

INFORME SOBRE LAS VALORACIONES TÉCNICAS DE LAS PARCELAS PRESENTADAS EN EL MARCO DE PROCEDIMIENTO DE CONCURSO PARA ADQUISICIÓN DE PARCELAS RÚSTICAS PARA USO AGRÍCOLA VINCULADAS AL JARDÍN DE CACTUS [EXPTE. 621/2026]

1. OBJETO Y ALCANCE DEL INFORME

El presente informe tiene por objeto documentar las conclusiones del procedimiento de adquisición de parcelas rústicas para uso agrícola auxiliar vinculadas al Jardín de Cactus (Exp. 621/2026), una vez completada la valoración técnica, realizada conforme a los criterios objetivos del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) y verificada mediante visita técnica obligatoria sobre el terreno el 10 de junio de 2026.

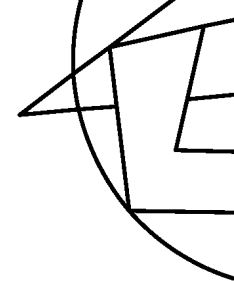
2. MARCO DE VALORACIÓN APLICADO

La puntuación total de cada oferta se obtiene sobre un máximo de 100 puntos, repartidos entre criterios técnicos (80 puntos) y criterio económico (20 puntos). Para resultar adjudicataria, toda oferta debe superar previamente el umbral mínimo de calidad técnica de 50 puntos sobre 80; las ofertas que no lo alcanzan quedan automáticamente excluidas y no son valoradas económicamente.

2.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN TÉCNICA

Criterio técnico	Puntos	Forma de valoración
II – Ubicación y distancia al Jardín de Cactus	Hasta 20	$P = 20 \cdot (1 - d/1500)$. Umbral excluyente: 1.500 m
III-a – Capa de rofe (lapilli)	Hasta 10	Espesor 5 cm en ≥ 75 % del terreno
III-b – Insolación y sombras	Hasta 10	Muy favorable / Aceptable / Deficiente
IV – Agua de riego	Hasta 20	Contador operativo / Posibilidad acreditada / Sin disponibilidad





Criterio técnico	Puntos	Forma de valoración
V – Topografía	Hasta 10	Pendiente nula o leve / moderada / acusada
VI – Superficie registral	Hasta 5	Por tramos según Nota Simple
VII – Construcción agrícola legal	Hasta 5	Existencia de construcción útil / Sin construcción

2.2 CRITERIO DE VALORACIÓN ECONÓMICA

Se valora 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. Quedan automáticamente excluidas las ofertas que superen el precio máximo de 10,00 €/m².

3. RESULTADO DE LA VALORACIÓN

3.1 PARCELAS OFERTADAS

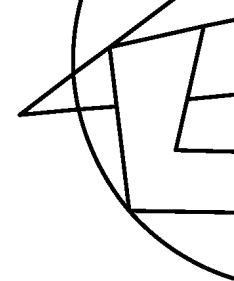
Finalizado el plazo de presentación de ofertas el 21 de mayo de 2026, se constata que existen cinco (5) candidaturas presentadas para el referido procedimiento. Tras llevar a cabo las subsanaciones preceptivas, el estado de los oferentes es el siguiente:

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

MOTIVOS DE EXCLUSIÓN

- **DON FRANCISCO MANUEL CARABALLO UMPIÉRREZ:** El oferente 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.

3.2 DESGLOSE TÉCNICO DE LAS PARCELAS ADMITIDAS

Se detalla a continuación la valoración por criterios de las dos parcelas admitidas, conforme al acta de la visita técnica de 10 de junio de 2026.

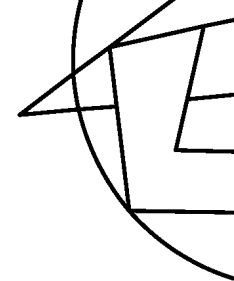
PARCELA 1 - MARCIAL GABRIEL ARMAS BETANCORT

Criterio	Valoración técnica (visita 10/06/2026)	Puntos
II – Distancia al JdC	16,80 m	19,78 / 20
III-a – Capa de rofe	Más de 5 cm en ≥ 75 % del terreno	10 / 10
III-b – Insolación	Muy favorable	10 / 10
IV – Agua de riego	Posibilidad técnica acreditada	10 / 20
V – Topografía	Sin pendiente o pendiente muy leve	10 / 10
VI – Superficie registral	3.209 m ² (tramo 2.500–4.999 m ²)	4 / 5
VII – Construcción agrícola	Sin construcción	0 / 5
PUNTUACIÓN TÉCNICA TOTAL	Supera el umbral mínimo (50/80)	63,78 / 80

PARCELA 2 - CONCEPCIÓN ARMAS BETANCORT

Criterio	Valoración técnica (visita 10/06/2026)	Puntos
II – Distancia al JdC	438,40 m	14,15 / 20
III-a – Capa de rofe	Más de 5 cm en ≥ 75 % del terreno	10 / 10
III-b – Insolación	Muy favorable	10 / 10
IV – Agua de riego	Posibilidad técnica acreditada	10 / 20
V – Topografía	Sin pendiente o pendiente muy leve	10 / 10
VI – Superficie registral	8.434 m ² (tramo ≥ 5.000 m ²)	5 / 5





Criterio	Valoración técnica (visita 10/06/2026)	Puntos
VII – Construcción agrícola	Sin construcción	0 / 5
PUNTUACIÓN TÉCNICA TOTAL	Supera el umbral mínimo (50/80)	59,15 / 80

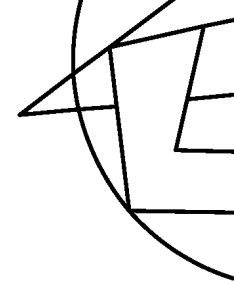
PARCELA 3 - MARÍA DE LEÓN GONZÁLEZ

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 PPT. En consecuencia, queda automáticamente excluida del procedimiento y no es objeto de valoración económica.

Su desglose por criterios es el siguiente:

Criterio	Valoración técnica (visita 10/06/2026)	Puntos
II – Distancia al JdC	1.091 m	5,45 / 20
III-a – Capa de rofe	Más de 5 cm en ≥ 75 % del terreno	10 / 10
III-b – Insolación	Muy favorable	10 / 10
IV – Agua de riego	Sin disponibilidad	0 / 20
V – Topografía	Sin pendiente o pendiente muy leve	10 / 10
VI – Superficie registral	2.521 m ² (tramo 2.500–4.999 m ²)	4 / 5
VII – Construcción agrícola	Sin construcción	0 / 5
PUNTUACIÓN TÉCNICA TOTAL	NO supera el umbral mínimo (50/80)	39,45 / 80





PARCELA 4 - 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 PPT, 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.

4. CONCLUSIONES

De las cinco ofertas presentadas, dos resultaron admitidas y clasificadas: P1 (Marcial G. Armas Betancort, 63,78/80,00 puntos) en primera posición y P2 (Concepción Armas Betancort, 59,15/80,00 puntos) en segunda posición. Ambas superan el umbral técnico y se encuentran administrativamente completas.

La parcela 3 queda excluida por no alcanzar el umbral técnico mínimo (39,45/80).

La parcela 4 queda excluida por carecer de acceso rodado directo, requisito esencial y excluyente del pliego, según se comprobó en la visita técnica; su exclusión es material y no subsanable.

[Documento firmado digitalmente en fecha inserta]

