



Expte.: 8841/2024

Asunto: Determinación de las modalidades del sistema de compensación para la UE6B de Rota.

## PROVIDENCIA

I.- El procedimiento de referencia se ha iniciado con motivo de la presentación de un escrito suscrito por la representación orgánica de las mercantiles HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, S.L y ZELLET ASESORAMIENTO Y GESTION, S.L., de fecha de entrada en el Registro General Electrónico de este Ayuntamiento con fecha 18 de abril de 2024, en virtud del cual se interesa el establecimiento del sistema de compensación en modalidad simplificada de la UE6B de Rota.

II.- Consta de la documentación aportada, que las mercantiles solicitantes, ostentan más del 80% de la superficie de la unidad de ejecución, por lo que se daría el presupuesto de hecho para el establecimiento de esta modalidad, en atención a lo dispuesto en el art. 213 del reglamento general de la LISTA.

III.- Según el artículo referido en el párrafo anterior, la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de compensación por el procedimiento simplificado deberá incluir las siguientes determinaciones:

a) un proyecto de bases de actuación de transformación urbanística con el contenido recogido en el art. 214 de dicho reglamento, o el consentimiento expreso de los propietarios al modelo general probado conforme al artículo 215.6.

b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.

c) Una propuesta de proyecto de reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos en los artículos 92 y 93 de la Ley y los desarrollados en el Reglamento, cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el proyecto de bases.

d) Una propuesta del proyecto de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley y el artículo 191 del reglamento.





e) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 del reglamento.

**IV.-** Consta en el expediente presentado un proyecto bases de actuación con el contenido íntegro que establece el art. 2014 del reglamento.

Del mismo modo, también se han aportado avales bancarios del BBVA designando como beneficiario al Excmo. Ayuntamiento de Rota, uno de fecha 16 de abril de 2024 por importe de 9.514,40 €, y otro de la misma fecha por importe de 28.543,20 € (cada uno con cargo a una de las empresas promotoras) que en su conjunto representan el 7% del total del presupuesto de las obras de ejecución, por lo que se daría cumplimiento al art. 195.3 del reglamento.

Con respecto a la propuesta de proyecto de parcelación y proyecto de urbanización, ha de indicarse que dichos instrumentos ya están aprobados, por lo que no procede su presentación como es obvio. En tal sentido el proyecto de reparcelación se aprobó por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento de fecha 2 de octubre de 2007, y el proyecto de urbanización se aprobó mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de marzo de 2009.

Por último, también consta los medios que las mercantiles solicitantes han presentado a los efectos de acreditar su solvencia económica-financiera y técnica.

**V.-** En relación a los criterios de solvencia económica-financiera, las mercantiles solicitantes han aportado como documentación depósitos de las cuentas anuales de los ejercicios 2021 y 2022 de la mercantil HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, S.L, llevado a cabo en el Registro Mercantil de Madrid con números de depósitos 3/2022/82395 y 3/2023/214696 respectivamente, y con fechas de presentación 22/07/2022 y 14/9/2023 respectivamente.

Dichas cuentas anuales arrojan un importe neto de las cifras de negocios de 31.635.803 € en el año 2021, y 3.611.211 € en el año 2022, por lo que teniendo en cuenta que las obras de urbanización están presupuestadas en un importe de 543.679,92 €, esto supone que excede con creces el 1,5 del importe de las obras de urbanización.

Del mismo modo, consta también depósito de las cuentas anuales del ejercicio 2022 de la mercantil ZELLET ASESORAMIENTO Y GESTION, S.L., llevado a cabo en el Registro Mercantil de Madrid con número de depósito





3/2022/82353 y con fecha de presentación 22/7/2022, que arroja un resultado del importe neto de las cifras de negocio de 3.448.866 € en dicho ejercicio, donde además se hace referencia a al importe en el año 2021 que ascendió a 2.472.664 €. Por tanto, al igual que ocurre con la mercantil anterior, excede también con creces el 1,5 de las obras de urbanización.

En este sentido, con respecto a la solvencia económica la LCSP en su art. 87 manifiesta:

*"1. La solvencia económica y financiera del empresario deberá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes, a elección del órgano de contratación:*

*a) Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente. El volumen de negocios mínimo anual exigido no excederá de una vez y media el valor estimado del contrato, excepto en casos debidamente justificados como los relacionados con los riesgos especiales vinculados a la naturaleza de las obras, los servicios o los suministros. El órgano de contratación indicará las principales razones de la imposición de dicho requisito en los pliegos de la contratación o en el informe específico a que se refiere el artículo 336.*

*Cuando un contrato se divida en lotes, el presente criterio se aplicará en relación con cada uno de los lotes. No obstante, el órgano de contratación podrá establecer el volumen de negocios mínimo anual exigido a los licitadores por referencia a grupos de lotes en caso de que al adjudicatario se le adjudiquen varios lotes que deban ejecutarse al mismo tiempo.*

*b) En los casos en que resulte apropiado, justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.*

*c) Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.*





*La ratio entre activo y pasivo podrá tenerse en cuenta si el poder adjudicador especifica en los pliegos de la contratación los métodos y criterios que se utilizarán para valorar este dato. Estos métodos y criterios deberán ser transparentes, objetivos y no discriminatorios.*

*Como medio adicional a los previstos en las letras anteriores de este apartado, el órgano de contratación podrá exigir que el periodo medio de pago a proveedores del empresario, siempre que se trate de una sociedad que no pueda presentar cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, no supere el límite que a estos efectos se establezca por Orden del Ministro de Hacienda y Función Pública teniendo en cuenta la normativa sobre morosidad.*

*d) Para los contratos de concesión de obras y de servicios, o para aquellos otros que incluyan en su objeto inversiones relevantes que deban ser financiadas por el contratista, el órgano de contratación podrá establecer medios de acreditación de la solvencia económica y financiera alternativos a los anteriores, siempre que aseguren la capacidad del contratista de aportar los fondos necesarios para la correcta ejecución del contrato.*

*2. La acreditación documental de la suficiencia de la solvencia económica y financiera del empresario se efectuará mediante la aportación de los certificados y documentos que para cada caso se determinen reglamentariamente, de entre los siguientes: certificación bancaria, póliza o certificado de seguro por riesgos profesionales, cuentas anuales y declaración del empresario indicando el volumen de negocios global de la empresa. En todo caso, la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público acreditará frente a todos los órganos de contratación del sector público, a tenor de lo en él reflejado y salvo prueba en contrario, las condiciones de solvencia económica y financiera del empresario.*

*3. En el anuncio de licitación o invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato se especificarán los medios, de entre los recogidos en este artículo, admitidos para la acreditación de la solvencia económica y financiera de los empresarios que opten a la adjudicación del contrato, con indicación expresa del importe mínimo, expresado en euros, de cada uno de ellos. Para los contratos no sujetos al requisito de clasificación, cuando los pliegos no concreten los criterios y requisitos mínimos para su acreditación los licitadores o candidatos que no dispongan de la clasificación que en su caso corresponda al contrato acreditarán su solvencia económica y financiera con los siguientes criterios, requisitos mínimos y medios de acreditación:*





*a) El criterio para la acreditación de la solvencia económica y financiera será el volumen anual de negocios del licitador o candidato, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos una vez y media el valor estimado del contrato cuando su duración no sea superior a un año, y al menos una vez y media el valor anual medio del contrato si su duración es superior a un año.*

*El volumen anual de negocios del licitador o candidato se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.*

*b) En los contratos cuyo objeto consista en servicios profesionales, en lugar del volumen anual de negocio, la solvencia económica y financiera se podrá acreditar mediante la disposición de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, vigente hasta el fin del plazo de presentación de ofertas, por importe no inferior al valor estimado del contrato, aportando además el compromiso de su renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante toda la ejecución del contrato. Este requisito se entenderá cumplido por el licitador o candidato que incluya con su oferta un compromiso vinculante de suscripción, en caso de resultar adjudicatario, del seguro exigido, compromiso que deberá hacer efectivo dentro del plazo de diez días hábiles al que se refiere el apartado 2 del artículo 150 de esta Ley.*

*La acreditación de este requisito se efectuará por medio de certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro, y mediante el documento de compromiso vinculante de suscripción, prórroga o renovación del seguro, en los casos en que proceda.*

*4. La solvencia económica y financiera requerida deberá resultar proporcional al objeto contractual de conformidad con lo establecido en el artículo 74.2, no debiendo en ningún caso suponer un obstáculo a la participación de las pequeñas y medianas empresas."*

Con respecto a la solvencia técnica, ha de tenerse en cuenta que la LCSP diferencia distintos medios de acreditar la solvencia diferenciándose en relación a la naturaleza del contrato en cuestión. En el presente caso, tenemos que tener en cuenta que los promotores no van a ser necesariamente los que ejecuten las obras de urbanización del suelo, ya que





esta actuación puede ser contratada a un tercero, por lo que para acreditar la solvencia se debe hacer referencia al servicio de gestión de la promoción que es en definitiva lo que los promotores asumen como obligación.

En este orden de ideas, a efectos de acreditar la solvencia, se ve que el mecanismo más adecuado será en función de la asimilación que dicha obligación de gestionar la urbanización tiene con lo que podría ser un contrato de servicios de los típicos regulados por la LCSP con las diferencias obvias, derivada de la especial naturaleza de esta materia, que hace que los diferentes criterios deban ser matizados.

En este sentido el art. 90.1 de la LCSP dice:

*"a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos; cuando sea necesario para garantizar un nivel adecuado de competencia los poderes adjudicadores podrán indicar que se tendrán en cuenta las pruebas de los servicios pertinentes efectuados más de tres años antes. Cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.*

*Para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato, el pliego de cláusulas administrativas particulares podrá acudir además de al CPV, a otros sistemas de clasificación de actividades o productos como el Código normalizado de productos y servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC), a la Clasificación central de productos (CPC) o a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), que en todo caso deberá garantizar la competencia efectiva para la adjudicación del contrato. En defecto de previsión en el pliego se atenderá a los tres primeros dígitos de los respectivos códigos de la CPV. La Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado podrá efectuar recomendaciones para indicar qué códigos de las respectivas clasificaciones se ajustan con mayor precisión a las prestaciones más habituales en la contratación pública.*





*b) Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquellos encargados del control de calidad.*

*c) Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio e investigación de la empresa.*

*d) Cuando se trate de servicios o trabajos complejos o cuando, excepcionalmente, deban responder a un fin especial, un control efectuado por el órgano de contratación o, en nombre de este, por un organismo oficial u homologado competente del Estado en que esté establecido el empresario, siempre que medie acuerdo de dicho organismo. El control versará sobre la capacidad técnica del empresario y, si fuese necesario, sobre los medios de estudio y de investigación de que disponga y sobre las medidas de control de la calidad.*

*e) Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de la ejecución del contrato así como de los técnicos encargados directamente de la misma, siempre que no se evalúen como un criterio de adjudicación.*

*f) En los casos adecuados, indicación de las medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al ejecutar el contrato.*

*g) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y del número de directivos durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.*

*h) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.*

*i) Indicación de la parte del contrato que el empresario tiene eventualmente el propósito de subcontratar".*

En este sentido, consta expediente declaración efectuada por las mercantiles promotoras, en la que, además de exponer los trabajos realizados en la promoción de diferentes proyectos de edificación de viviendas, también relaciona diversas actuaciones llevadas a cabo en la gestión de actuaciones de transformación urbanística.





En este sentido, las mercantiles solicitantes, relacionan las siguientes actuaciones:

<u>Sociedad</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Sector</u>	<u>Participación</u>
HZ Inversiones Carrero Manrique	Pinto	Sector 3 Industrial Noroeste	Vocal del Consejo Rector de la Junta de Compensación
	Pinto	Sector 4 Ampliación Mateu Cromo	Miembro de la Junta de Compensación
	Pinto	Sector 5 Industrial Oeste	Miembro del Consejo Rector de la Junta de Compensación
	Pinto	Sector 8 Tenerife II	Presidencia de la Junta de Compensación
	Pinto	Sector 9 Punctum Millenium	Participante de la Asociación de Propietarios y de la empresa urbanizadora
	Pinto	Sector 10 La Mechina	Secretario y vocal del Consejo Rector de la Junta de Compensación
Zeliet Asesoramiento y Gestión, S.L	Pinto	Sector 3 Industrial Noroeste	Vocal del Consejo Rector de la Junta de Compensación
	Pinto	Sector 4 Ampliación Mateu Cromo	Miembro de la Junta de Compensación
	Pinto	Sector 5 Industrial Oeste	Vocal del Consejo Rector de la Junta de Compensación
	Pinto	Sector 8 Tenerife II	Presidencia de la Junta de Compensación
	Pinto	Sector 10 La Mechina	Secretario del Consejo Rector de la Junta de Compensación

Por tanto, en base a lo expuesto, debe entenderse que las promotoras cumplen igualmente criterios suficientes de solvencia técnica, a los efectos de actuar como promotora de las actuaciones de transformación urbanística.

VI.- El art. 215 del reglamento de la LISTA dice que la Administración actuante, previo los informes técnicos y jurídicos precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) la desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica, o por otra causa de legalidad.

b) aprobación inicial de las bases de actuación de transformación urbanística.

Por tanto, entendiéndose por parte de quien suscribe, que la solicitud del establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado reúne los requisitos establecidos en el art. 213 y que las bases de actuación cumplen igualmente los parámetros del art. 214,

## ACUERDO

1º.- Incoar el procedimiento de establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado interesado por las





mercantiles HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, S.L y ZELLET ASESORAMIENTO Y GESTION, S.L., sobre la unidad de ejecución 6B de Rota.

2º.- Requerir al arquitecto de planeamiento D. Eugenio Cabeza Arenas, para que emita el informe técnico al que se refiere el art. 215.1 del reglamento de la LISTA, en el plazo máximo de 10 días.

3º.- Requerir al técnico municipal, D. Tomás Guerra Ceballos para que emita informe sobre la valoración que los promotores han realizado a las obras de ejecución de la urbanización, informe que deberá emitirse en el plazo máximo de 10 días.

4º.- Requerir al asesor jurídico de planeamiento D. José Antonio Cutilla, para que emita el informe jurídico al que se refiere el art. 215.1 del reglamento de la LISTA, en el plazo máximo de 10 días.

Lo que se acuerda en Rota, el día de la firma de la presente providencia.

EL DELEGADO DE URBANISMO  
Fdo.: Daniel Manrique de Lara Quirós

