



**Centros de Arte,
Cultura y Turismo
LANZAROTE**

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
ADQUISICIÓN DE PARCELAS RÚSTICAS PARA USO AGRÍCOLA VINCULADAS AL
JARDÍN DE CACTUS**

EXPEDIENTE: 621/2026

Centros de Arte, Cultura y Turismo. Cabildo de Lanzarote
Ctra de San Bartolomé, nº 71, 35500 Arrecife de Lanzarote
Teléfono: 928 80 15 00
www.centrosturisticos.com | www.cactlanzarote.com





ÍNDICE

0. ANTECEDENTES.....	3
1. OBJETO DE LA MEMORIA.....	4
2. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD CONTRATANTE.....	4
3. DESCRIPCIÓN DEL CENTRO AL QUE SE VINCULA LA ACTUACIÓN.....	5
4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.....	5
5. IDONEIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.....	6
6. ÁMBITO TERRITORIAL DE LA ACTUACIÓN.....	7
7. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS PARCELAS.....	8
8. PRESUPUESTO DEL EXPEDIENTE.....	9
9. CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	9
10. SISTEMA DE ADJUDICACIÓN.....	10
11. VISITA TÉCNICA DE LAS PARCELAS.....	11
12. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE LA CONTRATACIÓN PÚBLICA.....	11
13. CONCLUSIÓN.....	11





0. ANTECEDENTES

La Entidad Pública Empresarial Local Centros de Arte, Cultura y Turismo (en adelante, EPEL-CACT), a tenor de lo dispuesto en sus Estatutos, se constituye como una institución del Exmo. Cabildo de Lanzarote dedicada a la hostelería y restauración, comercio mayor y menor relacionado con la actividad turística ... , siendo su actividad principal la gestión, explotación y conservación de los Centros Turísticos que integran la EPEL-CACT de acuerdo al artículo 3 de los mencionados Estatutos. Entre estos se encuentra el Jardín de Cactus, instalación de singular relevancia dentro de la red de centros gestionados por la Entidad. En el ejercicio de dichas funciones, los CACT desarrollan actuaciones orientadas a garantizar la adecuada conservación del patrimonio paisajístico y botánico asociado a dichos espacios, así como la correcta gestión de las colecciones vegetales que integran el citado centro.

En este contexto, y conforme se expone en los apartados siguientes del presente documento, se ha puesto de manifiesto la necesidad de disponer de parcelas rústicas próximas al Jardín de Cactus destinadas al desarrollo de actividades agrícolas auxiliares vinculadas al cultivo y cuidado de ejemplares vegetales, con el fin de reforzar la sostenibilidad y capacidad operativa de la colección botánica del centro. La proximidad territorial de dichas parcelas resulta determinante para garantizar la eficiencia operativa de las labores de cultivo, mantenimiento y traslado de ejemplares, así como para favorecer su adecuada adaptación a las condiciones ambientales del propio jardín.

Visto que la naturaleza jurídica de la operación que en el presente documento se justifica, toda vez que se trata de una adquisición onerosa de bienes inmuebles, determina su exclusión del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en atención a lo preceptuado en el artículo 9.2 de la referida norma, resulta necesario establecer que los contratos derivados del presente procedimiento tendrán el carácter de privados.

En este sentido, la adquisición se efectuará a través de un procedimiento de convocatoria pública dirigido a la recepción y selección de ofertas de venta de terrenos que se ajusten a las necesidades técnicas que en este documento, así como en el pliego rector de la referida convocatoria pública se determinen, garantizando en todo caso la observancia





de los principios de publicidad, transparencia y concurrencia en la contratación pública, así como el pleno respeto al principio de integridad fijado en las Instrucciones de Contratación de la EPEL-CACT.

1. OBJETO DE LA MEMORIA

La presente memoria tiene por objeto justificar la necesidad, oportunidad e idoneidad de la adquisición de una o varias parcelas rústicas destinadas a atender las necesidades agrícolas auxiliares vinculadas al Jardín de Cactus, instalación integrada en la red de los Centros de Arte, Cultura y Turismo de Lanzarote.

A tal efecto, en el presente documento se define la finalidad de la actuación promovida, su adecuación a las necesidades operativas de la Entidad y la conveniencia de tramitar un procedimiento de convocatoria pública para la recepción, valoración y selección de ofertas de venta de terrenos que resulten aptos para el destino previsto.

Las condiciones técnicas que deberán reunir las parcelas objeto de adquisición, así como los requisitos mínimos de admisión, los criterios de valoración y las reglas de adjudicación, se desarrollarán en el correspondiente Pliego de Condiciones que han de regir el presente concurso de adquisición de parcelas por la EPEL-CACT. De igual manera, se especificarán debidamente en dicho pliego las condiciones jurídicas, administrativas y procedimentales que regirán el proceso de selección de ofertas, adjudicación y formalización de la adquisición.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD CONTRATANTE

El expediente es promovido por los Centros de Arte, Cultura y Turismo de Lanzarote (CACT), Entidad Pública Empresarial adscrita al Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote y responsable de la gestión de diversos espacios culturales, turísticos y paisajísticos de la isla, entre los que se encuentra el Jardín de Cactus.

Los CACT, en el ejercicio de sus funciones de gestión, conservación y explotación de dichos espacios, desarrollan actuaciones orientadas a garantizar la conservación del





patrimonio paisajístico y cultural, la adecuada gestión de las instalaciones y la sostenibilidad de los recursos naturales y botánicos asociados a los centros.

Dentro de estas funciones se incluye la correcta gestión y mantenimiento de las colecciones vegetales existentes en el Jardín de Cactus.

3. DESCRIPCIÓN DEL CENTRO AL QUE SE VINCULA LA ACTUACIÓN

El Jardín de Cactus constituye uno de los espacios más representativos de la red de los Centros de Arte, Cultura y Turismo de Lanzarote, integrando patrimonio paisajístico, valor cultural y singularidad botánica en un enclave de gran relevancia dentro del conjunto de centros gestionados por la entidad.

El recinto alberga una colección botánica compuesta por numerosas especies de cactus y otras plantas adaptadas a climas secos procedentes de distintas regiones del mundo, configurando un espacio de alto interés científico, paisajístico y divulgativo.

La singularidad del jardín reside en su concepción como un espacio expositivo vivo, en el que la colección vegetal constituye el elemento central del proyecto paisajístico y de la experiencia ofrecida a los visitantes.

En este contexto, la adecuada conservación, reposición y mantenimiento de la colección vegetal adquiere un carácter estratégico para garantizar la correcta preservación del espacio, la continuidad del proyecto paisajístico y el mantenimiento de los estándares de calidad del centro.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

La gestión de una colección botánica viva implica la necesidad de realizar de forma periódica actuaciones de reposición, renovación y aclimatación de ejemplares vegetales.

Entre las circunstancias que hacen necesaria la reposición de ejemplares se encuentran, entre otras, el envejecimiento natural de determinadas plantas, afecciones climáticas o





ambientales, daños derivados del propio proceso biológico de las especies y actuaciones de mantenimiento o reorganización de la colección.

Para garantizar una correcta gestión botánica resulta conveniente disponer de espacios destinados al cultivo auxiliar de ejemplares de reserva que permitan cultivar plantas destinadas a reposición, aclimatar especies antes de su incorporación al espacio expositivo, mantener reservas botánicas estratégicas y desarrollar procesos de producción vegetal vinculados a las necesidades del jardín.

En la actualidad, el recinto del Jardín de Cactus no dispone de superficie suficiente para desarrollar estas funciones agrícolas auxiliares, dado que la mayor parte del espacio disponible se encuentra destinado al uso expositivo y a la experiencia de visita del público.

Esta limitación genera diversas dificultades operativas, entre las que destacan la dependencia de proveedores externos para la adquisición de determinados ejemplares, limitaciones para desarrollar programas de producción vegetal propia y la imposibilidad de aclimatar previamente especies antes de su incorporación al jardín.

La adquisición de parcelas agrícolas próximas al recinto constituye, por tanto, una solución estructural orientada a reforzar la capacidad de gestión botánica del centro y garantizar la sostenibilidad de la colección vegetal a medio y largo plazo.

5. IDONEIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Tras analizar distintas alternativas posibles, se considera que la adquisición de parcelas agrícolas próximas al Jardín de Cactus constituye la solución más adecuada para satisfacer la necesidad identificada.

La proximidad territorial entre las parcelas y el jardín resulta un factor determinante tanto desde el punto de vista operativo como botánico. Por un lado, facilita el traslado de ejemplares, la supervisión técnica por parte del personal del jardín y las labores habituales de mantenimiento y cultivo.





Por otro lado, la ubicación de estas parcelas en el entorno inmediato del Jardín de Cactus permite que los ejemplares cultivados se desarrollen en unas condiciones ambientales y climáticas muy similares a las existentes en el propio jardín. Este aspecto resulta especialmente relevante para especies vegetales adaptadas a condiciones específicas de suelo, insolación, humedad y régimen de vientos, ya que favorece los procesos de aclimatación y reduce el riesgo de deterioro o pérdida de ejemplares en el momento de su traslado e incorporación al espacio expositivo.

El cultivo previo de ejemplares en parcelas próximas al recinto contribuye así a mejorar las probabilidades de adaptación y supervivencia de las plantas una vez instaladas en el jardín, al tiempo que permite planificar con mayor eficacia las reposiciones y actuaciones de conservación de la colección.

Asimismo, esta actuación refuerza el valor y la calidad de un espacio de gran singularidad dentro de la red de los Centros de Arte, Cultura y Turismo de Lanzarote, dotándolo de medios adecuados para garantizar su correcta preservación y evolución futura, en coherencia con la relevancia cultural, paisajística y botánica que caracteriza al Jardín de Cactus.

6. ÁMBITO TERRITORIAL DE LA ACTUACIÓN

Dado que la proximidad operativa constituye un elemento esencial para la viabilidad de esta infraestructura agrícola auxiliar, el pliego establece un criterio territorial objetivo basado en la distancia en línea recta entre accesos.

De acuerdo con lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas, únicamente se admitirán parcelas cuyo acceso rodado principal se encuentre situado a una distancia máxima de 1,5 kilómetros en línea recta respecto a la puerta trasera operativa del Jardín de Cactus.

La determinación de este criterio territorial responde a la necesidad de garantizar la eficiencia operativa del sistema de cultivo auxiliar, la facilidad de desplazamiento del personal técnico y la proximidad necesaria para el traslado de ejemplares.





Las condiciones concretas de delimitación territorial se encuentran detalladas en el apartado correspondiente del Pliego de Prescripciones Técnicas, al que se remite la presente memoria.

7. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS PARCELAS

Las parcelas objeto de adquisición deberán reunir una serie de condiciones mínimas que garanticen su idoneidad para el uso agrícola previsto.

Entre los principales requisitos establecidos se encuentran la superficie mínima exigida, la existencia de acceso rodado directo, la compatibilidad urbanística con el uso agrícola y unas condiciones adecuadas del suelo para el cultivo de especies xerófitas.

Estos requisitos se configuran como condiciones mínimas de admisión, quedando excluidas del procedimiento aquellas ofertas que no los cumplan.

El Pliego de Prescripciones Técnicas establece de forma detallada las características y condiciones que deben reunir los terrenos ofertados con el fin de asegurar que las parcelas que resulten seleccionadas sean realmente adecuadas para las necesidades agrícolas y de gestión vegetal vinculadas al Jardín de Cactus.

Asimismo, el pliego incorpora diversos criterios de valoración técnica que permiten evaluar comparativamente las parcelas desde el punto de vista agronómico, territorial y operativo, con el objetivo de identificar aquellas que presenten mejores condiciones para el cultivo, aclimatación y mantenimiento de las especies vegetales que posteriormente se integrarán en el jardín.

La definición completa de dichos requisitos y criterios se encuentra recogida en el Pliego de Prescripciones Técnicas, al que se remite expresamente la presente memoria.





8. PRESUPUESTO DEL EXPEDIENTE

El presupuesto máximo destinado a la adquisición de parcelas en el presente procedimiento asciende a **CIENTO QUINCE MIL EUROS (115.000,00€)**, **Impuestos no incluidos**.

Este importe constituye el límite máximo de gasto autorizado para el expediente.

Asimismo, se establece **un precio máximo unitario de 10 €/m² (impuestos no incluidos)**, con el fin de garantizar la adecuación de las ofertas al valor de mercado del suelo rústico en la zona. El importe máximo establecido responde a una estimación razonable del valor de mercado del suelo rústico en el entorno territorial del Jardín de Cactus.

La fijación de un precio máximo por metro cuadrado permite garantizar que las ofertas se mantengan dentro de parámetros económicos adecuados, al tiempo que el sistema de valoración económica previsto en el pliego favorece la presentación de ofertas competitivas por parte de los licitadores.

La determinación del precio máximo unitario y las reglas de valoración económica se encuentran definidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

9. CRITERIOS DE VALORACIÓN

El procedimiento establece un **sistema de valoración basado en criterios técnicos y económicos, con una puntuación máxima total de 100 puntos**.

De esta puntuación total, hasta 80 puntos corresponden a criterios técnicos vinculados directamente con la idoneidad agronómica, territorial y operativa de las parcelas ofertadas, mientras que los 20 puntos restantes se asignan al criterio económico, que permite comparar las ofertas en términos de eficiencia en la utilización de los recursos públicos mediante la comparación competitiva de las ofertas.





Los criterios técnicos contemplan, entre otros aspectos, la proximidad de la parcela al Jardín de Cactus, la superficie disponible, las condiciones del suelo, la topografía del terreno, la disponibilidad de agua de riego y la posible existencia de construcciones agrícolas útiles. Estos factores permiten evaluar de forma objetiva la utilidad real de cada parcela para el desarrollo de las actividades agrícolas auxiliares vinculadas al jardín.

Asimismo, el pliego establece un umbral mínimo de calidad técnica que deben alcanzar las ofertas para poder resultar adjudicatarias, garantizando así que únicamente se consideren aquellas parcelas que presenten unas condiciones adecuadas para la finalidad del contrato.

La definición detallada de los criterios de valoración, su ponderación y el sistema de puntuación aplicable se encuentran recogidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, al que se remite la presente memoria.

10. SISTEMA DE ADJUDICACIÓN

El procedimiento contempla la posibilidad de realizar adjudicaciones múltiples, permitiendo la adquisición de una o varias parcelas en función de las ofertas presentadas.

Las ofertas admitidas serán valoradas conforme a los criterios técnicos y económicos establecidos en el pliego y ordenadas de mayor a menor puntuación.

La adjudicación se realizará siguiendo ese orden de clasificación.

El órgano de contratación podrá adjudicar parcelas hasta alcanzar el presupuesto máximo disponible o hasta considerar cubierta la necesidad que motiva el expediente.

Este sistema permite seleccionar aquellas parcelas que presenten una mejor valoración global, garantizando la adecuada utilización de los recursos públicos.

La posibilidad de adjudicar más de una parcela responde a la naturaleza del objeto del contrato, ya que la disponibilidad de varias parcelas próximas puede resultar funcionalmente adecuada para distribuir las diferentes labores agrícolas auxiliares





vinculadas al Jardín de Cactus. Este sistema permite además aprovechar las mejores ofertas presentadas sin limitar la solución a una única parcela si varias cumplen de manera óptima las condiciones establecidas en el pliego.

11. VISITA TÉCNICA DE LAS PARCELAS

Con el fin de garantizar la correcta valoración de las condiciones reales de las parcelas ofertadas, el pliego establece la realización de una visita técnica obligatoria.

Dicha visita será realizada por los servicios técnicos de los Centros de Arte, Cultura y Turismo de Lanzarote o por el personal técnico en quien se delegue.

La visita tendrá como finalidad comprobar las características reales de las parcelas ofertadas y verificar la información aportada por los licitadores.

Las condiciones concretas de realización de estas visitas se encuentran reguladas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

12. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE LA CONTRATACIÓN PÚBLICA

El procedimiento propuesto se configura de manera que garantiza el cumplimiento de los principios de publicidad, transparencia, libre concurrencia, igualdad de trato entre los licitadores y eficiencia en la utilización de los recursos públicos.

La definición de requisitos objetivos de admisión, criterios de valoración previamente establecidos y procedimientos de verificación técnica permite asegurar la correcta selección de las parcelas que mejor respondan al interés público perseguido.

13. CONCLUSIÓN

A la vista de lo expuesto, se considera debidamente justificada la tramitación del presente expediente para la adquisición de parcelas rústicas destinadas a uso agrícola auxiliar vinculado al Jardín de Cactus.





**Centros de Arte,
Cultura y Turismo
LANZAROTE**

La actuación permitirá reforzar la capacidad de gestión botánica del centro, garantizar la sostenibilidad de la colección vegetal y mejorar las condiciones operativas de mantenimiento y reposición de ejemplares.

El procedimiento propuesto garantiza el cumplimiento de los principios de la contratación pública y permite seleccionar las parcelas que mejor respondan a las necesidades identificadas.

En consecuencia, se considera procedente la aprobación del presente expediente de contratación y del correspondiente Pliego de Prescripciones Técnicas.

[Documento firmado por electrónicamente en fecha inserta]

