

ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA ING/22/0002

(Aportación de documentación complementaria y solicitud de emisión de nuevos informes)

Expediente: ING/22/0002. Oferta pública para la adquisición de un inmueble o inmuebles en Redondela para destinarlos a un centro de negocios.

ASISTENTES:

José Ramón Torres Freire, Presidente.
Belén Rodríguez de Legísima, Vocal Asesoría Jurídica.
José María Penelas Figueira, Vocal Económico.
José Manuel Rodríguez Quiroga, Vocal.
Andrés Álvarez Vales, Vocal.
Susana Cimadevila Mosquera, Secretaria.

En Vigo, el **11 de mayo de 2022**, cuando son las 14:00 horas, en la Sala 2.1. de la sede institucional del Consorcio, sita en la calle Areal, número 46 de Vigo, se reúnen en **sesión privada** los miembros antes señalados que se constituyen válidamente como **Mesa de Contratación Permanente** al objeto de adoptar los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO. - Antecedentes

En la tramitación de esta oferta pública para la adquisición de un inmueble en Redondela, la Mesa de Contratación admitió las dos ofertas presentadas (la primera presentada por M^a José Sánchez Cunqueiro, M^a Carmen Sánchez Cunqueiro y M^a Paz Sánchez Cunqueiro, y la segunda por DESARROLLOS ALVIGA, S.L.).

Tras la evaluación de ambas según los criterios recogidos en el Apartado 1.10 del Pliego de Condiciones, resultó que la primera oferta presentada por las hermanas Sánchez Cunqueiro fue la más valorada con un total de 40 puntos.

Tras darse traslado de la oferta al Departamento de Obras y Suelo del Consorcio para verificar que el inmueble ofertado cumplía con los requisitos mínimos y las demás cuestiones objeto de valoración recogidos en el Pliego, emitieron su Informe según el cual se concluyó que: *“el edificio reúne todas las características y condiciones previstas en los pliegos para poder realizar su adquisición.”*

Asimismo, se constató que la inversión que podría tener que acometerse con el proyecto sería económicamente viable en los términos recogidos en el Pliego.



Además, también conforme al Pliego, se recabó la tasación del inmueble que fue realizada por EUROVALORACIONES, S.A. y presentada por Registro del Consorcio el 3 de octubre de 2022, según la cual el inmueble fue valorado en 259.875,89 €.

No obstante, en el Informe de tasación (*apartado 13. Condicionantes, advertencias y limitaciones*) se recogió lo siguiente:

“Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción. El inmueble posee un exceso de superficie no inscrito respecto a la superficie registral/catastral. A efectos valorativos se ha adoptado la superficie computable comprobada al ser acorde con la normativa urbanística y legalizable, siendo recomendable su inscripción en el Registro de la Propiedad de acuerdo a los parámetros manejados en el informe.”

El Pliego de Condiciones señalaba que si la superficie real del inmueble (en este caso 605,55 m2 según el Informe de tasación), no coincidía con la resultante de los registros públicos (hecho constatado por el tasador), se otorgaría a los propietarios un plazo de 3 días hábiles para que presentasen cuantas aclaraciones y alegaciones considerasen oportunas, lo que así se hizo por acuerdo de la Mesa de Contratación adoptado en su sesión del pasado 13 de marzo de 2023.

Las hermanas Sánchez Cunqueiro fueron requeridas a estos fines y cumplimentando el requerimiento realizado, han presentado los siguientes documentos por Registro electrónico del Consorcio:

El día **17/03/2023** con **REGAGE23e00017327303**:

Se presenta escrito de alegaciones y se aporta para su unión al expediente la siguiente documentación que acredita la adaptación de las descripciones registrales a la realidad física del inmueble:

1. **Escritura pública de actualización de descripción, modificaciones y rectificación de escrituras**, autorizada por la Notaria de Vigo, Mónica Alba Castro, el 9 de enero de 2023 con el número 41 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Redondela.
2. **Certificado de descripción de antigüedad y coordenadas de referenciación geográfica** emitido por la Arquitecta María Soler Truiteiro (unido a la escritura) en base al cual se hicieron las modificaciones. Según este certificado el inmueble tiene una superficie de **672,10 metros cuadrados**.



3. **Notas simples registrales de las fincas números 23362, 23363 y 23364** de fechas 2/03/2023 (ya actualizadas a resultas de la inscripción de la anterior escritura).

El día **10/05/2023** con REGAGE23e00029837663:

Se presenta un segundo escrito de alegaciones y se aporta para su unión al expediente **Certificación literal de la inscripción 2ª relativa a la superficie de los elementos comunes de la finca registral 23.361**, que resultó dividida horizontalmente pasando a formar 3 fincas independientes, registradas con los números antes señalados (23.362, 23.363 y 23.364).

Según la certificación registral aportada:

“Es elemento común de la división horizontal, aparte de los que sean por naturaleza y/o imperativo legal, el resto del bajo de la casa, que tiene una superficie construida de setenta y ocho metros ochenta decímetros cuadrados, destinada a pasillo y bodega”.

Además, se une de nuevo el certificado de medición y antigüedad de edificación existente antes mencionado y un plano de todas las superficies del inmueble emitido por la arquitecta Marta Soler Truitero (unido a la escritura pública señalada en el punto 1 anterior).

Como exponen las titulares del inmueble, a raíz de la escritura de actualización de descripción, modificaciones y rectificación de escrituras, se ha subsanado en primer lugar la descripción de la finca matriz (23.361) en los términos que figuran en la misma y que según consta dispone de una **superficie total de 672,10 metros cuadrados**, y derivada de dicha modificación han quedado también subsanadas las fincas registrales derivadas de la división horizontal, números 23.362, 23.363 y 23.364 en los términos que ya figuran en la citada escritura.

TERCERO. – Emisión de nuevos informes. Informe técnico por parte de los servicios del Consorcio e Informe de tasación

La Mesa de Contratación tras revisar la documentación ahora aportada por las propietarias, ha constatado que la finca matriz 23.361 que dio lugar a las tres fincas registrales que hasta ahora han sido objeto de análisis y valoración, incorpora elementos comunes a las mismas que necesariamente han de ser también objeto de evaluación y en su caso y de ser así acordado por el Pleno, posterior adquisición por el Consorcio.



Dado que la finca matriz y los elementos comunes que incorpora, no han sido tenidos en cuenta ni por los servicios técnicos del Consorcio ni tampoco por el tasador en su informe, para dar cumplimiento a lo previsto en el Pliego de Condiciones, esta Mesa de Contratación acuerda recabar de ambos la emisión de nuevos informes realizados con arreglo a la superficie actualizada, que deberán contemplar y tener en cuenta la documentación analizada en el acuerdo anterior y aportada por las propietarias.

De hecho, las superficies que figuran en ambos informes (en el Informe de Obras un total de 606 metros cuadrados y en el informe de tasación un total de 605,55 metros cuadrados), no son coincidentes con la superficie actualizada (672,10 metros cuadrados).

Por último, en relación con la **Declaración de Obra nueva** contenida en la escritura pública de actualización, la Registradora de la Propiedad en su calificación ha incluido la siguiente mención:

“En cumplimiento del apartado b. del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015 de treinta de octubre, se ha notificado al Ayuntamiento de REDONDELA, la declaración de obra nueva, por no haberse acreditado que la obra declarada haya obtenido la correspondiente licencia municipal de obras ni que se ajusta a la vigente ordenación urbanística”.

Lo que se hace constar a los fines de que los servicios técnicos de Obras y Suelo del Consorcio lo tengan en consideración en la emisión de su informe, en relación con las comprobaciones urbanísticas que procedieran.

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión.

Acto seguido la Secretaria de la Mesa redacta el Acta, que tras su lectura es aprobada por unanimidad de los asistentes y firmada por todos ellos en prueba de su conformidad.



| <u>FIRMANTE</u> | <u>NOMBRE</u> | <u>FECHA</u> | <u>NOTAS</u> |
|-----------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------|
| FIRMANTE[1] | BELEN MARIA DE LAS GRACIAS RODRIGUEZ DE LEGISIMA PEREZ | 11/05/2023 17:43 Sello de Tiempo: 15/05/2023 12:54 | |
| FIRMANTE[2] | SUSANA CIMADEVILA MOSQUERA | 12/05/2023 07:40 Sello de Tiempo: 15/05/2023 12:54 | |
| FIRMANTE[3] | JOSE MANUEL RODRÍGUEZ QUIROGA | 12/05/2023 08:51 Sello de Tiempo: 15/05/2023 12:54 | |
| FIRMANTE[4] | JOSE MARIA PENELAS FIGUEIRA | 12/05/2023 09:39 Sello de Tiempo: 15/05/2023 12:54 | |
| FIRMANTE[5] | JOSE ANDRES ÁLVAREZ VALES | 12/05/2023 11:06 Sello de Tiempo: 15/05/2023 12:54 | |
| FIRMANTE[6] | JOSE RAMON TORRES FREIRE | 15/05/2023 12:54 Sello de Tiempo: 15/05/2023 12:54 | |

AMBITO
GEN

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
GEN-2247-e028-d21b-c07b-2288-e5e9-c930-f71c

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

Aplicación Portafirmas (<https://pf.seap.minhap.es>)



GEN-2247-e028-d21b-c07b-2288-e5e9-c930-f71c

