

La Junta de Gobierno de esta Excm. Diputación Provincial, en sesión ordinaria celebrada el día veintiocho de enero del año en curso ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo, según consta en el borrador del acta, aún pendiente de aprobación y a reserva de los términos que de ésta resultaren: -----

"7.- DECLARANDO DESIERTO EL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE PARCELA 46-1, DEL PLAN PARCIAL CC ("CARRERA DEL CABALLO") 2ª FASE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CÓRDOBA, CON DESTINO A LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (GEX 2023/53049).- A continuación se da cuenta del expediente de referencia que contiene, entre otros documentos, informe-propuesta firmado por el Adjunto a la Jefatura del Servicio de contratación y que cuenta con nota de conformidad del Sr. Secretario General de la Corporación, fechado el día 15 del mes de enero en curso, y que contiene los siguientes antecedentes de hecho y consiguientes fundamentos de derecho:

"ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Diputación de Córdoba, reunida en sesión ordinaria de fecha 27 de febrero de 2024, se aprueba el expediente de contratación de la Enajenación del inmueble Parcela Nº 46-1, del Plan Parcial CC ("Carrera del Caballo") 2ª Fase, término municipal de Córdoba, así como el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP, en lo sucesivo) y el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP, en adelante) que han de regir dicho contrato, mediante procedimiento abierto con tramitación ordinaria.

De conformidad con el referido Acuerdo y en cumplimiento del artículo 135 de la LCSP, se procede a publicar el correspondiente anuncio de licitación en el Perfil del Contratante del órgano de contratación, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, el día 11 de marzo de 2024 a las 23:59 horas, abriéndose plazo de presentación de ofertas que finaliza el 12 de agosto de 2024 a las 23:59 horas. Dicho plazo fue ampliado hasta el 3 de septiembre de 2024, en aplicación de lo establecido mediante Decreto del Presidente de la Diputación de Córdoba con n.º de resolución 2024/0000701 de fecha 2 de agosto de 2024.

Segundo.- En Mesa de Contratación celebrada con fecha 5 de septiembre de 2024, el Secretario manifiesta que:

"(.../...) la licitación para el expediente que nos ocupa fue publicada en la Plataforma de Contratación del Sector Público con fecha 11 de marzo de 2024, concediéndose un plazo de 5 meses para la presentación de ofertas (hasta el día 12/08/2024 a las 23:59 horas). Posteriormente, con fecha 2 de agosto de 2024 se amplió dicho plazo de presentación de ofertas hasta el 3 de septiembre de 2024. Ha quedado acreditado mediante el uso de la herramienta informática que ningún empresario ha presentado oferta, durante el plazo legalmente dispuesto para ello.

A la vista de los antecedentes expuestos, constituida válidamente la mesa de contratación en el día y hora señalados, se adoptan los siguientes acuerdos por unanimidad de sus miembros:

- 1º) Proponer al órgano de contratación declarar desierta la licitación del Contrato de enajenación del inmueble Parcela Nº 46-1, del Plan Parcial CC ("CARRERA DEL CABALLO") 2ª FASE, término municipal de Córdoba, para la construcción de viviendas sujetas a Régimen de Protección pública, expediente número 1654/2023, al no haber concurrido ningún licitador a la misma.*

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites
(Validación de Documentos)

Firmado por Secretario General COBOS CLIMENT JESUS el 29-01-2025

VºBº de Presidente de la Diputación FUENTES LOPERA SALVADOR el 30-01-2025

Código seguro verificación (CSV) F9DB 866A 6B8D F03E 7705



F9DB866A6B8DF03E7705

2º) *Requerir al Jefe del Departamento del SIG, Estadística, Patrimonio e Inventario, la emisión de informe que:*

- a) *Indague en las posibles razones que han conducido a una falta de interés en la licitación por parte de los licitadores.*
- b) *Analice la conveniencia o no de modificar algún aspecto técnico o económico del mismo, de cara a la propuesta de una nueva licitación del contrato, en su caso."*

Tercero.- El Jefe del Departamento del SIG, Estadística, Patrimonio e Inventario emite informe de fecha 13 de enero de 2025 del siguiente tenor literal:

"INFORME TÉCNICO SOBRE LA ADJUDICACIÓN DESIERTA DE LA PARCELA Nº 46-1 Y PROPUESTA DE NUEVO PROCEDIMIENTO

1. INTRODUCCIÓN

La Diputación de Córdoba inició en abril de 2024 un proceso de enajenación de la Parcela Nº 46-1, ubicada en el Plan Parcial CC ("Carrera del Caballo") 2ª Fase, destinada a la construcción de viviendas de protección oficial (VPO). El plazo para la presentación de ofertas se extendió durante cinco meses, concluyendo en agosto de 2024. Sin embargo, el proceso quedó desierto, sin recibir propuestas de los licitadores.

Este informe analiza las razones que llevaron a este resultado y propone la apertura de un nuevo procedimiento de adjudicación con un plazo de tres meses, entre abril y junio de 2025.

2. ANÁLISIS DE LAS CAUSAS DEL PROCEDIMIENTO DESIERTO

2.1. Localización de la Parcela

La Parcela Nº 46-1 se sitúa en las afueras del núcleo principal de la ciudad de Córdoba. Actualmente, existen proyectos de edificación y venta de viviendas en zonas más céntricas, lo que disminuye el atractivo de parcelas periféricas para los promotores inmobiliarios.

2.2. Forma y Topografía de la Parcela

La parcela presenta una configuración estrecha y diferencias significativas de cotas, lo que complica el diseño y la construcción de viviendas. Estas características incrementan los costos de edificación y reducen los márgenes de beneficio, especialmente en el contexto de precios regulados como los de las VPO.

2.3. Precio de Oferta del Suelo

La Diputación ofertó el suelo al precio máximo de repercusión permitido para VPO. Dadas las limitaciones mencionadas en cuanto a localización y topografía, este precio puede haber sido percibido como elevado por los potenciales licitadores, desincentivando la presentación de ofertas.

2.4. Contexto Económico: Inflación y Tipos de Interés

Durante el periodo de abril a agosto de 2024, la economía española experimentó niveles de inflación y tipos de interés que afectaron la viabilidad de proyectos inmobiliarios.

Inflación:

- **2021:** *La inflación en España fue moderada, con una tasa anual promedio del 3,1%.*
- **2022:** *Se observó un incremento significativo, alcanzando una tasa del 5,7%, impulsada por factores como el aumento de los precios de la energía y las disrupciones en las cadenas de suministro.*
- **2023:** *La inflación comenzó a moderarse, situándose en un 4,2% anual, aunque aún por encima del objetivo del Banco Central Europeo (BCE).*
- **Enero - Mayo 2024:** *Los primeros meses de 2024 mostraron una tendencia a la baja en la inflación, con tasas mensuales que oscilaron entre el 3,8% y el 2,9%, acercándose al objetivo del 2% del BCE.*

Tipos de Interés del BCE:

- **2021:** *Los tipos de interés del BCE permanecieron en niveles históricamente bajos, con la tasa de refinanciación principal en el 0,00% y la tasa de depósito en el -0,50%, buscando estimular la economía tras la crisis de la COVID-19.*
- **2022:** *A mediados de año, el BCE inició un ciclo de incrementos para combatir la inflación desbocada, cerrando el año con la tasa de refinanciación principal en el 2,50%.*

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites
(Validación de Documentos)

Firmado por Secretario General COBOS CLIMENT JESUS el 29-01-2025

VºBº de Presidente de la Diputación FUENTES LOPERA SALVADOR el 30-01-2025

Código seguro verificación (CSV) F9DB 866A 6B8D F03E 7705



F9DB866A6B8DF03E7705

- **2023:** Los incrementos continuaron, alcanzando el 4,25% en diciembre. Este endurecimiento de la política monetaria encareció significativamente la financiación, afectando la viabilidad de proyectos inmobiliarios.
- **Enero - Mayo de 2024:** Aunque el BCE mantuvo su postura restrictiva, se observó una estabilización, con los tipos de interés manteniéndose en torno al 4,25%. Este nivel restrictivo continuó afectando el acceso al crédito y desincentivó la inversión en sectores con márgenes ajustados, como la vivienda de protección oficial.

Tipos de Interés (Euríbor a 12 meses):

- **2021:** El Euríbor se mantuvo en terreno negativo, con una media anual alrededor del -0,5%, facilitando condiciones de financiación favorables.
- **2022:** A partir del segundo semestre, el Euríbor comenzó a incrementarse, cerrando el año en torno al 3,02%, reflejando las expectativas de endurecimiento de la política monetaria por parte del BCE.
- **2023:** El Euríbor continuó su ascenso, alcanzando un promedio anual del 3,86%, encareciendo los costes de financiación para promotores y compradores.
- **Enero - Mayo 2024:** Se observó una estabilización y ligera disminución del Euríbor, con valores que descendieron desde el 3,60% en enero hasta aproximadamente el 3,70% en mayo, en línea con las expectativas de una moderación en la política monetaria del BCE.

Estos niveles de inflación y tipos de interés durante el periodo de oferta pudieron generar incertidumbre económica y financiera, desincentivando la inversión en nuevos proyectos inmobiliarios, especialmente en el sector de VPO, donde los márgenes de beneficio son más ajustados.

3. PROPUESTA DE NUEVO PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Se propone la apertura de un nuevo procedimiento de adjudicación de la Parcela Nº 46-1, con un plazo de presentación de ofertas de tres meses, desde abril hasta junio de 2025.

3.1. Justificación de la Nueva Situación Económica

Los indicadores económicos recientes sugieren un entorno más favorable para la inversión inmobiliaria en 2025.

Variación del IPC:

- **Septiembre - Diciembre 2024:** La tasa anual del IPC en España mostró una tendencia a la baja, situándose en el 2,8% en diciembre, cuatro décimas superior a la del mes anterior, pero dentro de un rango más controlado.

Inflación:

- **Septiembre - Diciembre 2024:** La inflación en la eurozona ha mostrado una tendencia a la baja, cerrando diciembre de 2024 con una tasa del 2,4%, apenas cuatro décimas por encima del objetivo del BCE.

Tipos de Interés del BCE:

- **Septiembre - Diciembre de 2024:** En respuesta a la moderación de la inflación, el BCE comenzó a relajar ligeramente su política monetaria. Para diciembre de 2024, los tipos de refinanciación principal se redujeron al 3,75%, y la tasa de depósito pasó al 3,25%. Esta disminución facilitó las condiciones de financiación y mejoró las perspectivas económicas para proyectos inmobiliarios.

Tipos de Interés (Euríbor a 12 meses):

- **Septiembre - Diciembre 2024:** El Euríbor ha experimentado una disminución constante, cerrando diciembre en torno al 2,43%, acumulando nueve meses consecutivos de descensos y situándose en su nivel más bajo desde 2022.

Esta evolución indica una mejora en las condiciones de financiación, lo que podría incentivar a los promotores a participar en el nuevo proceso de adjudicación.

4. CONCLUSIÓN

Las características intrínsecas de la Parcela Nº 46-1, junto con las condiciones económicas prevalecientes durante el periodo de la primera convocatoria, contribuyeron a que el proceso de adjudicación quedara desierto. La mejora en los indicadores económicos, especialmente la reducción de la inflación y de los tipos de interés, prevista para 2025, crea un entorno más propicio para la inversión en proyectos de VPO. Por lo tanto, se considera conveniente reabrir el procedimiento de adjudicación con un plazo de tres meses, entre abril y junio de 2025, con el objetivo de atraer un mayor número de licitadores, fomentando la competencia y garantizando que el proyecto de viviendas de protección oficial pueda llevarse a cabo en condiciones más favorables para todas las partes implicadas.

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites
(Validación de Documentos)

Firmado por Secretario General COBOS CLIMENT JESUS el 29-01-2025

VºBº de Presidente de la Diputación FUENTES LOPERA SALVADOR el 30-01-2025

Código seguro verificación (CSV) F9DB 866A 6B8D F03E 7705



F9DB866A6B8DF03E7705

El nuevo plazo, reducido a tres meses y programado estratégicamente entre abril y junio de 2025, coincide con un periodo económico más estable y un entorno financiero menos restrictivo. Esta planificación busca optimizar las oportunidades de éxito en la adjudicación, permitiendo a los promotores inmobiliarios analizar las condiciones con mayor seguridad y ajustar sus propuestas en un marco más favorable.

5. RECOMENDACIONES

1. **Revisión del Precio de Repercusión del Suelo:** *No se recomienda en una segunda licitación la bajada del precio de repercusión del suelo disminuyendo la valoración del bien, pese a que podrían ser acorde con las características de la parcela y las condiciones del mercado inmobiliario, para hacerlo más competitivo frente a otras opciones en la ciudad. Con el fin de proteger el patrimonio de la Diputación de Córdoba, debemos intentar mantener una línea de actuación para las enajenaciones que eviten la venta a la baja.*
2. **Promoción y Difusión del Procedimiento:** *Realizar una campaña informativa dirigida a promotores inmobiliarios, destacando las oportunidades del proyecto y las mejoras económicas previstas para 2025.*
3. **Asesoramiento Técnico y Financiero:** *Facilitar a los posibles licitadores información detallada sobre las condiciones de la parcela, incluyendo análisis técnicos y propuestas para superar las dificultades derivadas de su forma y topografía.*
4. **Seguimiento de Indicadores Económicos:** *Continuar monitorizando la evolución de la inflación y los tipos de interés para ajustar los términos del nuevo procedimiento si fuese necesario.*

6. CIERRE

El compromiso de la Diputación de Córdoba con el desarrollo social y urbanístico de la provincia se refleja en su esfuerzo por reactivar el proyecto de construcción de viviendas de protección oficial en la Parcela Nº 46-1. Con un procedimiento ajustado y en un contexto económico más favorable, se espera maximizar las posibilidades de éxito en esta iniciativa clave para el bienestar de la ciudadanía y la sostenibilidad urbana.

7. FUENTE DE DATOS

Fuentes oficiales de los datos de inflación (IPC), tipos de interés del Banco Central Europeo (BCE) y Euríbor:

1. Índice de Precios de Consumo (IPC):

Instituto Nacional de Estadística (INE): *El INE publica mensualmente los datos del IPC en España.*

2. Tipos de Interés del Banco Central Europeo (BCE):

- **BCE - Tipos de Interés Oficiales:** *El BCE proporciona información actualizada sobre sus tipos de interés oficiales, incluyendo el tipo de interés de las operaciones principales de financiación, la facilidad marginal de crédito y la facilidad de depósito.*

3. Euríbor:

Banco de España: *El Banco de España publica las series históricas del Euríbor a diferentes plazos."*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El presente contrato es de naturaleza administrativa y le será de aplicación la LCSP, así como su normativa de desarrollo. Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

Segundo.- De conformidad con lo previsto en el artículo 150.3, párrafo 2º, de la LCSP, el órgano de contratación únicamente podrá declarar desierta una licitación, bien cuando no se hayan presentado ofertas, bien cuando éstas no sean admisibles conforme a los Pliegos, habiéndose producido la primera circunstancia prevista en el artículo.

Esta circunstancia será en todo caso, objeto de publicación en el Perfil del Contratante alojado en la PLACSP, en aplicación del artículo 63.3 in fine de la LCSP.

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites
(Validación de Documentos)

Firmado por Secretario General COBOS CLIMENT JESUS el 29-01-2025
VºBº de Presidente de la Diputación FUENTES LOPERA SALVADOR el 30-01-2025

Código seguro verificación (CSV) F9DB 866A 6B8D F03E 7705



F9DB866A6B8DF03E7705

Tercero.- De acuerdo con el informe transcrito, no se aprecian nuevas circunstancias que pudieran hacer pensar que no persiste el interés público en la presente contratación y la necesidad de acometer la actuación prevista.

Atendiendo a los principios de publicidad y máxima concurrencia y al hecho de que el informe técnico emitido refiere la corrección de los precios del proyecto y su ajuste a mercado, no parece razonable acudir al procedimiento negociado sin publicidad.

Por ello, el técnico firmante propone que se vuelva a abrir un nuevo plazo de presentación de ofertas, conservando, todos los actos administrativos dictados hasta la fecha, a saber:

- La aprobación del expediente de enajenación.
- La aprobación del proyecto y del precio de licitación.
- La aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Y ello, a pesar de que, en puridad, no nos encontramos ante una conservación de actos en sentido estricto, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, puesto que sobre los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno, de 27 de febrero de 2024, no pesa ninguna causa de nulidad o anulabilidad. Sin embargo, por razones de economía y eficiencia que deben presidir la actuación administrativa, este técnico no observa impedimento alguno en reabrir el plazo de presentación de ofertas, en idénticas condiciones.

Cuarto.- Dada la cuantía y duración prevista de este contrato, a tenor de lo dispuesto en la disposición adicional 2ª de la LCSP y en el artículo 9 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el órgano de contratación es la Junta de Gobierno de Diputación, en virtud del Decreto 2023/6653, de 11 de julio de 2023, por el que el Presidente de la Diputación delegó en dicho órgano colegiado determinadas competencias y, entre ellas, las de acordar la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la entidad provincial y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando su presupuesto base de licitación exceda de 300.000 euros en el caso de las inversiones y de 200.000 euros en el supuesto de gastos corrientes, y no supere el 10 % de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su presupuesto base no supere el porcentaje ni la cuantía indicados."

De conformidad con lo anterior y conforme a lo propuesto en el informe de referencia, la Junta de Gobierno en ejercicio de la competencia que le ha sido delegada por la Presidencia mediante Decreto de 11 de julio de 2023 del que se dio cuenta al Pleno en sesión celebrada el día 12 del mismo mes y año, en votación ordinaria y por unanimidad, acuerda:

PRIMERO.- Declarar desierta la licitación de la contratación de la Enajenación del inmueble Parcela Nº 46-1, del Plan Parcial CC ("Carrera del Caballo") 2ª Fase, en el término municipal de Córdoba (n.º de expediente 1654/2023), al no haber concurrido ningún licitador a la misma.

SEGUNDO.- Publicar en el perfil del contratante la declaración de desierto del procedimiento de contratación, en aplicación del art. 63.3 in fine de la LCSP, así como en el portal de transparencia de la Diputación de Córdoba la declaración de desierto del

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites
(Validación de Documentos)

Firmado por Secretario General COBOS CLIMENT JESUS el 29-01-2025
VºBº de Presidente de la Diputación FUENTES LOPERA SALVADOR el 30-01-2025

Código seguro verificación (CSV) F9DB 866A 6B8D F03E 7705



F9DB866A6B8DF03E7705

presente procedimiento de contratación, en cumplimiento del art. 15 a) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia de Andalucía.

TERCERO.- Atendiendo al hecho de que persiste la necesidad de llevar a cabo la enajenación de dicho inmueble y con base en el informe emitido por el Jefe del Departamento del SIG, Estadística, Patrimonio e Inventario, de 13 de enero de 2025, conservar por razones de eficacia y eficiencia los actos y trámites adoptados en el seno del procedimiento de contratación, acordando la reapertura del plazo de presentación de ofertas, en las condiciones que quedaron establecidas en el acuerdo de 27 de febrero de 2024, si bien, a través de nuevo número de expediente de licitación a efectos de su publicación en la PLACSP, el 1654/23 BIS, teniendo en cuenta, en cuanto al plazo de presentación de ofertas, lo dispuesto en aquel informe, que lo fija en 3 meses.

CUARTO.- Dar cuenta al Ayuntamiento de Córdoba de los presentes acuerdos.

QUINTO.- Remitir la Resolución que se adopte al Departamento del SIG, Estadística, Patrimonio e Inventario a los efectos oportunos.”

Para su conocimiento y cumplimiento expido la presente certificación de orden y con el visto bueno de la Presidencia.



Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites
(Validación de Documentos)

Firmado por Secretario General COBOS CLIMENT JESUS el 29-01-2025
VºBº de Presidente de la Diputación FUENTES LOPERA SALVADOR el 30-01-2025

Código seguro verificación (CSV) F9DB 866A 6B8D F03E 7705



F9DB866A6B8DF03E7705