



INFORME DE PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO PARA ADQUISICIÓN DE PARCELAS RÚSTICAS PARA USO AGRÍCOLA VINCULADAS AL JARDÍN DE CACTUS

[EXPTE 621/2026]

1. ANTECEDENTES.

Visto que, el 21 de abril de 2026, se publica en el Tablón de Anuncios y [Perfil del Contratante de la EPEL-CACT](#) el Pliego de Condiciones que rige el **CONCURSO PARA ADQUISICIÓN DE PARCELAS RÚSTICAS PARA USO AGRÍCOLA VINCULADAS AL JARDÍN DE CACTUS [EXPTE. 621/2026]** en los términos y alcance establecidos en el referido documento.

El presupuesto máximo disponible para la presente convocatoria asciende a la cantidad de **CIENTO QUINCE MIL EUROS (115.000,00 €)**, que se destinará a satisfacer el precio de adquisición de las fincas o parcelas, así como todos los gastos e impuestos que se deriven de la compraventa.

La adquisición de las fincas o parcelas será financiada en su totalidad con cargo al mencionado importe máximo de **CIENTO QUINCE MIL EUROS (115.000,00 €)** disponible para esta Convocatoria.

2. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Visto que el plazo de recepción de ofertas finalizó el pasado 21 de mayo de 2026, correspondiente al procedimiento **CONCURSO PARA ADQUISICIÓN DE PARCELAS RÚSTICAS PARA USO AGRÍCOLA VINCULADAS AL JARDÍN DE CACTUS [EXPTE. 621/2026]**, se informa que con fecha de 28 de mayo de 2026 se procedió a la apertura del **sobre físico A** de los oferentes que han presentado propuestas en el marco del referido procedimiento, siendo según informe publicado:

FECHA DE PRESENTACIÓN	NOMBRE	NIF
11/05/2026 09:49	MARCIAL GABRIEL ARMAS BETANCORT	42*****6-A
13/05/2026 11:37	CONCEPCIÓN ARMAS BETANCORT	42*****8-T
18/05/2026 10:14	FRANCISCO MANUEL CARABALLO UMPIÉRREZ	78*****1-H





20/05/2026 13:15	MARÍA DE LEÓN GONZÁLEZ	78****3-R
21/05/2026 12:57	GERMÁN ORTIZ FERNÁNDEZ	45****9-R

Una vez revisadas las propuestas, se verifica que varios oferentes presentan defectos u omisiones de carácter subsanable en la documentación administrativa de sus ofertas, por lo que se otorga un plazo para realizar los trámites de subsanación.

Tras llevar a cabo las subsanaciones pertinentes relativas a la documentación administrativa, el estado de los oferentes resulta el siguiente:

Nº Registro	Nombre	NIF	Estado
2026-E-RC-938	MARCIAL GABRIEL ARMAS BETANCORT	42****6-A	ADMITIDO
2026-E-RC-945	CONCEPCIÓN ARMAS BETANCORT	42****8-T	ADMITIDO
2026-E-RC-955	FRANCISCO MANUEL CARABALLO UMPIÉRREZ	78****1-H	EXCLUIDO
2026-E-RC-974	MARÍA DE LEÓN GONZÁLEZ	78****3-R	ADMITIDO
2026-E-RC-977	GERMÁN ORTIZ FERNÁNDEZ	45****9-R	ADMITIDO

El oferente **Don Francisco Manuel Caraballo Umpiérrez** resulta excluido dado que no aporta una Nota Simple o certificación registral, emitida por el Registro de la Propiedad con fecha no inferior a un (1) mes, siendo este un requisito documental mínimo en el presente procedimiento de adquisición.

3. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La selección del adjudicatario se hará en base a la aplicación de criterios objetivos de valoración, ponderables según lo establecido en el punto noveno del Pliego de Condiciones y en base a lo ofertado en el Anexo V. Así, los puntos a asignar son un máximo de cien (100) puntos, de acuerdo a los siguientes criterios:

CRITERIOS	PUNTUACIÓN
Oferta económica: $P = (\text{Precio mínimo} / \text{Precio ofertado}) \times 20$ Las proposiciones económicas cuya oferta unitaria	Hasta 20 puntos





CRITERIOS	PUNTUACIÓN
por metro cuadrado sea superior a diez euros (10€) serán automáticamente excluidas, toda vez que se incumple lo preceptuado en la Base Quinta.	
UBICACIÓN Y DISTANCIA DE LA PARCELA: La puntuación máxima será de 20 puntos y se calculará mediante la siguiente fórmula: $P = 20 \cdot \left(1 - \frac{d}{1500}\right)$ Donde: P = puntuación obtenida por la oferta en este criterio. d = distancia, expresada en metros, entre la parcela ofertada y la acceso trasero operativo del Jardín de Cactus.	Hasta 20 puntos
CONDICIONES DEL SUELO:	Hasta 20 puntos
AGUA DE RIEGO	Hasta 20 puntos
TOPOGRAFÍA	Hasta 10 puntos
SUPERFICIE DE LA FINCA O PARCELA	Hasta 5 puntos
CONSTRUCCIÓN EXISTENTE LEGAL	Hasta 5 puntos

Los criterios relativos a la experiencia y medios personales adscritos a la ejecución del contrato se configuran como elementos de valor añadido respecto de los mínimos exigidos como solvencia, contribuyendo a mejorar la calidad técnica de la prestación.

4. CALIFICACIÓN TÉCNICA

Una vez realizadas las subsanaciones administrativas, el Departamento Técnico de la Entidad responsable de este servicio se encarga de revisar y evaluar los criterios técnicos de las ofertas presentadas, comprobando que cumple con los requisitos exigidos e identificando si las propuestas son admitidas o rechazadas. Para ello se realiza una visita





técnica y física a las parcelas ofertadas en el presente procedimiento de adquisición, en fecha de 10 de junio de 2026, y se emite informe de valoración técnica por parte de la directora de Conservación y Mantenimiento y Arquitecta de la EPEL CACT, asignándose las siguientes puntuaciones conforme a los criterios técnicos establecidos en el Pliego de Condiciones:

Nº Registro	Nombre	NIF	Puntuación
2026-E-RC-938	MARCIAL GABRIEL ARMAS BETANCORT	42*****6-A	63,78/80,00
2026-E-RC-945	CONCEPCIÓN ARMAS BETANCORT	42*****8-T	59,15/80,00
2026-E-RC-974	MARÍA DE LEÓN GONZÁLEZ	78*****3-R	39,45/80,00 (EXCL.)
2026-E-RC-977	GERMÁN ORTIZ FERNÁNDEZ	45*****9-R	EXCLUIDO

MOTIVOS DE EXCLUSIÓN:

- DOÑA MARÍA DE LEÓN GONZÁLEZ:** La parcela P3 (María de León González) fue admitida documentalmente y valorada en la visita técnica de 10 de junio de 2026, pero obtuvo una puntuación técnica de 39,45 puntos sobre 80, inferior al umbral mínimo de calidad técnica de 50/80 exigido por la cláusula 7 del Pliego de Condiciones. En consecuencia, queda automáticamente excluida del procedimiento y no es objeto de valoración económica.
- DON GERMÁN ORTIZ FERNÁNDEZ:** La parcela P4 (Germán Ortiz Fernández) queda excluida del procedimiento. En la valoración cartográfica preliminar su acceso rodado no resultaba detectable mediante cartografía oficial ni herramientas de medición geográfica, por lo que se supeditó a comprobación *in situ*. Realizada dicha comprobación sobre el terreno por los servicios técnicos de la Entidad, se ha constatado que la parcela carece de acceso rodado directo desde vía o camino público legalmente reconocido.

Conforme a la cláusula 5.3 del Pliego de Condiciones, la disponibilidad de acceso rodado directo es un requisito de carácter esencial y excluyente. No se admiten accesos a través de fincas privadas, mediante servidumbres no formalizadas





jurídicamente, ni por pasos informales sin garantía jurídica suficiente. Al no acreditarse dicho acceso, la oferta incumple un requisito mínimo de admisión y queda automáticamente excluida, sin que proceda valorar el resto de criterios.

5. APERTURA Y CALIFICACIÓN ECONÓMICA

Habiendo visto el resultado de la valoración técnica de las parcelas ofertadas, cuyo detalle se relaciona en el aparato precedente, procede la apertura y calificación del contenido del sobre B de los oferentes válidamente admitidos.

Respecto de la forma de valoración de las ofertas económicas, se valorará el precio unitario ofertado por metro cuadrado mediante la fórmula: Puntuación = (Precio mínimo / Precio ofertado) × 20. La oferta de menor precio por m² obtiene la máxima puntuación, quedando automáticamente excluidas las ofertas que superen el precio máximo de 10,00 €/m².

Aperturados los sobres B de los oferentes admitidos, su calificación es la siguiente:

CRITERIO ECONÓMICO Hasta 20 puntos			
Nombre	NIF	Oferta m ²	Puntuación
MARCIAL GABRIEL ARMAS BETANCORT	42*****6-A	10,00€/m ²	8,00
CONCEPCIÓN ARMAS BETANCORT	42*****8-T	4,00 €/m ²	20,00

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN OBJETIVOS Hasta 80 puntos		
CRITERIO	MARCIAL GABRIEL ARMAS BETANCORT	CONCEPCIÓN ARMAS BETANCORT
DISTANCIA (EN METROS)	16,80	438,40
PUNTUACIÓN DISTANCIA	19,78	14,15





CAPA DE ROFE (MÁX. 10 PUNTOS)	Más de 5 cm. en al menos el 75% del terreno	Más de 5 cm. en al menos el 75% del terreno
PUNTUACIÓN ROFE	10,00	10,00
INSOLACIÓN Y SOMBRAS (MÁX. 10 PUNTOS)	Muy favorable	Muy favorable
PUNTUACIÓN	10,00	10,00
AGUA DE RIEGO (MÁX. 20 PUNTOS)	Posibilidad técnica acreditada	Posibilidad técnica acreditada
PUNTUACIÓN AGUA	10,00	10,00
TOPOGRAFÍA (MÁX. 10 PUNTOS)	Sin pendiente o pendiente muy leve	Sin pendiente o pendiente muy leve
PUNTUACIÓN TOPOGRAFÍA	10,00	10,00
SUPERFICIE DE LA FINCA (MÁX. 5 PUNTOS)	3.209 m2	8.434 m2
PUNTUACIÓN SUPERFICIE	4,00	5,00
CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	Sin construcción	Sin construcción
PUNTUACIÓN CONSTRUCCIÓN	0,00	0,00
TOTAL PUNTOS	63,78	59,15

RESUMEN PUNTUACIONES OBTENIDAS	PUNTUACIÓN ECONÓMICA	PUNTUACIÓN TÉCNICA	TOTAL
CONCEPCIÓN ARMAS BETANCORT	20,00	59,15	79,15
MARCIAL GABRIEL ARMAS BETANCORT	8,00	63,78	71,78





6. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

Una vez valorada las propuesta recibidas, y aceptadas las ofertas que se relacionan en el apartado precedente, y vista la puntuación obtenida tras la aplicación de los criterios de adjudicación conforme a los pliegos rectores de la presente contratación, se procede a **PROPONER LA ADJUDICACIÓN** del **CONCURSO PARA LA ADQUISICIÓN DE PARCELAS RÚSTICAS PARA USO AGRÍCOLA VINCULADAS AL JARDÍN DE CACTUS [EXPTE. 621/2026]** a los licitadores **CONCEPCIÓN ARMAS BETANCORT** con DNI 42****8-T, por un importe de **TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS (33.736,00€)** y a **MARCIAL GABRIEL ARMAS BETANCORT** con DNI 42****6-A, por un importe de **TREINTA Y DOS MIL NOVENTA EUROS (32.090,00€)**, **IGIC no incluido**, según las condiciones contenidas en su oferta.

[Documento firmado digitalmente en fecha inserta]

