.

**3º Responsabilidad social en la prestación. Cláusula 8.A.3.** Oferto la aportación al Ayuntamiento de Punta Umbría para la finalidad señalada, el importe de ..... Euros (consignar en letra y número).

**4º Oferta tipo fijo licitación. Acepto expresamente a todos los efectos el precio establecido como tipo de licitación fijo** para la parcela residencial R1, y que asciende a la cantidad de **1.151.631,01 € (IVA excluido)**

Punta Umbría a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025  
Firma:

Cód. Validación: ATJW3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://puntaumbría.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 25





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

**Anexo 2.- DECLARACIÓN RESPONSABLE-DESEMPATE.**

**En caso de resultar necesario para el Órgano de contratación, acudir a los criterios de desempate establecidos en el presente Pliego en relación con el artículo 147.1 de la Ley 9/2017 LCSP, el firmante declara:**

- 1º Que la plantilla total de la empresa asciende a un total de \_\_\_\_\_ trabajadores/as.
- 2º Que al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, existe en su plantilla un \_\_\_\_\_ por ciento de trabajadores con discapacidad superior al que le impone la normativa.
- 3º Que al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, existe en su plantilla un \_\_\_\_\_ por ciento de trabajadores fijos con discapacidad en su plantilla.
- 4º Que SI / NO (marcar lo que proceda) es una empresa de inserción de las reguladas en la Ley 44/2007, de 13 de diciembre, para la regulación del régimen de las empresas de inserción, y que cumplen con los requisitos establecidos en dicha normativa para tener esta consideración
- 5º Que al vencimiento del plazo de presentación de ofertas incluye medidas de carácter social y laboral que favorecen la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres (planes de igualdad, etc)
- 6º Que el porcentaje de trabajadores con discapacidad o en situación de exclusión social en la plantilla de la empresa es de \_\_\_\_\_ %.
- 7º Que el porcentaje de contratos temporales en la plantilla de la empresa asciende al \_\_\_\_ %.
- 8º Que el porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla de la empresa asciende al \_\_\_\_ %
- 9º Que expresamente se compromete a aportar una vez sea requerido para ello por el Ayuntamiento, la documentación acreditativa de los criterios de desempate y justificativos señalados en esta Declaración, que manifiesta en todo caso como ciertos y a todos los efectos legales oportunos.

Punta Umbría a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025  
Firma:

**Anexo 3. DECLARACIÓN RESPONSABLE CONCURRENCIA EN UTE.**

D/Dña \_\_\_\_\_ mayor de edad, vecino/a de \_\_\_\_\_ con domicilio en \_\_\_\_\_ NIF nº \_\_\_\_\_ en su propio nombre (o en nombre y representación de la Entidad \_\_\_\_\_ con domicilio social en \_\_\_\_\_, calle \_\_\_\_\_ CIF nº \_\_\_\_\_, enterado del PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA ADJUDICAR EL CONTRATO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES, PARCELAS DE TERRENO DENOMINADAS R-1, R-2, R-3 Y R-4 INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, SITUADOS

Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P21079001 Tlf. 959 495100 Fax 959 495150



Cód. Validación: ATJWNS3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
 Verificación: <https://puntaumbría.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 25





AYUNTAMIENTO DE PUNTA UMBRÍA  
CONTRATACIÓN

EN EL SECTOR DENOMINADO SUNC/ANTIGUOS DEPÓSITOS EN LA AVENIDA CIUDAD DE HUELVA manifestando conocer suficientemente el expediente y pliegos de condiciones, que acepto íntegramente en sus propios términos, declaro bajo mi responsabilidad:

1º Concorre en unión temporal de empresas (marcar lo que proceda)

SI ( ) NO ( )

En el supuesto afirmativo de concurrir en unión temporal con otras empresas/profesionales:

**Aporto a la presente Declaración documento**, donde se indican los nombres y circunstancias de los empresarios/profesionales que las suscriben, la participación de cada uno de ellos y la designación de la persona que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Administración. En caso de resultar adjudicatario conozco y acepto expresamente que ésta deberá constituirse obligatoriamente en escritura pública.

Para el supuesto de que varios empresarios/profesionales concurren agrupados en UTE, cada uno de ellos aportará su propio DEUC con la documentación General.

Punta Umbría a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025  
Firma

Cód. Validación: ATJWN3W3YF6G4YJGTFXDDH7TE  
Verificación: <https://umbria.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 25



Plaza de la Constitución, 1 C.Postal 21100 CIF P2107900I Tlf. 959 495100 Fax 959 495150

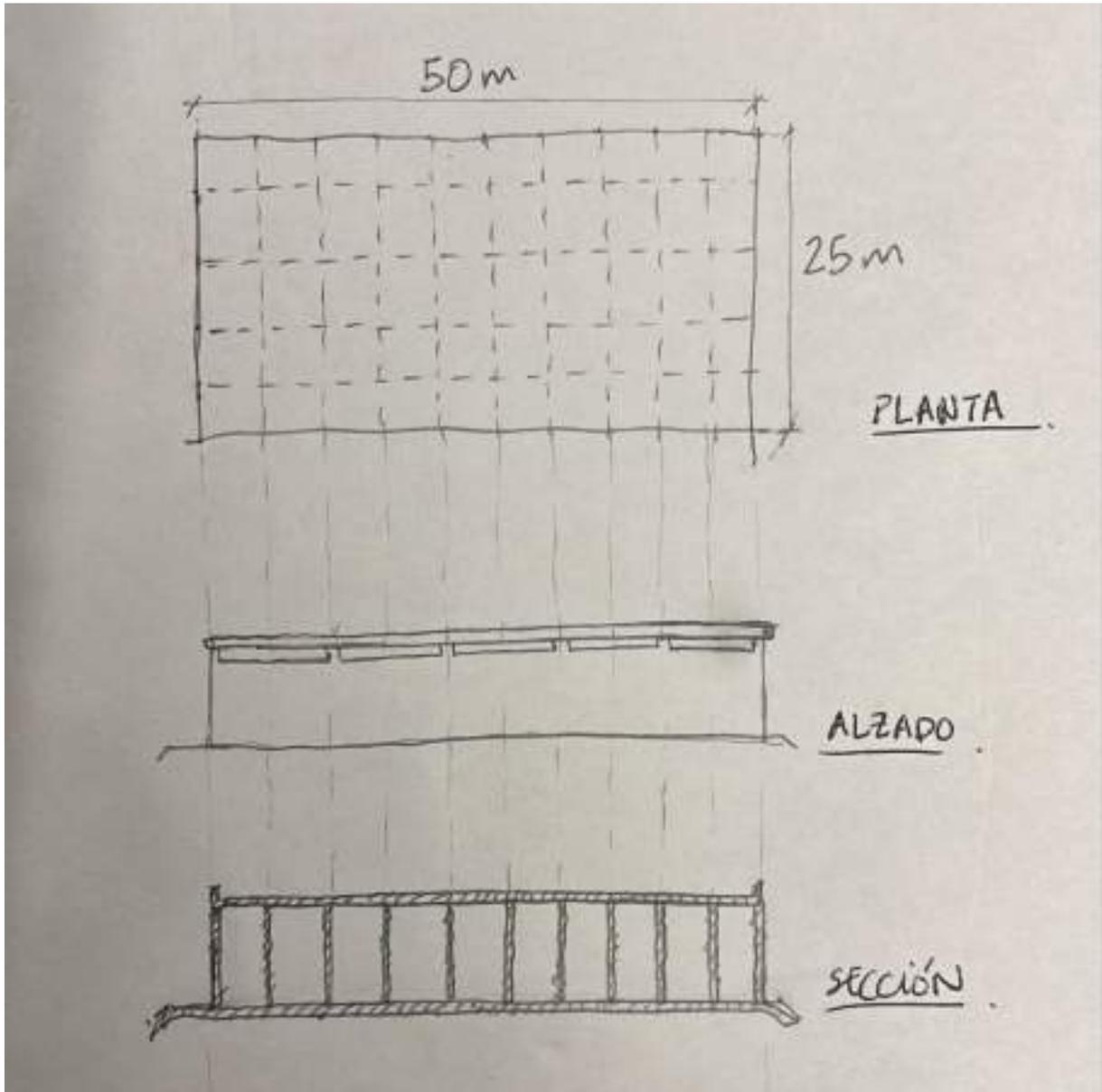
2



















## RESIDUAL DINÁMICO

### 1. Terreno Urbano [21013001115652]

TOTAL	TOTALES			ACTUALIZADOS		
	INGRESOS (€)	GASTOS (€)	TOTAL (€)	INGRESOS (€)	GASTOS (€)	TOTAL (€)
oct. 2025 - nov. 2025	-	-	-	-	-	-
nov. 2025 - dic. 2025	-	-	-	-	-	-
dic. 2025 - ene. 2026	-	-	-	-	-	-
ene. 2026 - feb. 2026	-	-	-	-	-	-
feb. 2026 - mar. 2026	-	-	-	-	-	-
mar. 2026 - abr. 2026	-	-	-	-	-	-
abr. 2026 - may. 2026	-	-	-	-	-	-
may. 2026 - jun. 2026	-	-	-	-	-	-
jun. 2026 - jul. 2026	-	-	-	-	-	-
jul. 2026 - ago. 2026	-	-	-	-	-	-
ago. 2026 - sep. 2026	-	-	-	-	-	-
sep. 2026 - oct. 2026	-	-	-	-	-	-
oct. 2026 - nov. 2026	-	405.898,92	-405.898,92	-	361.836,52	-361.836,52
nov. 2026 - dic. 2026	-	405.898,92	-405.898,92	-	358.652,22	-358.652,22
dic. 2026 - ene. 2027	-	405.898,92	-405.898,92	-	355.495,93	-355.495,93
ene. 2027 - feb. 2027	-	405.898,92	-405.898,92	-	352.367,42	-352.367,42
feb. 2027 - mar. 2027	-	405.898,92	-405.898,92	-	349.266,45	-349.266,45
mar. 2027 - abr. 2027	-	405.898,92	-405.898,92	-	346.192,76	-346.192,76
abr. 2027 - may. 2027	-	405.898,92	-405.898,92	-	343.146,12	-343.146,12
may. 2027 - jun. 2027	-	405.898,92	-405.898,92	-	340.126,30	-340.126,30
jun. 2027 - jul. 2027	-	405.898,92	-405.898,92	-	337.133,05	-337.133,05

TOTAL	TOTALES			ACTUALIZADOS		
	INGRESOS (€)	GASTOS (€)	TOTAL (€)	INGRESOS (€)	GASTOS (€)	TOTAL (€)
jul. 2027 - ago. 2027	-	405.898,92	-405.898,92	-	334.166,14	-334.166,14
ago. 2027 - sep. 2027	-	405.898,92	-405.898,92	-	331.225,34	-331.225,34
sep. 2027 - oct. 2027	-	402.929,13	-402.929,13	-	325.908,32	-325.908,32
oct. 2027 - nov. 2027	361.629,07	354.966,02	6.663,05	289.928,71	284.586,75	5.341,96
nov. 2027 - dic. 2027	361.629,07	354.966,02	6.663,05	287.377,22	282.082,27	5.294,95
dic. 2027 - ene. 2028	361.629,07	354.966,02	6.663,05	284.848,18	279.599,83	5.248,35
ene. 2028 - feb. 2028	361.629,07	354.966,02	6.663,05	282.341,40	277.139,24	5.202,17
feb. 2028 - mar. 2028	361.629,07	354.966,02	6.663,05	279.856,69	274.700,30	5.156,39
mar. 2028 - abr. 2028	361.629,07	354.966,02	6.663,05	277.393,83	272.282,83	5.111,01
abr. 2028 - may. 2028	361.629,07	354.966,02	6.663,05	274.952,66	269.886,63	5.066,03
may. 2028 - jun. 2028	361.629,07	354.966,02	6.663,05	272.532,96	267.511,52	5.021,44
jun. 2028 - jul. 2028	361.629,07	354.966,02	6.663,05	270.134,56	265.157,31	4.977,25
jul. 2028 - ago. 2028	361.629,07	354.966,02	6.663,05	267.757,27	262.823,81	4.933,45
ago. 2028 - sep. 2028	361.629,07	354.966,02	6.663,05	265.400,89	260.510,86	4.890,04
sep. 2028 - oct. 2028	368.583,47	351.751,65	16.831,82	268.124,21	255.879,98	12.244,22
oct. 2028 - nov. 2028	1.086.625,81	20.446,14	1.066.179,67	783.504,14	14.742,55	768.761,59
nov. 2028 - dic. 2028	1.086.625,81	20.446,14	1.066.179,67	776.608,98	14.612,81	761.996,18
dic. 2028 - ene. 2029	1.086.625,81	20.446,14	1.066.179,67	769.774,51	14.484,21	755.290,30
ene. 2029 - feb. 2029	1.086.625,81	20.446,14	1.066.179,67	763.000,18	14.356,74	748.643,44
feb. 2029 - mar. 2029	1.086.625,81	20.446,14	1.066.179,67	756.285,47	14.230,40	742.055,07
mar. 2029 - abr. 2029	1.086.625,81	20.446,14	1.066.179,67	749.629,85	14.105,16	735.524,69
abr. 2029 - may. 2029	1.086.625,81	20.446,14	1.066.179,67	743.032,80	13.981,03	729.051,77
may. 2029 - jun. 2029	1.086.625,81	20.446,14	1.066.179,67	736.493,81	13.857,99	722.635,82

TOTAL	TOTALES			ACTUALIZADOS		
	INGRESOS (€)	GASTOS (€)	TOTAL (€)	INGRESOS (€)	GASTOS (€)	TOTAL (€)
jun. 2029 - jul. 2029	1.086.625,81	20.446,14	1.066.179,67	730.012,37	13.736,04	716.276,33
jul. 2029 - ago. 2029	1.086.625,81	20.446,14	1.066.179,67	723.587,97	13.615,16	709.972,81
ago. 2029 - sep. 2029	1.086.625,81	20.446,14	1.066.179,67	717.220,10	13.495,34	703.724,76
sep. 2029 - oct. 2029	1.086.625,81	20.735,13	1.065.890,68	710.908,27	13.565,64	697.342,63

ENTIDAD TASADORA: Instituto de Valoraciones

Fecha de referencia: 14/10/2025

Encargo recibido de:

Solicitante: Admara Capital

Identificación del SUELO

Referencia Catastral: 0270103PB8107S0000UU

Domicilio: Avenida Ciudad De Huelva, 10, escalera: T, puerta: OS

Provincia: Huelva

Municipio: Punta Umbria

Código Postal: 21100

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo		2			
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
DESARROLLO	2 Desarrollo del planteamiento					5
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100 %	> 80 %	> 60 %	> 50 %	< 50 %
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcelar $m^2$	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante $m^2$	2				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes				4	
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros