

INFORME COMPLEMENTARIO A EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN, DE CORRECCIÓN DE ERRORES Y ACLARACIONES PARA EL PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN DE DOS INMUEBLES DESTINADOS A NUEVAS SEDES DEL SERVICIO ANDALUZ DE TELEASISTENCIA DE LA AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCÍA, UBICADOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA Y EN LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA. CA- 03/2024.

1. OBJETO.

El presente Informe tiene como finalidad la subsanación de error material detectado en la Memoria Justificativa del expediente de contratación así como aclarar y cumplimentar algún aspecto indicado en el informe jurídico con referencia AJ-CIFJI 2024/35 emitido por el Gabinete Jurídico y firmado por el Letrado de la Junta de Andalucía el 19 de febrero de 2024 sobre el PCAP que tuviera incidencia sobre el resto de documentos del expediente que rigen el procedimiento de adquisición de dos inmuebles destinados a nuevas sedes del Servicio Andaluz de Teleasistencia de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, ubicados en el término municipal de Málaga y en la aglomeración urbana de Sevilla.

2. CORRECCIÓN DE ERRORES

En la página 27 de la Memoria Justificativa se observa una discrepancia entre el importe consignado en cifras y en texto, correspondiente al presupuesto destinado a la adecuación del inmueble del Lote I, siendo correcto el importe recogido en cifras.

Se corrige tal error quedando redactado de la siguiente forma:

*“De esta forma se establece una repercusión de 296,00 €/m² útil de uso de oficina y un presupuesto destinado a la adecuación del inmueble de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS Y UN CÉNTIMO** (486.454,01 €) excluido el IVA.”*

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y ACLARACIONES O ADAPTACIONES.

En referencia al contenido del Informe del Letrado, se hacen las siguientes aclaraciones respecto al requisito de licencia de utilización recogido en Memoria Justificativa y PPT:

Los mecanismos de la comunicación previa y de la declaración responsable se introducen en nuestro derecho positivo a través de la Leyes estatales 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de distintas leyes para su adaptación a la anterior. Dichas Leyes trasponen la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (conocida como Directiva de Servicios), con la finalidad de fomentar el crecimiento económico y la supresión de barreras al comercio.

Se establece así la posibilidad de iniciar una actividad, actuación o uso mediante un acto de comunicación a la Administración por los interesados, que aportarán en ese acto la documentación acreditativa necesaria, dejando la actividad de control administrativo para un momento posterior.

Con posterioridad, el Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, adopta una serie de medidas de carácter extraordinario y urgente destinadas a mejorar la regulación económica, potenciar la actividad en Andalucía,

FIRMADO POR	MARIA ANGELES RODRIGUEZ SALDAÑA	22/03/2024	PÁGINA 1/3
	MARIA ELENA SANCHEZ GALAN		
VERIFICACIÓN	Pk2jmBDB4CHSJ9MWPWK7US3HEHD8Y2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

contrarrestar la desaceleración económica y sentar las bases que permitan reorientar el modelo productivo andaluz para hacerlo más competitivo y sostenible.

Este Decreto Ley en su art. 6 modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, revisando los procedimientos de intervención administrativa en los actos de edificación al objeto de eliminar cargas innecesarias o desproporcionadas para el desarrollo de las actividades económicas, priorizando los mecanismos de declaración responsable y comunicación previa en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria.

Finalmente, conforme a la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía efectivamente dejan de estar sujetos a la obtención de licencia los actos habilitantes para la utilización de edificaciones, cuyo procedimiento pasa a articularse a través de la presentación de una Declaración Responsable al efecto, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que corresponda a la Administración competente.

En la documentación del expediente se hace referencia a que los inmuebles ofertados deben disponer de las licencias administrativas y urbanísticas suficientes que les permitan ejercitar el uso en cuestión, cuya justificación se establece a través de la aportación de la licencia de utilización correspondiente.

Aclarar a este respecto que cuando se hace referencia a dicha licencia de utilización, se refiere al acto reglado que habilita la implantación de un determinado uso. Acto reglado que no desaparece aun cuando se modifique su mecanismo de tramitación y que persigue prioritariamente la acreditación del cumplimiento de las condiciones de una primera licencia o declaración responsable de obras, según el caso, estando terminados y adecuados para poder destinarse al uso habilitado. Al igual que las edificaciones que los constituyen o alberguen se encuentren amparadas por licencia previa o declaración responsable de obras y demás supuestos recogidos en la ley 7/2021, de 1 de diciembre, y demás legislación aplicable.

En la documentación del expediente se hace referencia al hecho de disponer de licencia de utilización como condición previa del inmueble, pero admitiendo que en caso de que los inmuebles sean compatibles con el uso administrativo/oficina y dispusieran en la actualidad de un uso distinto, se proceda por parte de la entidad adjudicataria a la tramitación del cambio de uso y obtención de la correspondiente licencia de uso administrativo/oficina, con cargo al importe de adjudicación y en el plazo establecido, incluyendo en las obras de adecuación que en su caso sean necesarias, las actuaciones precisas para el efectivo cambio de uso y obtención de las pertinentes autorizaciones administrativas.

De nuevo aclarar que cuando el texto se refiere a licencia de utilización tanto como condición previa como futura en caso de cambio de uso, lo hace respecto al acto habilitante debidamente reglado que habilita la implantación de un determinado uso, por lo que lo requerido es que efectivamente respecto a los inmuebles ofertados que se haya consumado el acto reglado habilitante. Ya sea obtención de la propia licencia de utilización o la presentación de la declaración responsable y documentación acreditativa correspondientes. Tanto como condición actual de los inmuebles, como actuación previa a la formalización del contrato de compraventa si se procediera al cambio de uso con las obras de adecuación contempladas.

El efecto habilitante puede estar imputado a un acto administrativo (licencia de utilización) o no (Declaración responsable), dimanando en este segundo caso directamente de la voluntad de la Ley, perfectamente objetivada en estos casos, por la conducta correcta del interesado en ejercicio de algún derecho previo del comunicante o declarante en tanto que es cumplidor de los requisitos exigidos por la norma.

FIRMADO POR	MARIA ANGELES RODRIGUEZ SALDAÑA	22/03/2024	PÁGINA 2/3
	MARIA ELENA SANCHEZ GALAN		
VERIFICACIÓN	Pk2jmBDB4CHSJ9MWPWK7US3HEHD8Y2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Por todo lo anterior cabe aclarar que la justificación de los requisitos y obligaciones establecidos en el expediente de contratación respecto a la habilitación de la utilización de los inmuebles se podrá realizar mediante la presentación de resolución de Licencia de Utilización o Declaración Responsable y documentación acreditativa que la acompaña, debidamente presentada y tramitada. En función de la legislación aplicable y los diferentes supuestos contemplados y que articulan uno u otro procedimiento.

En caso de justificarse la habilitación de la utilización actual mediante Declaración Responsable, además de lo ya indicado, se deberá presentar licencia previa o declaración responsable de obras en las que se encuentren amparadas y demás supuestos recogidos en la ley 7/2021, de 1 de diciembre, y demás legislación aplicable.

En el caso de que los inmuebles ofertados dispusieran de un uso distinto al de administrativo/oficina y previendo por tanto realizar un cambio de uso antes de la formalización del contrato de compraventa, uso con el que debe ser compatible, dicha compatibilidad deberá justificarse mediante la presentación de informe urbanístico de viabilidad de uso emitido por la Corporación Local correspondiente.

JEFATURA DE SERVICIOS GENERALES

Elena Sánchez Galán

JEFATURA DE TELEASISTENCIA

M.^a de los Ángeles Rodríguez Saldaña

FIRMADO POR	MARIA ANGELES RODRIGUEZ SALDAÑA	22/03/2024	PÁGINA 3/3
	MARIA ELENA SANCHEZ GALAN		
VERIFICACIÓN	Pk2jmBDB4CHSJ9MWPWK7US3HEHD8Y2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	