

**Recurso 48/2026**  
**Resolución 77/2026**  
**Sección Primera**

## **RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE RECURSOS CONTRACTUALES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA**

Sevilla, 13 de febrero de 2026

**VISTO** el recurso especial en materia de contratación interpuesto por la entidad ■, contra el acuerdo de adjudicación de fecha 19 de enero de 2026 dictado en la licitación del contrato denominado «Ejecución de obras con suministro de materiales de edificios de viviendas protegidas, plazas aparcamiento y trasteros, con técnicas industrializadas en la parcela UE-CENTRO del PP sector SUO-10 'SUP-R4 Cornisa del Zacatín', P.G.O.U. Alcalá de Guadaíra, Avda Mar Mediterráneo, en régimen general en venta, incluyendo redacción de estudio de detalle, en su caso, y proyecto y estudio de seguridad y salud», (Expte. PA004OBR2025), convocado por VIVE, Empresa Pública de la Vivienda de Alcalá de Guadaíra, S.L., entidad adscrita al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), este Tribunal, en sesión celebrada el día de la fecha, ha dictado la siguiente

### **RESOLUCIÓN**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** El 8 de octubre de 2025, se publicó en el Diario Oficial de la Unión Europea y en perfil de contratante en la Plataforma de Contratación del Sector Público el anuncio de licitación, por procedimiento abierto y tramitación ordinaria, del contrato indicado en el encabezamiento. Ese mismo día, los pliegos fueron puestos a disposición de los interesados a través del citado perfil. El valor estimado del contrato asciende a 15.322.724,45 euros.

A la presente licitación le es de aplicación la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) y demás normas de aplicación, en cuanto no se opongan a lo establecido en la citada disposición legal.

El 19 de enero de 2026, el órgano de contratación dictó resolución de adjudicación del contrato, que se publicó en el perfil de contratante el mismo día.

**SEGUNDO.** El 28 de enero de 2026, se presentó en el registro de este Tribunal escrito de recurso especial en materia de contratación contra la adjudicación del contrato.

Mediante oficio de 28 de enero de 2026, la Secretaría del Tribunal dio traslado del recurso al órgano de contratación requiriéndole la documentación necesaria para su tramitación y resolución que ha tenido entrada en esta sede con fecha de 2 de febrero de 2026.

Habiéndose conferido trámite de alegaciones a los interesados, por plazo de cinco días hábiles con traslado del escrito de recurso, se han formulado dentro del plazo concedido para ello por la entidad adjudicataria.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO. Competencia.**

Este Tribunal resulta competente para resolver en virtud de lo establecido en el artículo 46 y 47 de la LCSP y en el Decreto 332/2011, de 2 de noviembre, por el que se crea el Tribunal Administrativo de Recursos Contractuales de la Junta de Andalucía. En concreto, el acto impugnado ha sido adoptado en el procedimiento de licitación de un contrato promovido por una entidad adscrita, poder adjudicador, al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, (Ayuntamiento de gran población) derivando la competencia de este Tribunal para la resolución del recurso especial interpuesto del convenio, a tales efectos, formalizado el 28 de mayo de 2024 entre la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 10.3 del citado Decreto autonómico.

### **SEGUNDO. Legitimación.**

La recurrente esgrime su interés legítimo indicando que resultó ser la licitadora clasificada en primer lugar en la valoración de criterios automáticos con una puntuación de 100,00 puntos y que la exclusión de su oferta le priva directamente de la adjudicación del contrato, generándole un perjuicio real y manifiesto en sus derechos e intereses legítimos.

A la vista de lo anterior, ha de reconocérsele legitimación de conformidad con el artículo 48 de la LCSP.

### **TERCERO. Acto recurrible.**

El recurso se interpone contra la adjudicación de un contrato de obras cuyo valor estimado es superior a 3.000.000 de euros y es convocado por un ente del sector público con la condición de poder adjudicador; por tanto, debe admitirse el recurso al amparo de lo dispuesto en el artículo 44 apartados 1 a) y 2 c) de la LCSP.

La parte recurrente, a pesar de haber quedado clasificada en tercer lugar, ostentaría interés legítimo cualificado en su petición, que es la retroacción de la valoración automática por cuanto la diferencia con el segundo clasificado (0,69 puntos) es inferior al salto de tramo en el coeficiente C ( $\pm 0,75/\pm 1,5$ ), y consta en el expediente la ausencia de verificación de unas superficies que sería esencial para aplicar dicho coeficiente.-

### **CUARTO. Plazo de interposición.**

El recurso se ha interpuesto en plazo de conformidad con lo estipulado en el artículo 50.1 apartados d) de la LCSP.

### **QUINTO. Fondo del asunto: alegaciones de las partes.**

En la sesión de la mesa de contratación de 19 de noviembre de 2025 se abrió y calificó la documentación administrativa. Posteriormente, en la sesión del 26 de noviembre de 2025, la mesa procedió a tramitar la revisión del sobre 1 y a abrir el sobre 2 (criterios evaluables mediante juicio de valor), acordando remitir la documentación a una entidad denominada, ■ como asistencia técnica para su verificación y análisis, haciendo constar que la valoración final corresponde a la mesa.



En la sesión de fecha de 16 de diciembre de 2025, la mesa toma conocimiento del informe técnico de 11 de diciembre de 2025 sobre criterios sujetos a juicio de valor, asigna puntuaciones y abre el sobre 3 de las ofertas de los licitadores correspondientes a los criterios automáticos), remitiéndolo de nuevo a ■ para comprobación y verificación de coherencia y corrección, señalando que la asignación de puntuaciones compete exclusivamente a la mesa de contratación. En la sesión de fecha de 19 de diciembre de 2025, se toma conocimiento del informe técnico emitido el 18 de diciembre de 2025 sobre el sobre 3, se otorgan puntuaciones totales y se propone adjudicar a la entidad adjudicataria, requiriéndose a la misma la documentación prevista en el PCAP.

Con posterioridad, la entidad recurrente solicita el 13 de enero de 2026 acceso al expediente ante el órgano de contratación para examinar la documentación presentada por los licitadores; el poder adjudicador contratante le comunica el 14 de enero de 2026 la fecha de consulta. El 20 de enero de 2026 se llevaría a cabo.

### 1. Alegaciones de la entidad recurrente.

La recurrente solicita la anulación de la adjudicación desarrollando dos bloques principales de alegaciones. La primera se titula “inviabilidad técnica y jurídica insubsanable” de la oferta presentada por la entidad adjudicataria. Se explica que el motivo inicial para pedir acceso al expediente fue la lectura del informe técnico de 11 de diciembre de 2025 que motivó las puntuaciones del acta de la mesa de contratación de fecha 16 de diciembre de 2025. Expresa que en el acta, dentro del apartado “propuesta arquitectónica”, se refleja que la propuesta de la entidad recurrente sí evita el escalonamiento de la edificación, planteando una sola plataforma o nivel en todas las plantas, mientras que la propuesta de la adjudicataria y la de la segunda clasificada contemplan dos bloques o volúmenes escalonados para adaptarse a la cota del terreno. El recurso afirma que la solución en una sola plataforma es imposible sin incumplir el planeamiento urbanístico y la normativa de viviendas protegidas en Andalucía, y que, con esa disposición, determinadas viviendas en planta baja quedarían con el borde inferior de las ventanas a distancias inferiores a 60 centímetros de la rasante de la calle, salvo disposiciones anormales. Sobre esa base, se sostiene que la oferta adjudicataria no se ajusta a determinaciones urbanísticas y contraviene los pliegos y documentación contractual, lo que, según el recurso, impediría obtener licencia y supondría un incumplimiento insubsanable que debe conllevar la exclusión.

Para justificarlo, se hace alusión a un plano topográfico, al documento 9 que adjunta al recurso especial, incorporado por el órgano de contratación entre la documentación que rige el expediente de contratación, donde constan cotas absolutas en el perímetro de la parcela (Avenida Mar Mediterráneo, Mar de Filipinas, Cabalgata Reyes Silos y Mar de Baren). Se identifican como extremos una cota de 48,78 metros (en la esquina entre Avda. Mar Mediterráneo y Mar de Filipinas) y 51,27 metros (encuentro entre Mar de Baren y Cabalgata Reyes Silos), indicando un desnivel interior de 2,49 m. Con esos datos, el recurso afirma que, aun tomando el suelo del edificio enrasado con el viario en el punto 51,27 metros (¿) para que la planta pueda considerarse baja, en el extremo opuesto se excedería la altura máxima fijada en el art. 7.2 de las Ordenanzas del Texto Refundido del Plan Parcial (que se remite a la página 64 del documento 10), establecida en 17,00 metros hasta cornisa, incluso considerando las alturas mínimas obligatorias para viviendas protegidas del art. 4 del Anexo de la Orden de 12 de febrero de 2020 sobre normativa técnica de diseño y calidad (el documento 11).

Además, se alega que, para lograr la consideración de planta baja en el punto más alto sin escalonamiento, se incumpliría el art. 229 del PGOU, por ser imposible que el pavimento de planta baja quede a menos de 1,50 metros sobre la cota media de rasantes de los viales de acceso (se cita la página 128 del Texto Refundido de Normas Urbanísticas del PGOU, del documento 12). Se añade que, tomando el documento topográfico aportado, para cumplir ese artículo con edificación en una sola plataforma el pavimento de planta baja solo podría fijarse en el punto medio de Avenida Mar Mediterráneo, lo que originaría que parte del pavimento próximo al encuentro entre Mar de Baren y Cabalgata Reyes Silos quedase hasta 0,42 metros por debajo de la rasante, haciendo



inviabile en esa zona la disposición de viviendas por no tener consideración de planta baja y por la prohibición de uso residencial en sótano o semisótano, que el recurso atribuye al art. 239 del PGOU. Se sostiene que la solución a ese incumplimiento pasaría por aplicar el art. 224 del PGOU para edificios en calles en pendiente, regulando el escalonamiento que permitiría viabilizar urbanísticamente la intervención.

Tras la consulta del expediente realizada el 20 de enero de 2026, el recurso añade un incumplimiento adicional, que vendría representado por el acceso y rampa de garaje con 6 metros de anchura que se proyecta enfrentado a un paso de peatones y carril bici en Avda. Mar Mediterráneo en su confluencia con Mar de Filipinas, lo que se dice no autorizable conforme al apartado 1 del art. 268 del PGOU sobre accesos a garajes. Se menciona que ese paso de peatones sería comprobable en una ortofoto aportada por el órgano de contratación (documento 13). El escrito afirma que no consta propuesta de instrumento de planeamiento que pudiera dar soporte jurídico a la solución, ni convenio, estudios o proyecto de urbanización para modificar viario público que permitiera reubicar los pasos de peatones y carril bici. En conjunto, se mantiene que la propuesta de la entidad adjudicataria contraviene de forma insubsanable el planeamiento vigente, es decir, no podría obtener licencia conforme a PGOU, Plan Parcial y normativa de viviendas protegidas, y que las modificaciones necesarias afectarían a parámetros básicos del proyecto (estructura, comunicaciones verticales, programa funcional y cumplimiento del CTE en accesibilidad y seguridad), presentándolo como insubsanable y solicitando la exclusión por imposibilidad material y legal de ejecución sin vulnerar normativa urbanística.

La segunda alegación se refiere a un “error u omisión de la comprobación” en la valoración de un criterio evaluable mediante fórmulas. Se alude al acta de la mesa (identificada en el escrito con fecha 26 de diciembre de 2025, el documento 3) donde se dio cuenta del informe técnico de comprobación/verificación sobre el sobre 3 y se asignaron puntuaciones, indicando que, en el apartado relativo a los coeficientes de aprovechamiento del espacio y mayor número de viviendas (coeficiente C), se asumieron los valores presentados por los ofertantes. Se cita que en el informe técnico de 18 de diciembre de 2025 (el documento 3) se relacionan los coeficientes “C” y se indica de forma común que no se ha realizado comprobación de superficies. El recurso sostiene que, dado que el informe sí incluyó observaciones técnicas sobre otros extremos, por los principios de igualdad y no discriminación debió comprobarse materialmente por la asistencia técnica y la mesa la correcta aplicación del criterio, así como la veracidad y coherencia de los valores declarados, especialmente al considerarlos anómalos respecto de valores habituales.

Se explica que, según el Anexo al PCAP (el documento 14, páginas 20 y 21), el coeficiente C se calcula como cociente entre superficie construida y superficie útil total (privada más común), y se puntúa con 1,5 puntos si es inferior a 1,30, con 0,75 puntos entre 1,30 y 1,35, y con 0 puntos si es superior a 1,35. El recurso afirma que un coeficiente inferior a 1,30 se considera óptimo y que, para edificios plurifamiliares de más de cuatro plantas, es excepcional conseguir valores entre 1,30 y 1,26, indicando que sería prácticamente imposible obtener valores por debajo de esas cifras computando todas las superficies construidas y útiles asociadas (portales, escaleras, distribuidores, ascensores, castilletes, etc.). Como apoyo documental, se menciona un pliego técnico de ALMERÍA SIGLO XXI (expediente AT-02/2025, documento 15) donde se definirían coeficientes idóneos, y otro pliego de VIMCOSA (expediente 5-S/2025, documento 16) donde se establecería una puntuación idéntica a la del concurso de VIVE. Asimismo, se cita la LCSP (arts. 146 y 147 de la LCSP) y la referencia a doctrina para sostener que el Tribunal puede analizar si existe error material, arbitrariedad o trato no igualitario en la valoración de criterios automáticos. Con base en ello, se solicita la retroacción para una verificación homogénea y efectiva de todos los coeficientes C aplicados y una nueva comprobación y puntuación conforme a pliegos.

Solicita finalmente como pretensión principal la anulación del acuerdo de adjudicación y la exclusión de la oferta adjudicataria por incumplir requisitos esenciales de viabilidad urbanística. Subsidiariamente, si se considerase



un defecto en la valoración de criterios automáticos, la retroacción de actuaciones al momento anterior a la valoración para realizar una nueva comprobación y puntuación conforme a los pliegos.

## 2. Alegaciones del órgano de contratación.

Se opone al recurso manifestando que la mesa de contratación celebró sesiones para la apertura y examen de la documentación administrativa, la valoración de criterios sujetos a juicio de valor y, posteriormente, la valoración de los criterios evaluables mediante fórmulas, conforme al pliego de cláusulas administrativas particulares (PCAP). Para la comprobación técnica de determinada documentación, indica que la mesa contó con asistencia técnica externa, limitada a labores de verificación y sin funciones decisorias ni de valoración, precisando que la adopción de acuerdos y asignación de puntuaciones correspondió en todo caso a la mesa. Como resultado, se formuló propuesta de adjudicación a favor de la entidad resultante como adjudicataria por haber presentado la oferta con mejor relación calidad-precio; tras verificarse la documentación del propuesto adjudicatario conforme al art. 150.2 LCSP, el poder adjudicador acordó la adjudicación.

Respecto del recurso interpuesto, el informe sintetiza que aquel se apoya en dos grandes bloques para solicitar la desestimación. Por un lado, en la supuesta inviabilidad urbanística insubsanable de la oferta de la adjudicataria y, en segundo lugar, la presunta aplicación incorrecta de criterios automáticos, por error u omisión en la comprobación de un criterio evaluable mediante fórmula.

En el apartado dedicado al fondo, el informe aborda primero la alegación de inviabilidad técnica y jurídica insubsanable. El órgano de contratación afirma rechazar esas alegaciones y explica que la evaluación de las ofertas se realizó aplicando un mismo nivel de análisis técnico a todas, valorándolas como una solución global conforme al nivel de definición exigido por los pliegos. Señala que el análisis efectuado buscó verificar la coherencia general sin entrar en una comprobación exhaustiva y pormenorizada de cada parámetro urbanístico, indicando que ese grado de verificación correspondería a fases posteriores (proyecto básico y de ejecución) y, en su caso, a los procedimientos de control urbanístico municipal. Añade que, examinada la propuesta adjudicataria por la mesa con apoyo del informe de la asistencia especializada ■■■, no se aprecia un incumplimiento urbanístico claro e inequívoco que justificara la exclusión.

El informe se apoya en previsiones del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) para sostener que durante el desarrollo posterior del proyecto pueden incorporarse ajustes. En particular, transcribe un pasaje del PPT (pág. 7, séptimo párrafo) donde se establece que el proyecto se desarrollará sobre la base del anteproyecto del licitador ganador y que el estudio de detalle (en su caso), el proyecto básico y el de ejecución se realizarán respetando el documento previo e incorporando requerimientos de ■■■, evitando cambios salvo las “necesarias subsanaciones técnicas y/o normativas” y mejoras aprobadas expresamente. Además, vincula esa posibilidad de ajustes con el artículo 362 del PGOU, que menciona en el sentido de que mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podría alterar posición, ocupación, volumen y forma de la edificación con ciertos límites (sin perjuicio sobre edificaciones o parcelas colindantes). También destaca otra previsión del PPT (pág. 12, cuarto párrafo) por la que ■■■ se reserva el derecho a resolver el contrato para cualquiera de las fases si se concluyera la inviabilidad de la promoción por cuestiones urbanísticas, normativas, económicas o de tramitación sectorial/administrativa.

A partir de estas referencias, el informe al recurso especial enumera distintas ideas que, según indica, se desprenden de lo expuesto: que la actuación de la mesa y del órgano de contratación se ajustó a pliegos y normativa; que la evaluación se efectuó al nivel de definición exigido en licitación, valorando propuestas globales sin cálculos detallados propios de fases posteriores; que el PPT contempla la eventual redacción de un Estudio de Detalle para atender requerimientos municipales (incluido en el objeto del contrato, obligando en su caso a la adjudicataria); que los pliegos prevén introducir ajustes o subsanaciones técnicas/normativas durante el



desarrollo siempre que no se altere sustancialmente la solución básica; y que los pliegos contemplan el supuesto excepcional de inviabilidad posterior con el mecanismo de la resolución contractual en el momento procedimental oportuno. En este marco, el informe menciona que las discrepancias técnicas puestas de manifiesto por la entidad recurrente sobre ajustes de rasante, alturas, accesos y localización de rampas de garaje, se presentan como cuestiones que, según el órgano de contratación, no afectarían a la validez del procedimiento de adjudicación en la fase en la que se adoptó la decisión, al no apreciarse causa de exclusión en el momento de adjudicar.

En segundo lugar, el informe trata las alegaciones sobre criterios automáticos, poniendo de manifiesto que según se expone el PCAP configura esos criterios como automáticos, basados en la información declarada por los licitadores bajo su responsabilidad y acompañada de la documentación exigida, y sostiene que los pliegos no prevén comprobaciones materiales o técnicas exhaustivas durante la valoración. Cita un inciso del Anexo I del PCAP (pág. 21, primera fila de la tabla): *“Este coeficiente deberá estar acreditado en una tabla resumen firmada por el técnico responsable de la propuesta, pudiendo ser contrastado con la documentación gráfica.”* Con ello, el informe describe la función de la mesa como verificación de suficiencia formal, coherencia interna, adecuación documental a pliego y correcta aplicación de fórmulas, sin exigencia de comprobación técnica exhaustiva de todos los parámetros salvo que el pliego lo exigiera o hubiera indicios claros de error material manifiesto.

Se señala que, en este caso, la mesa contó con asistencia técnica externa que emitió el informe de 18 de diciembre de 2025, revisando la documentación del sobre 3 para comprobar adecuación formal y detectar incoherencias relevantes. Según el texto, ese informe concluye que la documentación permite la correcta aplicación de criterios evaluables mediante fórmulas conforme al PCAP, sin apreciarse errores materiales determinantes, y que se aplicó un criterio homogéneo a todas las ofertas. El documento incorpora además una referencia a la doctrina del propio Tribunal, citando la resolución 103/2023 de este Tribunal sobre la presunción de acierto y veracidad de los informes técnicos y las condiciones para desvirtuarla (infracción, desviación de poder, arbitrariedad, ausencia de justificación o patente error acreditado).

En conclusión, afirma que la ausencia de una comprobación material exhaustiva de determinados datos no se considera una omisión irregular, sino una consecuencia del alcance de verificación previsto y del carácter automático y declarativo del criterio, señalando que exigir una comprobación exhaustiva impondría requisitos no previstos y alteraría el sistema diseñado.

El informe también menciona que esta forma de operar se considera coherente con otros criterios automáticos del pliego, como el plazo de ejecución, cuya comprobación efectiva se diferiría, en su caso, a la fase de ejecución contractual mediante mecanismos de control, penalización o resolución. No obstante, introduce una precisión sobre el único criterio técnico que el PPT establece expresamente un umbral mínimo obligatorio. Señala que la mesa efectuó una comprobación de coherencia y adecuación a ese umbral aplicando el mismo nivel de análisis a todas las ofertas, indicando además que la oferta afectada por esa verificación fue la de la propia adjudicataria. Explica que se debe diferenciar ese tipo de comprobación de la que sería necesaria para una verificación exhaustiva de un coeficiente (mencionado como “coeficiente C”), que requeriría una medición completa y detallada de superficies y que, según el informe, no era exigida por los pliegos en fase de licitación. En ese contexto, se sostiene que el recurso no podría prosperar si no se acredita un error material patente, arbitrariedad o infracción clara del pliego, y que la discrepancia de la recurrente se limitaría al alcance de la verificación sin identificar un error concreto y determinante.

En la parte final, el órgano de contratación manifiesta que considera que el procedimiento se tramitó conforme a la normativa de contratación pública y a los pliegos, y solicita que se admita el informe y se desestime íntegramente el recurso.



### 3. Alegaciones de la entidad adjudicataria

Afirma que, según doctrina reiterada de los Tribunales Administrativos de Recursos Contractuales, su función no es sustituir el criterio técnico del órgano de contratación ni realizar un control técnico exhaustivo de las ofertas, sino verificar la correcta aplicación de los pliegos y la ausencia de arbitrariedad, error material manifiesto o infracción clara del ordenamiento jurídico, es decir, que el órgano revisor limita su control a comprobar que la decisión esté motivada, sea razonable y no incurra en error manifiesto, desviación de poder, vulneración de los pliegos, incumplimientos procedimentales o incompetencia del órgano.

Dentro de ese mismo marco, la exclusión de ofertas se presenta como una medida de carácter excepcional. Con base en esta doctrina, sostiene que las objeciones urbanísticas planteadas por la recurrente —relativas a rasantes, altura de cornisa o posición de accesos— no describen un incumplimiento claro y terminante de los pliegos ni del planeamiento, sino cuestiones técnicas que podrían depurarse en fases posteriores de proyecto (proyecto básico, proyecto de ejecución) o mediante el Estudio de Detalle, posibilidad que afirma estaba prevista en los pliegos.

En el segundo apartado, el escrito responde a la alegación principal de la recurrente sobre una pretendida inviabilidad urbanística insubsanable de la oferta adjudicataria. Se indica que la recurrente sostiene, en síntesis, que la propuesta de ■ sería urbanísticamente inviable por: no escalar la edificación, exceder la altura máxima de cornisa, incumplir la definición de planta baja del artículo 229 del PGOU y ubicar la rampa de garaje en posición contraria al artículo 268 del PGOU. Frente a ello, la adjudicataria afirma que no se trata de incumplimientos claros, expresos e insubsanables de pliegos o planeamiento, sino de discrepancias técnicas interpretativas propias del nivel de anteproyecto.

Alega que la evaluación de ofertas se hizo aplicando a todo un mismo nivel de análisis técnico, valorándolas como soluciones globales conforme al nivel de definición exigido por los pliegos, sin efectuar comprobaciones exhaustivas de parámetros urbanísticos individuales, que quedarían para fases posteriores (proyecto básico, de ejecución y control urbanístico municipal). Añade que la mesa de contratación, con apoyo del informe técnico de una entidad externa, no apreció un incumplimiento urbanístico claro e inequívoco que justificara excluir a la entidad adjudicataria y que ese criterio goza de presunción de acierto.

A continuación, el escrito incorpora referencias a un informe del arquitecto de la propuesta adjudicataria, que afirma que la solución cumple determinaciones urbanísticas esenciales y es viable conforme al planeamiento vigente. En concreto, se expone que la altura se calculó conforme a criterios técnicos habituales en fase de anteproyecto, tomando como referencia la rasante media de las calles que delimitan la manzana, en coherencia con lo previsto en el artículo 224 del PGOU de Alcalá de Guadaíra para edificaciones en calles en pendiente, sosteniendo que así no se supera efectivamente la altura máxima de cornisa del Plan Parcial. El escrito añade que diferencias mínimas derivadas de distintos criterios interpretativos de medición, propias de una fase preliminar, no constituirían incumplimiento urbanístico ni afectarían a la viabilidad ni a parámetros esenciales valorados en la licitación.

Sobre la definición de planta baja conforme al artículo 229 del PGOU, se afirma que el informe técnico justifica que la cota del pavimento de la planta baja se sitúa dentro del límite máximo de 1,50 metros sobre la cota media de las rasantes de los viales de acceso, tomando como referencia el levantamiento topográfico facilitado por el órgano de contratación. Con ello se sostiene que las viviendas proyectadas en planta baja tendrían esa consideración urbanística, sin generarse semisótanos ni sótanos residenciales ni alterarse el programa funcional o el número de viviendas ofertadas.



Respecto al acceso y rampa de garaje y la referencia al artículo 268 del PGOU, indica que no existiría una prohibición automática o absoluta sobre su ubicación, sino una cláusula de apreciación técnica vinculada a la seguridad vial y peatonal. Se recoge que el informe citado acredita la viabilidad de la solución en el marco de una licencia urbanística ordinaria, sin incidencia negativa en seguridad de peatones o vehículos, y se menciona la posibilidad de adaptar la ordenación del viario público sin afectar a determinaciones estructurales del planeamiento.

Añade que, según su planteamiento, su propuesta cumpliría las determinaciones urbanísticas esenciales, sería viable técnica y jurídicamente en los términos evaluados, no requeriría modificaciones sustanciales posteriores y no alteraría la igualdad de trato. En apoyo de la posibilidad de ajustes posteriores, se transcribe una previsión del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), página 7, séptimo párrafo, según la cual el desarrollo del proyecto se realizará en base al anteproyecto del licitador ganador y que, en su caso, el Estudio de Detalle, el proyecto básico y el proyecto de ejecución se elaborarán respetando el documento previo e incorporando requerimientos del órgano, evitando cambios salvo “las necesarias subsanaciones técnicas y/o normativas” y mejoras aprobadas expresamente. A ello suma la mención de cobertura en el artículo 362 del PGOU de Alcalá de Guadaíra, que permitiría alterar posición, ocupación, volumen y forma de la edificación mediante Estudio de Detalle, sin perjuicio a colindantes, y se reproduce una formulación en la que se indica que mediante Estudio de Detalle se podrán alterar esos parámetros siempre que no se infrinja perjuicio sobre edificaciones o parcelas colindantes. En este contexto se sostiene que no sería razonable considerar las alegaciones de la entidad recurrente como insubsanables ni entender que se incumpliría un requisito esencial para ejecutar la propuesta.

Además, se cita otra previsión del PPT (página 12, cuarto párrafo) por la cual el poder adjudicador se reserva el derecho a resolver el contrato de cualquiera de las fases si se concluyera la inviabilidad de la promoción por cuestiones urbanísticas, normativas, económicas y/o de tramitación sectorial o administrativa. Con ello, el escrito enmarca la eventual inviabilidad como una contingencia contemplada en los pliegos para fases posteriores.

En cuanto a la incorrecta valoración de criterios evaluables mediante fórmulas, indica que, aunque la competencia para la valoración y aplicación de estos criterios corresponde al órgano de contratación, la entidad adjudicataria realiza consideraciones desde su posición de adjudicataria e interesada para sostener que no existiría causa legal para anular la adjudicación ni para retrotraer actuaciones. Explica que la entidad recurrente parte de la premisa de que la mesa de contratación debió realizar una comprobación material exhaustiva de los datos declarados por los licitadores respecto de determinados criterios automáticos, mencionándose en particular el “coeficiente C”. Afirma que el PCAP configura esos criterios como automáticos y basados en la información declarada por los licitadores bajo su responsabilidad, acompañada de la documentación exigida, sin prever comprobaciones materiales o técnicas exhaustivas en fase de valoración. Se menciona que el Anexo I al PCAP (página 21, primera fila de la tabla) indicaría que la información “podrá ser contrastada” con la documentación gráfica, interpretándose ese término como una previsión de control de coherencia y verificabilidad, no una obligación de comprobación exhaustiva. En consecuencia, sostiene que la actuación del órgano de contratación y de la mesa habrían sido conformes al marco de los pliegos y que la entidad recurrente no habría acreditado un error material patente, objetivo y determinante en los datos declarados por la entidad adjudicataria. Añade que la mera afirmación de que los valores serían atípicos o la comparación con otros expedientes no constituiría prueba suficiente de error ni permitiría concluir una infracción sustancial del procedimiento. Añade que los datos declarados sobre el coeficiente C serían coherentes con la solución arquitectónica y con la documentación gráfica aportada, sin contradicción entre ésta y los valores consignados en la tabla resumen exigida por el pliego, y que la recurrente no habría señalado ningún error concreto y verificable que afecte a la aplicación de la fórmula. En ese contexto, rechaza la pretensión subsidiaria de retroacción para una nueva comprobación material, indicando que implicaría introducir “ex post” un nivel de



control no previsto en los pliegos y alterar reglas del procedimiento una vez conocidas ofertas y puntuaciones, en perjuicio de la seguridad jurídica y la igualdad de trato.

Finalmente, solicita la desestimación íntegra del recurso especial.

## **SEXTO. Fondo del asunto: consideraciones del Tribunal.**

### **1. Cuestiones previas.**

El contrato denominado de obras verdaderamente es mixto, pues incluye, además, la redacción, en su caso, del estudio de detalle; proyecto básico y de ejecución; proyecto de telecomunicaciones; estudio de seguridad y salud; y ejecución de las obras), en la parcela UE-CENTRO (SUO-10 “SUP-R4 Cornisa del Zacatín”) con técnicas industrializadas. El PPT fija la metodología por fases, tomando el anteproyecto de la oferta ganadora como base para el desarrollo posterior (estudio de detalle, si procede, y proyecto básico/de ejecución), evitando cambios salvo las necesarias subsanaciones técnicas y/o normativas; además, prevé que VIVE ALCALÁ pueda resolver el contrato si se concluye la inviabilidad por razones urbanísticas, normativas o administrativas.

Es decir, ha de analizarse si, en la fase de licitación (anteproyecto), la oferta de la entidad adjudicataria incurre en un incumplimiento urbanístico insubsanable (alturas máximas/condición de proyectos básicos or rasantes; y acceso a garaje frente a paso de peatones/carril bici) que obligue a excluirla.

En este sentido, y sin perjuicio de las consideraciones que más adelante se tratarán debe partirse de que el PPT establece en su cláusula 2 denominada “*CONSIDERACIONES PREVIAS PARA LA REDACCIÓN DE LA PROPUESTA*” que:

*“El desarrollo del proyecto se realizará en base a la propuesta de anteproyecto que presente el licitador que resulte ganador. El estudio de detalle, en su caso, el proyecto básico y posteriormente el proyecto de ejecución, se realizará respetando en cada caso el documento previo e incorporando los requerimientos que realice VIVE ALCALÁ, evitando cambios de cualquier tipo, a excepción de las necesarias subsanaciones técnicas y/o normativas y las mejoras que, a propuesta previa del Adjudicatario, sean expresamente aprobadas por VIVE ALCALÁ.”*

En la cláusula 3, denominada, “*RELACIÓN DE FASES Y TRABAJOS*”, expresa que “*el contrato se desarrollará de manera independiente y conforme a las siguientes fases y comprendiendo las concretas tareas que se especifican a continuación. Una vez concluidos los trabajos correspondientes a cada fase, y con anterioridad al inicio de la siguiente, deberá emitirse un único informe por parte de VIVE ALCALÁ que recoja la conformidad con los trabajos realizados y la autorización expresa para el inicio de la fase siguiente.*

#### *3.1. Fase previa: anteproyecto.*

- *El anteproyecto que definirá las líneas básicas y el programa a desarrollar, será el presentado por el adjudicatario en el marco de la presente licitación y que haya resultado seleccionado por VIVE ALCALÁ, donde se habrá incluido memoria descriptiva y constructiva y documentación gráfica.*
- *Una vez adjudicado el contrato, este anteproyecto servirá como base para su desarrollo definitivo, que se realizará de forma consensuada con VIVE ALCALÁ, hasta obtener un anteproyecto plenamente validado por esta entidad”.*

A su vez en la cláusula cuarta se expresa que VIVE ALCALÁ “*se reserva el derecho a resolver el contrato para la realización de los trabajos objeto de cualquiera de las fases en las que se divide la ejecución del presente contrato, si se concluyera la inviabilidad de la promoción por cuestiones urbanísticas, normativas, económicas y/o de tramitación sectorial o administrativa.*



*En caso de que VIVE ALCALÁ decida la no continuación de las mismas, ello no dará lugar a indemnización alguna ni abono de lucro cesante a favor del adjudicatario. En este caso, se aplicará la resolución del contrato por causa no imputable al contratista, siempre que así fuera.*

*El contrato deberá desarrollarse, con sujeción a las prescripciones de este pliego y especialmente a los criterios generales del proyecto básico y de ejecución. El proyecto básico y de ejecución será racional y económicamente asumible por VIVE ALCALÁ y sus determinaciones técnicas y constructivas se adecuarán efectivamente al presupuesto de ejecución material máximo de la obra establecido por VIVE ALCALÁ, indicado en el presente Pliego. El proyecto será tal que quedará garantizada la viabilidad de las obras de acuerdo con el presupuesto de ejecución de las obras fijado.”*

En la cláusula 3 se establece la relación de fases y de trabajos expresando que consta de una fase previa de anteproyecto, de tal modo que el anteproyecto puede definir las líneas básicas y el programa a desarrollar, y expresamente prevé la categoría que tiene la propuesta ofertada de los licitadores, cuando señala que el anteproyecto será “el presentado por el adjudicatario en el marco de la presente licitación y que haya resultado seleccionado por VIVE ALCALÁ, donde se habrá incluido memoria descriptiva y constructiva y documentación gráfica”.

De este modo se refleja que “una vez adjudicado el contrato, este anteproyecto servirá como base para su desarrollo definitivo, que se realizará de forma consensuada con VIVE ALCALÁ, hasta obtener un anteproyecto plenamente validado por esta entidad”.

Es decir, la propuesta no es definitiva estando sujeto a posteriores cambios en las siguientes fases, como se expresa en el PPT, cláusula 3.

La recurrente formula por tanto, dos bloques de alegaciones. Por un lado, la inviabilidad urbanística insubsanable de la oferta adjudicataria (alturas, rasantes, condición de planta baja, y acceso de garaje enfrentado a paso de peatones/carril bici).

En segundo lugar la “omisión de comprobación” del coeficiente C (criterio automático), pidiendo la retroacción para verificación homogénea. En este sentido, el PCAP y su Anexo I regulan la valoración separada de criterios de juicio de valor (primero) y criterios automáticos por fórmula (después), y, entre estos últimos, el coeficiente C (C = superficie construida / superficie útil total). El Anexo I exige que “C” esté “acreditado en una tabla resumen firmada por el técnico responsable, pudiendo ser contrastado con la documentación gráfica” (no imponiendo medición íntegra en fase de licitación). Es decir, procede analizar si la mesa incurrió en “omisión de comprobación” del coeficiente C y procede retrotraer para verificación homogénea y efectiva, corrigiendo puntuaciones si aflora error material patente.

## **2. Sobre la primera cuestión controvertida, la inviabilidad urbanística insubsanable de la oferta adjudicataria (alturas, rasantes, condición de planta baja, y acceso de garaje enfrentado a paso de peatones/carril bici).**

La entidad adjudicataria, en cuanto a la solución técnica propone evitar el escalonamiento de la edificación, asegurando con ello el cumplimiento del art. 229 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), de la planta baja respecto de la media de cotas, así como propone el “agotamiento” de la edificabilidad del Plan Parcial.

La recurrente sostiene que la plataforma única de la entidad adjudicataria imposibilita cumplir altura máxima a cornisa del Plan Parcial y el art. 229 PGOU (planta baja a  $\leq 1,50$  m de la cota media de las rasantes), aduciendo el



levantamiento topográfico y el desnivel de la parcela. Pidiendo la exclusión por inviabilidad insubsanable. Explica además que existe inconsistencia formal en el número de viviendas PMR, es decir, la unificación del número de viviendas adaptadas (3/4) y las cifras de CO<sub>2</sub> (2.463 t y 2.265 t) que requieren aclaración técnica.

La entidad recurrente sostiene, por el contrario, que su oferta escalona en dos bloques con plataformas a cotas de +50,40 metros y +51,40 metros, justificando alturas conforme a los arts. 224 y 229 PGOU, explicando y detallando tanto accesos como rampas conforme al art. 268 PGOU, relativo a anchura y pendientes.

A diferencia de la entidad recurrente, que escalona dos bloques (+50,40/+51,40) y reduce riesgos de altura/rasante, la opción de la entidad adjudicataria, defendida como válida, a través de una plataforma única, exige ajustes finos de cotas y medición de alturas que el PPT remite a un estudio de detalle o un proyecto básico, algo que permite cuando dice “permitiendo *“necesarias subsanaciones técnicas y/o normativas”*”; sólo si en esas fases no se pudiera obtener licencia operaría la resolución. No estamos ante una infracción ostensible que imponga la exclusión.

El otro incumplimiento vendría dado porque la entidad recurrente afirma que el acceso de garaje proyectado por la entidad adjudicataria se enfrenta a un paso de peatones y carril bici en la avda. Mar Mediterráneo–Mar de Filipinas), lo que sería no autorizable según su parecer por la prescripción del art. 268 PGOU. Sustentado en el mismo motivo tampoco aquí se acreditaría una imposibilidad insalvable en licitación. Es un extremo verificable a través de ortofoto y plano topográfico del expediente y, en su caso, ajustable reubicando el acceso en el proyecto básico o el estudio de detalle conforme al PPT, es decir, a través de una subsanación técnica, solo en el caso en el que se confirme realmente la colisión, de tal modo que será en fase de ejecución cuando se pueda advenir, y en su caso controlar si el Ayuntamiento niega toda solución viable, y operaría la resolución. Es cierto que el anteproyecto presentado por la entidad adjudicataria se ha presentado conforme a los parámetros de art. 268 del PGOU (anchos/pendientes), demostrando que es una opción más conservadora, pero no convierte automáticamente la oferta de la entidad adjudicataria, conforme al PPT, (que no ha sido impugnado y que rige la licitación conforme al artículo 139 de la LCSP), en excluible si su anteproyecto puede adaptarse en fase posterior conforme a los pliegos.

De este modo, debemos poner de relieve que el estándar de control en este tipo de licitaciones con anteproyecto solo exige conforme al PPT que la mesa de contratación ha de valorar soluciones globales. De este modo, la comprobación exhaustiva de cada parámetro urbanístico se lleva a cabo en el proyecto básico y en el control municipal, es decir, con la licencia urbanística. El PPT es explícito al reservar el margen de ajuste y la solución del estudio de detalle, si es que este procediera, para poder llevar a cabo las necesarias alineaciones, volúmenes y/o rasantes. En consecuencia, no cabe anticipar la denegación de licencia ni la imposibilidad jurídica, con carácter excluyente de las ofertas si el diseño pudiere posteriormente ajustarse sin mutar sustancialmente la solución base. En otro caso, sería una modificación no permitida, pues el poder adjudicador puede exigir ajustes durante la ejecución, pero solo si no alteran elementos esenciales del contrato. Si la alteración examinada afectare a elementos esenciales del contrato o constituye un cambio que encubre una nueva adjudicación cambiando el anteproyecto, sin seguir los principios de publicidad y concurrencia, la modificación podría, entonces, calificarse como sustancial, debiendo tramitarse como una nueva licitación según los arts. 204 y 205 LCSP, y siendo por ello recurrible mediante recurso especial. De este modo en la fase de ejecución del contrato, la cuestión sería plenamente controlable en la medida en que debe determinarse si la modificación pretendida reviste carácter sustancial, conforme al artículo 44.2.d) de la LCSP que declara que son susceptibles de recurso especial *“las modificaciones basadas en el incumplimiento de lo establecido en los artículos 204 y 205 LCSP, por entender que la modificación debió ser objeto de una nueva adjudicación”*.



Con la documentación y el estándar de control previsto en pliegos, no se prueba una inviabilidad urbanística insubsanable que imponga la exclusión de la adjudicataria. El PPT disciplina el ajuste técnico-normativo en una fase posterior, siendo susceptible de desarrollo en un estudio de detalle o en un proyecto básico, de tal modo que prevén la resolución si a posteriori se confirma la inviabilidad.

A mayor abundamiento, la desestimación de la primera alegación conllevará que en la fase de ejecución se aporte bien estudio de detalle o proyecto básico, donde se aporten las secciones y alzados con cotas absolutas de todos los frentes para demostrar la convergencia entre el art. 229 PGOU y altura máxima del Plan Parcial, así como la definición del acceso de garaje sin colisión con paso de peatones/carril bici (art. 268 PGOU), o, en su defecto, alternativa

Procede, pues, desestimar el recurso interpuesto por este motivo.

### **3. Sobre la “omisión de comprobación” del coeficiente C (criterio automático), pidiendo la retroacción para verificación homogénea.**

El coeficiente C se constituye como un criterio evaluable mediante fórmulas incluido en el Anexo I del PCAP, destinado a medir la eficiencia espacial del diseño, premiando aquellas propuestas que maximizan la superficie útil frente a la superficie construida.

Su razón de ser es objetivar, con un indicador único y comparable, el grado de racionalidad distributiva y modulación arquitectónica que el propio contrato exige al amparo de la construcción industrializada y la optimización de núcleos y recorridos comunes. En este sentido, el pliego sitúa C en el bloque “Coeficiente de aprovechamiento del espacio y mayor número de viviendas”, adjudicándole hasta 1,5 puntos dentro del total reservado a criterios automáticos, y lo define con una expresión cerrada que elimina apreciaciones subjetivas.

Conforme al Anexo I (PCAP), el coeficiente C se define y calcula como, “C” igual al resultado de dividir la superficie construida total entre la superficie útil total, entendiéndose por “superficie útil total” la suma de superficie útil privada más la superficie útil común. Sobre el valor numérico obtenido, el PCAP establece los siguientes tramos de puntuación:

- $C \leq 1,30$ : 1,5 puntos;
- $1,30 < C < 1,35$ : 0,75 puntos;
- $C \geq 1,35$ : 0 puntos.

Esta graduación premia en la licitación explícitamente las soluciones con menor proporción de superficie construida sobre útil, esto es, las que concentran superficie en ámbitos efectivamente utilizables por los usuarios y reducen superficie inerte (huecos, espesores, recorridos redundantes, sobredimensionamientos), coherentemente con la lógica de prefabricación y modulación que exige el contrato.

La acreditación del dato por el licitador (declaración responsable) y su relación con el alcance de la verificación, a la vista del Anexo I del PCAP imponía al licitador la obligación de presentar el coeficiente C “*acreditado en una tabla resumen firmada por el técnico responsable de la propuesta*”, añadiendo que tal dato “podrá ser contrastado con la documentación gráfica”. Con ello, el pliego articula un sistema declarativo (tabla firmada) reforzado por una facultad de contraste que permite a la mesa verificar coherencia y ausencia de error material patente a partir de planos y cuadros de superficies, sin imponer una medición íntegra o auditoría completa de superficies en fase de licitación. Este alcance resulta plenamente congruente con la estructura procedimental del PCAP (evaluación de criterios automáticos tras los de juicio de valor y posibilidad de recabar informes



técnicos), y con el art. 150.1 LCSP sobre solicitud de informes para la valoración y el art. 150.2 LCSP respecto de la documentación previa a la adjudicación, ambos incorporados expresamente en el clausulado del PCAP.

A efectos de su cómputo, y sin perjuicio de la normativa técnica de medición que resulte aplicable en proyecto, la superficie construida total, es decir, la que se ha de reflejar en el numerador debe atender a la realidad construida computable de la edificación representada en la documentación técnica (plantas, secciones y cuadros de superficies), mientras que la superficie útil total, la del denominador se integra por la superficie útil privada de las viviendas y la superficie útil común interior (circulaciones, portales, galerías, distribuidores, cuartos de instalaciones con paso, etc.). En ambos casos, el control que habilita el PCAP es el de coherencia documental (que las cifras declaradas se correspondan con lo que dibuja y describe la oferta técnica), sin que sea exigible una remediación exhaustiva en licitación salvo que los indicios (p. ej., valores excepcionalmente bajos) obliguen a la mesa a ejercer su facultad de contraste para descartar errores materiales.

Como hemos visto en la anterior consideración, el PPT estructura el contrato por fases (1º anteproyecto, 2º estudio de detalle, en su caso; y 3º proyecto básico y/o proyecto de ejecución de obra), y dispone que el desarrollo posterior impone que se respete la solución ganadora solo “incorporando las necesarias subsanaciones técnicas y/o normativas”, incluso mediante estudio de detalle para ajustar alineaciones, volúmenes y/o rasantes cuando proceda.

En este marco, el coeficiente C actúa en licitación como indicador comparativo del grado de optimización espacial prometido por cada oferta; la verificación exhaustiva de superficies, en su caso, se perfecciona en el proyecto ante el control municipal y el régimen de cumplimiento contractual, sin perjuicio de que la mesa, en el momento de valorar, pueda ejercer el contraste documental previsto en el PCAP para garantizar la veracidad y consistencia de la cifra declarada. Para criterios automáticos declarados por el licitador, el estándar es la comprobación formal y coherencia, de tal modo que sólo si hay indicios claros de error material patente cabría corregir o retrotraer. El Anexo I introduce una cláusula bis que expone que el dato “*podrá ser contrastado con la documentación gráfica*”, habilitando contrastes limitados, pero no significa llevar a cabo auditorías integrales cuando los valores sean inusuales. Así se alega por la entidad recurrente que la mesa asumió valores C declarados por los licitadores sin verificarlos materialmente, pese a ser “anómalos”; en particular explicando que C era igual a 1,16 en el caso de la entidad adjudicataria, vulnerando los principios de igualdad y no discriminación; solicitando la retroacción para verificación homogénea y efectiva. De este modo no se impone una medición integral de superficies en licitación, pero sí habilita contrastes cuando haya indicios razonables (valores inusuales). Esta cláusula es el estándar normativo que rige la revisión por la mesa.

Si bien no es función de esta resolución realizar una justificación técnica que excede de las funciones revisoras de este Tribunal, debe sin embargo realizarse una aproximación a qué significa un coeficiente 1,16 para edificio de planta baja más cuatro plantas con dos sótanos, núcleos, galerías, etc., que si bien es técnicamente alcanzable, puede ser atípico, es decir, es extraordinariamente eficiente. En este tipo de construcción, la normativa técnica de obligado cumplimiento y las exigencias funcionales y de seguridad obligan a incorporar espacios construidos que no son superficie útil. Entre otros, escaleras, cajas de ascensor, vestíbulos de acceso y evacuación, y recorridos de salida con dimensiones mínimas para garantizar la seguridad en caso de incendio. Asimismo, los cuartos de instalaciones (por ejemplo, salas de máquinas, espacios de protección contra incendios, patinillos de ventilación, recintos de contadores) y elementos estructurales (muros, pilares, forjados). Igualmente, las plantas bajo rasante con aparcamientos y dependencias técnicas añaden mucha superficie construida que, por su naturaleza, no se computa como superficie útil de viviendas ni como útil común en el sentido utilizado en el criterio C. Todo ello también suma en la superficie construida, pero no incrementa la superficie útil de las viviendas ni la útil común. Estos espacios cuentan como superficie construida, pero no se incorporan a la superficie útil.



El PGOU de Alcalá de Guadaíra, en el Título VIII de las Normas Urbanísticas contiene las definiciones de superficies, incluye los artículos 216 (“Superficie edificada por planta”), 217 (“Superficie edificada total”) y 218 (“Superficie útil”), dentro de la Sección 4.ª relativa a las definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas. Esta sistemática local reconoce una distinción expresa entre superficie edificada y superficie útil y sitúa en la útil únicamente los espacios realmente utilizables, dejando fuera los espesores estructurales, patinillos e instalaciones, que sí forman parte de la construida. Esta definición legal que hace el PGOU trae causa de la Orden Ministerial de 14 de enero de 1980, norma de referencia histórica que ha servido tradicionalmente para definir el concepto de “superficie útil” en vivienda; sin embargo, el PGOU vigente y la normativa técnica actual (así como las normas de tasación/valoración y la práctica catastral) materializan esa misma distinción entre útil y construida.

Por otra parte, el Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, establece la definición de superficie útil en el artículo 2 apartado t) cuando expresa que es la “*superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de partes de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos, medida sobre la proyección horizontal de su cubierta. No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros*” *Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos*”.

Así por ejemplo el CTE impone exigencias básicas que obligan a reservar espacios técnicos, de evacuación, accesibilidad y estructura, todos ellos construidos, pero no computables como “superficie útil de vivienda”:

- <sup>1</sup>En materia de seguridad en caso de incendio (DB-SI), obliga a disponer recorridos de evacuación con longitudes máximas, anchos, escaleras protegidas, vestíbulos previos, compartimentaciones y locales de riesgo especial, además de instalaciones de protección contra incendios. Todos esos ámbitos existen físicamente (cuartos PCI, pasillos protegidos, etc.), suman como construida y no son superficie útil de vivienda.
- <sup>2</sup>En materia de seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA), que exige itinerarios accesibles, espacios de maniobra, cajas de ascensor y condiciones de uso seguro. Estos requisitos dimensionales se

---

1 Sección SI 3 (Evacuación de ocupantes): «DB SI3. EVACUACIÓN DE OCUPANTES (...) Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación: El cálculo de la ocupación para un recinto, condiciona el número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación, debiendo ser estos...

*Dimensionado de los medios de evacuación: Las dimensiones que deben tener los medios de evacuación (puertas, pasillos, escaleras, etc.) estará[n] condicionad[a]s por el número de personas que deben pasar por ellos...*

*Protección de las escaleras: (...) vestíbulos de independencia, escaleras protegidas...*»

Sección SI 4 (Instalaciones de protección contra incendios): «DB SI4. INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. Extintores portátiles: Se ubicarán en lugares fácilmente visibles y accesibles, próximos a los puntos donde se estime que hay mayor probabilidad de iniciarse el incendio, (...) próximos a las salidas de evacuación...

*Bocas de incendio equipadas (BIEs): (...) Se situarán siempre que sea posible, a una distancia máxima de 5 m de las salidas de cada sector de incendio, (...) la distancia desde cualquier punto del local protegido hasta la BIE más cercana no deberá ser superior a 25 m...*».

Sección SI 6 (Resistencia al fuego de la estructura) — recordatorio literal de objeto y estructura del DB-SI; exige clases R/REI/EI en elementos portantes: muros, forjados, pilares

## 2 «SUA 9: ACCESIBILIDAD

Condiciones de accesibilidad: Para facilitar el acceso y uso no discriminatorio, independiente y seguro de los edificios a las personas con discapacidad, se deben cumplir las condiciones de este apartado.

Accesibilidad entre plantas del edificio: Los edificios de uso Residencial Vivienda donde haya que salvar más de 2 plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio, deben tener ascensor accesible o rampa accesible...

En el resto de casos, el proyecto debe prever (...) la instalación de un ascensor accesible...

Los edificios de otros usos (...) deben tener ascensor accesible o rampa accesible...



traducen en espacios contruidos (p. ej., cabinas y fosos/recorridos de ascensores, mesetas de escaleras, anchuras mínimas de pasillos) que no forman parte de la superficie útil de vivienda.

- En materia de salubridad<sup>3</sup> – ventilación y conductos (DB-HS), que exige sistemas de ventilación en viviendas (calidad del aire interior) y, por tanto, son conductos de extracción o admisión y patinillos continuos entre plantas. Esos huecos técnicos ocupan superficie construida pero no integran superficie útil.
- En materia de seguridad estructural<sup>4</sup> (DB-SE y series), que determina que los elementos portantes, como son pilares, muros, forjados, etc., imprescindibles para el cumplimiento de estados límite, que por definición ocupan espacio en planta (construida) y no forman parte de la útil.

En este sentido y volviendo al PGOU de Alcalá de Guadaíra, artículos 216–218<sup>5</sup> (Título VIII), la superficie edificada y la superficie útil se definen y distinguen expresamente; la útil no incluye espesores estructurales ni conductos/patinillos, que sí forman parte de la construida. Es decir, las exigencias del CTE fuerzan a proyectar ámbitos “no habitables” (evacuación, PCI, accesibilidad, ventilación, estructura) que engrosan la superficie construida y no la útil.

### 3 «Artículo 13. Exigencias básicas de salubridad (HS)

(...) 13.3 Exigencia básica HS 3: Calidad del aire interior. 1 Los edificios dispondrán de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

2 Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá, con carácter general, por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas.»

### 4 «Seguridad Estructural

Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de seguridad estructural.»

5

Artículo 216. Superficie edificada por planta.”1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios de luces, los porches adosados a cualquier fachada del edificio, abiertos en los otros tres lados, cenadores aislados y pérgolas en cubierta o espacio libre de parcelas siempre que sean abiertos, la superficie bajo cubierta si carece de uso o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio, las zonas comunes en tipologías de vivienda colectiva, la ejecución de escaleras de acceso a la cubierta de edificaciones existentes hasta un máximo de 8 m<sup>2</sup> incluido el espacio de desembarco de la misma, así como las entreplantas, y escaleras de acceso, proyectadas en naves industriales, siempre que no alteren el volumen máximo edificado.\*

3. Tampoco se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento ejecutadas en edificios destinados a viviendas ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, independientemente de que se sitúen en planta baja o sótano. Del mismo modo, en usos no residenciales tampoco se computará la citada superficie, cuando se trate de plazas de aparcamiento obligatorio y cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y en función de la zona de que se trate, sea exigible una dotación mínima de aparcamientos. La transformación del número de plazas en metros cuadrados se hará aplicando los módulos mínimos de superficie por plaza señalados en el artículo 267, apartado 2.

4. Asimismo se exceptúan de la superficie edificada por planta los cuartos de calderas, basuras y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

5. Sin perjuicio de lo señalado en los puntos anteriores los cuerpos volados y los espacios exteriores cubiertos, tales como terrazas, miradores u otros, computarán en las siguientes proporciones:

- Balcones y balconadas, no computan.

- Terrazas salientes y entrantes en fachada con profundidad no superior a 1 m, no computan.

- Espacios exteriores cubiertos, cuando estén abiertos en al menos la mitad de su perímetro, cincuenta por ciento (50%).

- Espacios exteriores cubiertos, cuando estén cerrados en más de la mitad de su perímetro, cien por cien (100%).

- Cuerpos volados cerrados y miradores, cien por cien (100%).

6. Las plantas bajo rasante no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como garajes, instalaciones, trasteros o almacenes afectos a los usos del edificio, ni cuando se trate de piezas de viviendas unifamiliares”.

Artículo 217. Superficie edificada total. “Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio”.

Artículo 218. Superficie útil. “Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros”.



El propio Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato sitúa el desarrollo del proyecto en un marco de cumplimiento normativo integral (seguridad, accesibilidad, salubridad, eficiencia energética, estructura, etc.), de modo que todas esas exigencias generan espacios construidos inevitables. Por ello, en edificios plurifamiliares con varios niveles sobre rasante y con dos niveles bajo rasante, es previsible que la relación entre superficie construida y superficie útil total se sitúe en valores en donde la parte “no útil” que exige la normativa sea significativa. Lograr  $C = 1,16$  significa que las pérdidas de superficie (núcleos, instalaciones, espesores, pasillos y demás espacios no útiles) están muy reducidas casi al mínimo que permite la normativa, lo que convierte ese resultado en técnicamente posible, pero podría ser funcionalmente inusual.

En resumen, un coeficiente  $C$  igual a 1,16 indica que la gran mayoría de la superficie construida se transforma en superficie útil, pese a todas las exigencias técnicas y funcionales propias de un edificio de estas características. Esa eficiencia espacial extraordinaria es el motivo por el cual este valor debe considerarse atípico. En un edificio de planta baja más 4 plantas con dos sótanos, sometido al CTE, la suma de recorridos y espacios de evacuación (DB-SI), itinerarios y elementos de accesibilidad (SUA 9), patinillos y conductos de ventilación (HS 3) y espesores estructurales (DB-SE), junto con el peso de las plantas bajo rasante (aparcamiento y cuartos técnicos), hace estructuralmente difícil que la práctica totalidad de la construida “se convierta” en útil.

Por ello alcanzar el nivel de coeficiente  $C$ , siendo este valor de 1,16, exige una optimización geométrica extraordinaria en núcleos, circulaciones, huecos técnicos y estructura, compatible con todas las exigencias regladas, lo cual es posible, pero necesario o conveniente justificarse a la luz del Anexo I del PCAP.

Procede activar el “contraste homogéneo y efectivo” del Anexo I del PCAP es decir, la posibilidad de contrastar el coeficiente  $C$  con la documentación gráfica del licitador. Esta previsión no obliga a realizar una medición completa de todas las superficies en fase de licitación, pero sí habilita a la mesa para verificar la coherencia del dato declarado cuando existan indicios razonables de un posible error material. Un  $C = 1,16$  en un edificio con planta baja y cuatro plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante constituye precisamente ese indicio razonable, el valor es muy favorable y se encuentra en el límite inferior de lo esperable, por lo que conviene asegurarse de que en la tabla aportada se han incluido todas las superficies construidas y no se ha computado como útil ninguna superficie que no lo sea.

Esta actuación se ajusta, además, a la estructura procedimental que prevé el propio pliego y a la LCSP, pues los criterios por fórmula se valoran después de los criterios de juicio de valor y la mesa puede solicitar informes técnicos para asegurarse de que los datos automáticos se aplican correctamente. Una vez propuesta la adjudicación, la ley exige un requerimiento final de documentación al propuesto adjudicatario para ultimar la comprobación antes de adjudicar. Todo ello forma parte del cauce ordinario de verificación previsto para proteger la igualdad, la transparencia y la correcta aplicación de los criterios.

Ello justificaría que con base en el propio Anexo I se debiere realizar un “contraste homogéneo y efectivo”, no llegando al nivel de una auditoría completa, es decir, sí una ponderación de contraste con tablas que incluya la documentación gráfica de todas las ofertas, para descartar error material patente. Si del contraste surge error relevante, corresponde recalcular el criterio y retrotraer hasta la clasificación; si no, se mantiene la puntuación.

Esto supondría ser una solución coherente con el art. 146 LCSP, es decir, la aplicación de criterios por fórmula tras realizar la apertura del sobre relativo a los de juicio de valor. Igualmente sería respetuoso con el art. 150.1 LCSP, que recoge la posibilidad de solicitar informes técnicos, así como con el art. 150.2 LCSP, en cuanto a los requerimientos previos a la decisión de la adjudicación. De este modo la retroacción estaría únicamente limitada a corregir errores materiales lo que es una consecuencia natural de la tutela de la igualdad entre licitadores y del control de legalidad del acto de adjudicación.



Se pone, por tanto, de manifiesto por la entidad recurrente que la mesa incurrió en una omisión de la comprobación del coeficiente C, procediendo retrotraer para realizar verificación homogénea y efectiva, corrigiendo puntuaciones si aflora error material patente.

Por ello, procede estimar parcialmente el recurso especial, es decir, una retroacción limitada al acto de valoración del coeficiente C, ordenando a la mesa un contraste homogéneo y efectivo, según se recoge en el Anexo I, de las tablas firmadas con la documentación gráfica en todas las proposiciones, dejando constancia en acta de la metodología y resultados. Sólo en el caso, de que se acredite error material patente se recalculará y reclasificará; en otro caso, se mantendrá la adjudicación.

#### **SÉPTIMO. - Sobre los efectos de la estimación del recurso.**

La corrección de las infracciones legales cometidas, y que han sido analizadas y determinadas en el fundamento de derecho sexto de esta resolución, debe llevarse a cabo anulando la adjudicación y procediendo conforme al apartado 3 del fundamento de Derecho sexto. Es decir, la estimación parcial conlleva -en lo que atañe al coeficiente C- que se acuerde la retroacción limitada del expediente al momento de valoración del citado criterio para que la mesa de contratación realice un contraste homogéneo y efectivo —conforme al Anexo I (PCAP)— entre la tabla firmada y la documentación gráfica de todas las ofertas, documentándolo en acta. Únicamente si del contraste resultara error material patente se recalculará la puntuación del criterio C y se reclasificarán las ofertas; en su defecto, se mantendrá la clasificación y la adjudicación.

Por lo expuesto, vistos los preceptos legales de aplicación, este Tribunal

#### **ACUERDA**

**PRIMERO.** Estimar parcialmente el recurso especial en materia de contratación interpuesto por entidad ■■■, contra el acuerdo de adjudicación de fecha 19 de enero de 2026 dictado en la licitación del contrato denominado «Ejecución de obras con suministro de materiales de edificios de viviendas protegidas, plazas aparcamiento y trasteros, con técnicas industrializadas en la parcela UE-CENTRO del PP sector SUO-10 'SUP-R4 Cornisa del Zacatín', P.G.O.U. Alcalá de Guadaíra, Avda Mar Mediterráneo, en régimen general en venta, incluyendo redacción de estudio de detalle, en su caso, y proyecto y estudio de seguridad y salud», (Expte. PA004OBR2025), convocado VIVE, Empresa Pública de la Vivienda de Alcalá de Guadaíra, S.L y, en consecuencia, anular el acto impugnado para que por el órgano de contratación se proceda en los términos expuestos en el fundamento sexto de esta resolución con los efectos del fundamento de Derecho séptimo.

**SEGUNDO.** Acordar, de conformidad con lo estipulado en el artículo 57.3 de la LCSP, el levantamiento de la suspensión automática del procedimiento de adjudicación.

**TERCERO.** De conformidad con lo establecido en el artículo 57.4 de la LCSP, el órgano de contratación deberá dar conocimiento a este Tribunal de las actuaciones adoptadas para dar cumplimiento a la presente resolución.

**NOTIFÍQUESE** la presente resolución a las personas interesadas en el procedimiento.

Esta resolución es definitiva en vía administrativa y contra la misma solo cabrá la interposición de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de su notificación, de



conformidad con lo dispuesto en los artículos 10.1 letra k) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

