



Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

**Diligencia para hacer constar:** que el presente Pliego de Cláusulas Administrativas ha sido aprobado por unanimidad de los miembros de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada con fecha 7 de marzo de 2024.

LA SECRETARIA.

**PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS PARA LA ENAJENACIÓN DE SEIS PARCELAS DESTINADAS A CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA, EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES.- EXPEDIENTE Nº 2/2024.**

**CLÁUSULA 1ª. Régimen Jurídico**

El contrato a realizar se califica como contrato privado, a tenor de lo dispuesto en el [artículo 9.2](#) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público -LCSP 2017-.

No obstante lo anterior, la presente licitación se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación, por las previsiones de la LCSP 2017, de conformidad con lo dispuesto en el [artículo 26 LCSP 2017](#), en todo aquello que no esté expresamente previsto en el [Decreto Legislativo 1/2010](#), de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística -TRLOTAU-.

**CLÁUSULA 2ª. Capacidad para contratar**

Podrán optar a la adjudicación del presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incursas en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el [artículo 85 LCSP 2017](#).

Las empresas extranjeras no comunitarias deberán reunir además los requisitos establecidos en el [artículo 68 LCSP 2017](#).

**CLÁUSULA 3ª. Objeto**

El presente contrato tiene por objeto establecer los términos de la enajenación de las siguientes seis parcelas propiedad del Ayuntamiento de Almagro, de conformidad con el artículo 77.b) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Constituye el objeto del contrato la enajenación de las siguientes seis parcelas pertenecientes al patrimonio público del suelo, para que éstas sean destinadas a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, en cualquiera de sus modalidades, mediante concurso y por procedimiento abierto, cuya precisa descripción de cada una de ellas figura en el **ANEXO I de descripción y valoración de este pliego.**

**CLÁUSULA 4ª. Tipo de licitación**

El precio de licitación al alza, para cada parcela, es el siguiente:

	Núm. Finca Registral	Referencia Catastral	Ubicación (T.M. de Almagro)	Valoración (en euros)	Superficie registral
LOTE 1	15123	7842929VJ3074S 0001UE	Avenida de la Música, 63 (D).	26.633,09	236,70 m2
LOTE 2	15153	7842932VJ3074S 0001UE	Calle Joaquín Rodrigo, 13.	53.266,18	400,00 m2
LOTE 3	12880	7842906VJ3074S 0001GE	Calle Granátula, 18.	36.221,00	436,07 m2
LOTE 4	15089	7842926VJ3074S 0001EE	Calle Joaquín Rodrigo, 5.	26.633,09	199,00 m2
LOTE 5	15086	7842923VJ3074S 0001XE	Calle Joaquín Rodrigo, 11.	26.633,09	200,00 m2
LOTE 6	15150	9044614VJ3094S 0001PA	Calle Olivo, 26.	31.959,71	398,41 m2

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

El precio de cada parcela será el que resulte de la adjudicación, en los términos planteados en la presente licitación.

#### **CLÁUSULA 5ª. Plazo de ejecución**

El/la adjudicatario/a de cada contrato deberá proceder a realizar las obras de edificación de las viviendas con protección pública, en cualquiera de sus modalidades, en un plazo máximo de 24 meses, o en el que resulte de la adjudicación conforme a la oferta realizada por cada licitador/a, a contar desde la concesión de la licencia municipal de obras.

La licencia municipal de obras para edificación de las viviendas deberá solicitarse en el plazo de seis meses, a contar desde el día siguiente al de la formalización del presente contrato.

#### **CLÁUSULA 6ª. Procedimiento de adjudicación**

El contrato se adjudicará por el procedimiento abierto, en la modalidad de concurso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 79.3 TRLOTAU.

#### **CLÁUSULA 7ª. Presentación, forma y contenido de las proposiciones**

##### **7.1 LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS**

El plazo de presentación de proposiciones será de **veinte días naturales**, a contar desde la publicación del anuncio de convocatoria en el Perfil del Contratante de este Ayuntamiento alojado en la Plataforma de Contratación del Estado.

Las proposiciones deberán ser presentadas en dos sobres cerrados en el Registro General del Ayuntamiento de Almagro, sito en la planta baja del edificio sede del Ayuntamiento, Plaza Mayor nº 1 de Almagro.

Cuando la documentación sea enviada por correo se estará a lo dispuesto en el [artículo 80.4 RGLCAP](#).

##### **7.2. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS**

Las proposiciones serán secretas, no pudiendo divulgar el órgano de contratación la información facilitada por los/as licitadores/as que hayan designado como confidencial.

La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones previstas en los pliegos que rigen este contrato, sin salvedad o reserva alguna.

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por los/las candidatos/as y con indicación del nombre y domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación "**PROPOSICIÓN PARA LA LICITACIÓN EN EL EXPEDIENTE PARA LA ENAJENACIÓN DE SEIS PARCELAS DEL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO, CON DESTINO A CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA. EXPEDIENTE Nº 2/2024**".

La denominación de los sobres es la siguiente:

[Sobre] «A»: Documentación Administrativa

[Sobre] «B»: Proposición Económica y de criterios evaluables mediante la aplicación de fórmulas automáticas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos, así como una relación numerada de los mismos:

**[SOBRE] «A» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

Este sobre contendrá los siguientes **documentos**:

- a) Fotocopia del Documento Nacional de Identidad y N.I.F del/de la oferente.
- b) Escritura de poder, bastanteada y legalizada, en su caso, si se actúa en representación de otra persona, física o jurídica.
- c) Escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil, y número de identificación fiscal, cuando concorra una sociedad de esta naturaleza.
- d) Resguardo acreditativo de haber depositado la garantía provisional por importe del 5% del presupuesto base de licitación de la/s parcela/s a la/s que se opte.
- e) Declaración responsable de no estar incurso/a en las causas de prohibición para contratar previstas en la Ley de Contratos del Sector Público.
- f) Declaración responsable de estar al corriente en el pago de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social impuestas en las disposiciones legales vigentes.
- g) Para el caso de agrupación temporal de empresas deberá cumplimentarse lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público.

La Mesa de Contratación podrá pedir a los/as candidatos/as o licitadores/as que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato.

**[SOBRE] «B» PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DE CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE APLICACIÓN DE FÓRMULAS AUTOMÁTICAS**

La proposición se ajustará al siguiente modelo

**“MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DE CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE APLICACIÓN DE FÓRMULAS AUTOMÁTICAS”**

D./D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificaciones en la dirección \_\_\_\_\_, correo electrónico \_\_\_\_\_, con DNI nº \_\_\_\_\_, y teléfono \_\_\_\_\_, en representación de D./D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ (o en nombre propio), con DNI nº \_\_\_\_\_, MANIFIESTO:

1º.- Que estoy interesado/a en la licitación para la enajenación de la parcela **identificada con el número de finca registral** \_\_\_\_\_, **que se corresponde con el lote N°** \_\_\_\_\_ y hago constar que conozco el pliego de cláusulas administrativas que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte en la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato ofertando el **precio de** \_\_\_\_\_ **€ más IVA.**

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

2.- Asimismo, en cumplimiento de los criterios de adjudicación previstos, oferto el compromiso de **ejecutar las obras de edificación de la vivienda, conforme a lo dispuesto en la cláusula quinta de este pliego, en el plazo máximo de:**

	Marcar con una X
24 meses	
23 meses	
22 meses	
21 meses	
20 meses	
19 meses	

3.- Que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con el Ayuntamiento de Almagro.

- En \_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_.

Firma del licitador/a.»

#### IMPORTANTE:

El/la licitador/a que desee licitar a más de una parcela, deberá presentar un formulario independiente arriba indicado "Modelo de proposición económica y de criterios evaluables mediante aplicación de fórmulas automáticas" para cada una de las parcelas a las que presente oferta.

No se podrá presentar por el/la mismo/a licitador/a más de una oferta al mismo lote/parcela, quedando en este caso excluido/a de la licitación.

#### CLÁUSULA 8ª. Garantía Provisional

Se establece una garantía provisional del 5% del precio base de licitación de cada parcela, justificándose la misma, a efectos del [artículo 106 LCSP 2017](#), en que se considera necesario garantizar la seriedad de las ofertas y la seguridad jurídica del procedimiento, evitando que se retiren las propuestas durante la tramitación del contrato y hasta la firma de la escritura pública.

La garantía provisional se depositará en cualquiera de las formas admitidas por la [LCSP 2017](#).

#### CLÁUSULA 9ª. Criterios de adjudicación

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de las mejores ofertas, se estará a varios criterios de adjudicación:

**1º.- Mejor precio ofertado:** Se valorará hasta un máximo de 95 puntos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

Para el cálculo de la oferta más ventajosa se tendrá en cuenta lo siguiente:

La oferta más ventajosa será valorada con 95 puntos y el resto de las ofertas serán valoradas mediante una proporción inversa, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$95 \times \text{oferta a valorar} / \text{oferta más ventajosa} = \text{puntuación de la oferta.}$

**\* Quienes no formulen oferta al alza y/o quienes igualen el tipo base de licitación de cada parcela/lote, obtendrán cero (0) puntos en el presente criterio de adjudicación.**

**2º.- Reducción en el plazo de ejecución de edificación de las viviendas a construir:** Se valorará con un máximo de 5 puntos, con arreglo a la siguiente tabla:

Plazo ofertado para la ejecución de la edificación de las viviendas	máximo para la de las	Puntuación a asignar
24 meses		0 Puntos
23 meses		1 Puntos
22 meses		2 Puntos
21 meses		3 Puntos
20 meses		4 Puntos
19 meses		5 Puntos

#### CLÁUSULA 10ª.- Régimen de revisión de precios

No procederá revisión de precios, dada la naturaleza del presente contrato.

#### CLÁUSULA 11ª. Mesa de Contratación

La Mesa de Contratación estará formada por los siguientes miembros:

- a) Presidente: D. Francisco Javier Núñez Ruíz, Alcalde Presidente del Ayto. de Almagro
- b) Vocales con voz y voto:
  - Dª Elena Gómez Lozano, Secretaria del Ayuntamiento de Almagro.
  - D. Aurelio Sánchez Ciudad, Interventor del Ayuntamiento de Almagro.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

c) Secretaria: D<sup>a</sup> Consuelo Pérez Ruiz, Funcionaria Administrativa del Ayuntamiento de Almagro, con voz y sin voto.

#### **CLÁUSULA 12<sup>a</sup>. Prerrogativas de la Administración**

El órgano de contratación, de conformidad con lo previsto en los [artículos 190 y 191 LCSP 2017](#), ostenta las siguientes prerrogativas:

- a) Interpretación del contrato.
- b) Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- c) Modificación del contrato por razones de interés público.
- d) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

#### **CLÁUSULA 13<sup>a</sup>. Calificación de la documentación y apertura de proposiciones.**

La Mesa de Contratación se constituirá tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, quién procederá a la apertura del [sobre] «A» "Documentación Administrativa" y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a tres días para que el/la licitador/a corrija los defectos u omisiones subsanables observados/as en la documentación presentada.

Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables se rechazará la proposición.

Posteriormente, una vez calificada la documentación general y/o subsanados los defectos u omisiones, la Mesa procederá a determinar con pronunciamiento expreso los/as licitadores/as admitidos/as a la licitación, los/as rechazados/as y causas de su rechazo.

El acto de apertura del [sobre] «B» "Proposición Económica y de Criterios evaluables mediante aplicación de fórmulas", acto público que se efectuará con arreglo al siguiente procedimiento:

-El Presidente dará cuenta del número de proposiciones recibidas, nombre de los/as licitadores/as, comunicando el resultado de la documentación presentada, de los/as licitadores/as admitidos/as y excluidos/as, así como las causas de la exclusión.

- Por el Sr. Presidente se procederá a la apertura del [Sobre] «B» "Proposición económica y de criterios evaluables mediante aplicación de fórmulas" de los/as licitadores/as que hayan obtenido una calificación favorable y se evaluará las proposiciones mediante la aplicación de los criterios de adjudicación automáticos que figuren en el pliego.

La Mesa formulará propuesta de adjudicación de la parcela al órgano de contratación en la que constará una relación de los/as licitadores/as por orden decreciente de puntuación. Dicha propuesta no crea derecho alguno mientras el órgano de contratación no adopte el acuerdo de adjudicación.

#### **CLÁUSULA 14<sup>a</sup>. Adjudicación**

El órgano de contratación procederá a adjudicar el contrato, de forma que la resolución de adjudicación deberá ser

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

motivada y se notificará a los/as candidatos/as y licitadores/as, debiendo ser publicada en el Perfil del Contratante en el plazo de 15 días.

Sin perjuicio de lo establecido en el [apartado 1](#) del artículo 155 LCSP 2017, la notificación y la publicidad a que se refiere el apartado anterior deberán contener la información necesaria que permita a los/as interesados/as en el procedimiento de adjudicación interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación, y entre ella en todo caso deberá figurar la siguiente:

- a) En relación con los/as candidatos/as descartados/as, la exposición resumida de las razones por las que se haya desestimado su candidatura.
- b) Con respecto a los/as licitadores/as excluidos/as del procedimiento de adjudicación, los motivos por los que no se haya admitido su oferta.
- c) En todo caso, el nombre del/de la adjudicatario/a, las características y ventajas de la proposición del/de la adjudicatario/a determinantes de que haya sido seleccionada la oferta de éste/a con preferencia respecto de las que hayan presentado los/as restantes licitadores/as cuyas ofertas hayan sido admitidas; y, en su caso, el desarrollo de las negociaciones o el diálogo con los/as licitadores/as.

En la notificación se indicará el plazo en que debe procederse a la formalización del contrato conforme al [apartado 3](#) del artículo 153 LCSP 2017.

La notificación se realizará por medios electrónicos de conformidad con lo establecido en la [Disp. Adic. 15ª LCSP 2017](#).

#### **CLÁUSULA 15ª. Garantía definitiva.**

No se establece la obligación de depositar garantía definitiva, dadas las características del presente contrato.

#### **CLÁUSULA 16ª Penalidades por incumplimiento.**

Si el/la que resultare adjudicatario/a, por causas que le sean imputables, no concurriera a suscribir la correspondiente escritura de compraventa ante el Notario y/o no procediera al abono del precio ofrecido en la fecha que se señale por el órgano de contratación dentro del plazo indicado, perderá la fianza provisional por él/ella constituida y se podrá adjudicar el contrato al/a la oferente que haya formulado la segunda mejor oferta. El mismo procedimiento y trámites podrán ser aplicados con el/la segundo/a o ulteriores oferentes.

#### **CLÁUSULA 17ª. Perfección y formalización del contrato.**

El contrato se perfeccionará mediante la adjudicación realizada por el órgano de contratación, formalizándose en escritura pública, corriendo a cargo del/de la contratista los gastos derivados de su otorgamiento.

De conformidad con lo previsto en el [artículo 154.1 LCSP 2017](#), la formalización del contrato deberá publicarse, junto con el correspondiente contrato, en un plazo no superior a quince días tras el perfeccionamiento del contrato en el Perfil del Contratante del órgano de contratación.

#### **CLÁUSULA 18ª. Riesgo y ventura**

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del/de la contratista, según lo dispuesto por el [artículo 197 LCSP 2017](#), sin perjuicio de los supuestos de fuerza mayor que prevé el [artículo 239 LCSP 2017](#).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.





Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

#### CLÁUSULA 19ª. Derechos y obligaciones del/de la contratista

El contrato se ejecutará con sujeción a las cláusulas del mismo y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diera el Ayuntamiento al/a la contratista.

El/La que resultare adjudicatario/a quedará obligado/a a pagar el importe de cuantos gastos e impuestos se ocasionen con motivo de la transmisión, incluyendo los derivados de la intervención de Notario, Registro de la Propiedad y tributarios.

Asimismo, la presente licitación está sujeta a los siguientes condicionantes ([art. 79.4 TRLOTAU](#)):

a) El sometimiento al derecho de tanteo y retracto regulado en el [artículo 83 TRLOTAU](#).

b) La vinculación de la construcción de las viviendas que se edifiquen sobre la parcela objeto de enajenación a uso residencial, en los términos de la [letra a\)](#) del número 1 del [artículo 79 TRLOTAU](#).

c) La enajenación deberá efectuarse en condiciones que aseguren, cuando proceda, los plazos máximos de urbanización y edificación y los precios finales de las viviendas e impidan, en todo caso, a los/as adquirentes, tanto de aquéllos como de éstas, la ulterior enajenación por precio superior al de adquisición con el incremento derivado de los índices pertinentes.

d) Los bienes del patrimonio público de suelo no podrán enajenarse, gravarse ni permutarse sin autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, cuando su valor exceda del veinticinco por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto anual del Municipio. No obstante, se dará cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de toda enajenación de bienes que se produzca.

e) Las condiciones recogidas en las letras a), b) y c) anteriores se harán constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Las parcelas de referencia serán inexcusablemente destinadas a la construcción de viviendas con protección pública, en cualquiera de sus modalidades, condición que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Los adquirentes de las parcelas de referencia no podrán enajenar éstas, ni las viviendas que en la mismas se construyan, por precio superior al de su adquisición con el incremento derivado de los índices oficiales que resulten aplicables. Tales enajenaciones quedarán sometidas a derecho de tanteo y retracto en los términos expresados en la LOTAU.

Las condiciones de uso, superficie, ocupación máxima y cualesquiera otras de naturaleza urbanística de la parcela serán las derivadas de las previsiones de las Normas Urbanísticas vigentes. Tales condiciones tienen carácter real y, en consecuencia, no se extinguen por la pérdida del dominio o posesión, quedando obligados quienes le sucedan legalmente como titulares de estos derechos, debiendo construirse las parcelas adjudicadas de conformidad y en los plazos determinados en los Planes y Ordenanzas Urbanísticas aplicables y, en su defecto, en las establecidas en la legislación aplicable.

La enajenación de las viviendas construidas se realizará conforme al régimen que establece la normativa sobre viviendas con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.





Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

El/La adjudicatario/a está obligado/a a tramitar la correspondiente licencia de construcción de las viviendas y a realizar todas aquellas actuaciones que sean necesarias para iniciar las obras.

El proyecto de edificación y su posterior ejecución deberá respetar los máximos edificables y las condiciones urbanísticas establecidas para el sector en que se encuentra la/s parcela/s enajenada/s.

**En general, estarán obligados a cumplir con todos aquellos requisitos que señala la normativa vigente sobre tramitación, construcción y venta de viviendas con protección pública y los requisitos de acceso a las mismas.**

#### **CLÁUSULA 20ª. Jurisdicción**

Las cuestiones que puedan plantearse durante el desarrollo del contrato serán resueltas por el órgano de contratación. Los acuerdos adoptados para su resolución pondrán fin a la vía administrativa, y podrán ser impugnados ante la Jurisdicción contencioso-administrativa en aquellas cuestiones que afecten a la preparación y adjudicación del presente contrato.

Las cuestiones relativas a los efectos y extinción del presente contrato se regirán por la jurisdicción civil.

#### **CLÁUSULA 21ª.- Cláusula de Confidencialidad**

El/la adjudicatario/a y toda persona física o jurídica de él/ella dependiente que, por razón del presente contrato, se encuentre bajo la autoridad del responsable de tratamiento o del encargado y acceda o pueda acceder a datos personales responsabilidad de esta Administración, sólo podrá tratar dichos datos siguiendo las instrucciones del responsable de tratamiento de este Ayuntamiento, salvo que esté obligado al tratamiento de los citados datos en virtud del Derecho de la Unión Europea o de los Estados miembros.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

## **ANEXO I DESCRIPTIVO Y DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS**

### **LOTE 1.**

#### **Objeto.**

Valoración de la finca a efectos de su enajenación como suelo para la construcción de una (1) vivienda con protección pública, en cualesquiera de sus modalidades, conforme al destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo establecido en la letra a) del número 1 del artículo 79 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Solar Avenida de la Música, 63(D)  
Referencia Catastral 7842929VJ3074S0001UE  
Finca Registral 15123

#### **Descripción.**

Finca con forma rectangular, que procede de la segregación efectuada en la Parcela 95 del Proyecto de Reparcelación del Sector-5 y Zona de Renovación Urbana de la C/ Lope de Vega, adjudicada al Ayuntamiento de Almagro como parte de la cesión del aprovechamiento lucrativo realizado en concepto de las plusvalías generadas por la acción pública urbanística como consecuencia del desarrollo y gestión del ámbito urbanístico en el que encuentra, con fachada a la Calle Joaquín Rodrigo y la siguiente descripción:

- Finca registral nº 15123.
- Referencia catastral 7842929VJ3074S0001UE.
- Superficie registral de 236,70 m2.
- Superficie catastral de 237,00 m2.
- Acceso por Avenida de la Música, número 63(D) - numeración catastral.
- Linderos:
  - Frente: calle de su situación.
  - Derecha: parcela con referencia catastral 7842930VJ3074S0001SE (Avenida de la Música, 63).
  - Izquierda: parcela con referencia catastral 7842920VJ3074S0001KE (Avenida de la Música, 61).
  - Fondo: suelo rústico, coincidiendo con las parcelas catastrales con referencias 13013A040000490000MJ (Polígono 40 - Parcela 49) y 13013A040090110000MI (Polígono 40 - Parcela 9011)
- Titular: Ayuntamiento de Almagro.
- Régimen jurídico del bien: Patrimonial.
- Normativa urbanística de aplicación.
- Planeamiento General: Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) de Almagro, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en sesión de 25 de julio de 1991.
- Planeamiento de Desarrollo: Plan Parcial del Sector S-5 NNSS. Proyecto de Reparcelación del Sector-5 y Zona de Renovación Urbana de la C/ Lope de Vega.
- Clasificación del suelo: Urbano.
- Categoría de suelo urbano: Consolidado.
- Calificación del suelo (uso): Residencial.
- Ordenanza zonal particular: Plan Parcial Sector 5 "ordenanza de las manzanas de uso residencial (números 1 a 13) – tipología adosada, pareada o aislada".
- Nº máximo de viviendas: 1 (una) \*

\* El número de viviendas asignado a las diferentes parcelas resultantes en el ámbito del Sector S-8 trae causa de la limitación de la densidad máxima establecida en las NNSS de planeamiento (= 32 viv/ha).

Por otro lado, conforme al destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo establecido en la letra a) del número 1 del artículo 79 TRLOTAU, el suelo que se enajena deberá destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en cualquiera de sus modalidades.

En este caso concreto, no existen limitaciones a la construcción de un número mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ni tampoco a que haya que destinar para este uso pormenorizado un porcentaje mínimo del aprovechamiento lucrativo materializable conforme a la edificabilidad neta otorgada por el planeamiento.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

**Valoración.**

Se valora el suelo de referencia anteriormente descrito, finca registral nº 15123, de 236,70 metros cuadrados de superficie disponible, y con referencia catastral 7842929VJ3074S0001UE, como suelo para la construcción de una (1) vivienda con protección pública, en: 26.633,09 €.

En base al artículo 28.5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública de Castilla-La Mancha, la enajenación no supera el valor máximo legalmente establecido para las diferentes modalidades de viviendas con protección pública, debiendo cumplirse las condiciones establecidas en el citado Decreto 3/2004 en cuanto a los requisitos para acceder a la propiedad o al arrendamiento de este tipo de viviendas.

**LOTE 2**

**Objeto.**

Valoración de la finca a efectos de su enajenación como suelo para la construcción de dos (2) viviendas con protección pública, en cualesquiera de sus modalidades, conforme al destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo establecido en la letra a) del número 1 del artículo 79 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Solar Calle Joaquín Rodrigo, 13 – numeración catastral

Referencia Catastral 7842932VJ3074S0001UE

Finca Registral 15153

**Descripción.**

Finca con forma rectangular, que procede originalmente de la segregación efectuada en la Parcela 95 del Proyecto de Reparcelación del Sector-5 y Zona de Renovación Urbana de la C/ Lope de Vega, adjudicada al Ayuntamiento de Almagro como parte de la cesión del aprovechamiento lucrativo realizado en concepto de las plusvalías generadas por la acción pública urbanística como consecuencia del desarrollo y gestión del ámbito urbanístico en el que encuentra, y posteriormente de la agrupación de las fincas registrales 15084 (C/ Joaquín Rodrigo, 15) y 15085 (C/ Joaquín Rodrigo, 13), con fachada a la Calle Joaquín Rodrigo y la siguiente descripción:

- Finca registral nº 15153.
- Referencia catastral 7842932VJ3074S0001UE.
- Superficie registral de 400,00 m2.
- Superficie catastral de 400,00 m2.
- Acceso por Calle Joaquín Rodrigo, número 13 (numeración catastral).
- Linderos:
  - Frente: calle de su situación.
  - Derecha: parcela con referencia catastral 7842918VJ3074S0001RE (Calle Joaquín Rodrigo, 17).
  - Izquierda: parcela con referencia catastral 7842923VJ3074S0001XE (Calle Joaquín Rodrigo, 11).
  - Fondo: parcela nº 99 del Proyecto de Reparcelación del Sector-5 y Zona de Renovación Urbana de la C/ Lope de Vega, de uso dotacional público de equipamientos, con referencia catastral 7842905VJ3074S0001YE (Calle Joaquín Rodrigo, 21).
- Titular: Ayuntamiento de Almagro.
- Régimen jurídico del bien: Patrimonial.
- Normativa urbanística de aplicación.
- Planeamiento General: Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) de Almagro, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en sesión de 25 de julio de 1991.
- Planeamiento de Desarrollo: Plan Parcial del Sector S-5 NNSS. Proyecto de Reparcelación del Sector-5 y Zona de Renovación Urbana de la C/ Lope de Vega.
- Clasificación del suelo: Urbano.
- Categoría de suelo urbano: Consolidado.
- Calificación del suelo (uso): Residencial.
- Ordenanza zonal particular: Plan Parcial Sector 5 "ordenanza de las manzanas de uso residencial (números 1 a 13) – tipología adosada, pareada o aislada".
- Nº máximo de viviendas: 2 (dos) \*

\* El número de viviendas asignado a las diferentes parcelas resultantes en el ámbito del Sector S-8 trae causa de la

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

limitación de la densidad máxima establecida en las NNSS de planeamiento (= 32 viv/ha).

Por otro lado, conforme al destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo establecido en la letra a) del número 1 del artículo 79 TRLOTAU, el suelo que se enajena deberá destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en cualquiera de sus modalidades.

En este caso concreto, no existen limitaciones a la construcción de un número mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ni tampoco a que haya que destinar para este uso pormenorizado un porcentaje mínimo del aprovechamiento lucrativo materializable conforme a la edificabilidad neta otorgada por el planeamiento.

#### **Valoración.**

Se valora el suelo de referencia anteriormente descrito, finca registral nº 15153, de 400,00 metros cuadrados de superficie disponible, y con referencia catastral 7842932VJ3074S0001UE, como suelo para la construcción de un máximo de dos (2) viviendas con protección pública, en: 53.266,18 €.

En base al artículo 28.5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública de Castilla-La Mancha, la enajenación no supera el valor máximo legalmente establecido para las diferentes modalidades de viviendas con protección pública, debiendo cumplirse las condiciones establecidas en el citado Decreto 3/2004 en cuanto a los requisitos para acceder a la propiedad o al arrendamiento de este tipo de viviendas.

### **LOTE 3**

#### **Objeto.**

Valoración de la finca a efectos de su enajenación como suelo para la construcción de dos (2) viviendas con protección pública, en cualesquiera de sus modalidades, conforme al destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo establecido en la letra a) del número 1 del artículo 79 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Solar Calle Granátula, 18

Referencia Catastral 7842906VJ3074S0001GE

Finca Registral 12880

#### **Descripción.**

Finca con forma de polígono irregular de 6 lados, que procede como resto de finca matriz de la segregación efectuada en la Parcela 95 del Proyecto de Reparcelación del Sector-5 y Zona de Renovación Urbana de la C/ Lope de Vega, adjudicada al Ayuntamiento de Almagro como parte de la cesión del aprovechamiento lucrativo realizado en concepto de las plusvalías generadas por la acción pública urbanística como consecuencia del desarrollo y gestión del ámbito urbanístico en el que encuentra, con fachada a la Calle Joaquín Rodrigo y la siguiente descripción:

Finca registral nº 12280.

Referencia catastral 7842906VJ3074S0001GE.

Superficie registral de 436,07 m2.

Superficie catastral de 435,93 m2.

Acceso por Calle Granátula, número 18 (numeración catastral).

Linderos:

Frente: calle de su situación.

Derecha: parcelas con referencias catastrales 7842928VJ3074S0001ZE, 7842927VJ3074S0001SE, 7842926VJ3074S0001EE, 7842925VJ3074S0001JE y 7842924VJ3074S0001IE (Calle Joaquín Rodrigo, números 1 – 3 – 5 – 7 – 9).

Izquierda: suelo rústico, coincidiendo con la parcela catastral con referencia 13013A040000490000MJ (Polígono 40 - Parcela 49).

Fondo: parcela nº 99 del Proyecto de Reparcelación del Sector-5 y Zona de Renovación Urbana de la C/ Lope de Vega, de uso dotacional público de equipamientos, con referencia catastral 7842905VJ3074S0001YE (Calle Joaquín Rodrigo, 21).

Titular: Ayuntamiento de Almagro.

Régimen jurídico del bien: Patrimonial.

Normativa urbanística de aplicación.

Planeamiento General: Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) de Almagro, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

Mancha en sesión de 25 de julio de 1991.

Planeamiento de Desarrollo: Plan Parcial del Sector S-5 NNSS. Proyecto de Reparcelación del Sector-5 y Zona de Renovación Urbana de la C/ Lope de Vega.

Clasificación del suelo: Urbano.

Categoría de suelo urbano: Consolidado.

Calificación del suelo (uso): Residencial.

Ordenanza zonal particular: Plan Parcial Sector 5 "ordenanza de las manzanas de uso residencial (números 1 a 13) – tipología adosada, pareada o aislada".

Nº máximo de viviendas: 2 (dos) \*

\* El número de viviendas asignado a las diferentes parcelas resultantes en el ámbito del Sector S-8 trae causa de la limitación de la densidad máxima establecida en las NNSS de planeamiento (= 32 viv/ha).

Por otro lado, conforme al destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo establecido en la letra a) del número 1 del artículo 79 TRLOTAU, el suelo que se enajena deberá destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en cualquiera de sus modalidades.

En este caso concreto, no existen limitaciones a la construcción de un número mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ni tampoco a que haya que destinar para este uso pormenorizado un porcentaje mínimo del aprovechamiento lucrativo materializable conforme a la edificabilidad neta otorgada por el planeamiento.

#### Valoración.

Se valora el suelo de referencia anteriormente descrito, finca registral nº 12280, de 436,07 metros cuadrados de superficie disponible, y con referencia catastral 7842906VJ3074S0001GE, como suelo para la construcción de un máximo de dos (2) viviendas con protección pública, en: 36.221,00 €.

Han sido aplicados coeficientes correctores que afectan, de uno u otro modo, al valor del suelo, y en concreto: el de forma irregular de la parcela (0,85); y el de depreciación económica para adecuar el precio a la realidad del mercado inmobiliario (0,80), por falta de mercado de este producto según la tipología y usos de la edificación en caso de agotar el número máximo de viviendas permitido.

$VS = 2 \times 26.633,09 \text{ €} \times \text{Coef. Norma 10.C)} \times \text{Coef. Norma 14.N)}$

$VS = 2 \times 26.633,09 \text{ €} \times 0,85 \times 0,80$

$VS = 36.221,00 \text{ €}$

En base al artículo 28.5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública de Castilla-La Mancha, la enajenación no supera el valor máximo legalmente establecido para las diferentes modalidades de viviendas con protección pública, debiendo cumplirse las condiciones establecidas en el citado Decreto 3/2004 en cuanto a los requisitos para acceder a la propiedad o al arrendamiento de este tipo de viviendas.

#### **LOTE 4**

##### Objeto.

Valoración de la finca a efectos de su enajenación como suelo para la construcción de una (1) vivienda con protección pública, en cualesquiera de sus modalidades, conforme al destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo establecido en la letra a) del número 1 del artículo 79 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Solar Calle Joaquín Rodrigo, 5

Referencia Catastral 7842926VJ3074S0001EE

Finca Registral 15089

##### Descripción.

Finca con forma rectangular, que procede de la segregación efectuada en la Parcela 95 del Proyecto de Reparcelación del Sector-5 y Zona de Renovación Urbana de la C/ Lope de Vega, adjudicada al Ayuntamiento de Almagro como parte de la cesión del aprovechamiento lucrativo realizado en concepto de las plusvalías generadas por la acción pública urbanística como consecuencia del desarrollo y gestión del ámbito urbanístico en el que encuentra, con fachada a la Calle Joaquín Rodrigo y la siguiente descripción:

Finca registral nº 15089.

Referencia catastral 7842926VJ3074S0001EE.

Superficie registral de 199,00 m<sup>2</sup>.

Superficie catastral de 199,48 m<sup>2</sup>.

Acceso por Calle Joaquín Rodrigo, número 5 (numeración catastral).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.





Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

- Linderos:
- Frente: calle de su situación.
- Derecha: parcela con referencia catastral 7842925VJ3074S0001JE (Calle Joaquín Rodrigo, 7).
- Izquierda: parcela con referencia catastral 7842927VJ3074S0001SE (Calle Joaquín Rodrigo, 3) y parcela con referencia catastral 7842906VJ3074S0001GE (Calle Granátula, 18).
- Fondo: parcela con referencia catastral 7842906VJ3074S0001GE (Calle Granátula, 18).
- Titular: Ayuntamiento de Almagro.
- Régimen jurídico del bien: Patrimonial.
- Normativa urbanística de aplicación.
- Planeamiento General: Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) de Almagro, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en sesión de 25 de julio de 1991.
- Planeamiento de Desarrollo: Plan Parcial del Sector S-5 NNSS. Proyecto de Reparcelación del Sector-5 y Zona de Renovación Urbana de la C/ Lope de Vega.
- Clasificación del suelo: Urbano.
- Categoría de suelo urbano: Consolidado.
- Calificación del suelo (uso): Residencial.
- Ordenanza zonal particular: Plan Parcial Sector 5 "ordenanza de las manzanas de uso residencial (números 1 a 13) – tipología adosada, pareada o aislada".
- Nº máximo de viviendas: 1 (una) \*

\* El número de viviendas asignado a las diferentes parcelas resultantes en el ámbito del Sector S-8 trae causa de la limitación de la densidad máxima establecida en las NNSS de planeamiento (= 32 viv/ha).

Por otro lado, conforme al destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo establecido en la letra a) del número 1 del artículo 79 TRLOTAU, el suelo que se enajena deberá destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en cualquiera de sus modalidades.

En este caso concreto, no existen limitaciones a la construcción de un número mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ni tampoco a que haya que destinar para este uso pormenorizado un porcentaje mínimo del aprovechamiento lucrativo materializable conforme a la edificabilidad neta otorgada por el planeamiento.

#### Valoración.

Se valora el suelo de referencia anteriormente descrito, finca registral nº 15089, de 199,00 metros cuadrados de superficie disponible, y con referencia catastral 7842926VJ3074S0001EE, como suelo para la construcción de una (1) vivienda con protección pública, en: 26.633,09 €.

En base al artículo 28.5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública de Castilla-La Mancha, la enajenación no supera el valor máximo legalmente establecido para las diferentes modalidades de viviendas con protección pública, debiendo cumplirse las condiciones establecidas en el citado Decreto 3/2004 en cuanto a los requisitos para acceder a la propiedad o al arrendamiento de este tipo de viviendas.

#### **LOTE 5**

##### Objeto.

Valoración de la finca a efectos de su enajenación como suelo para la construcción de una (1) vivienda con protección pública, en cualesquiera de sus modalidades, conforme al destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo establecido en la letra a) del número 1 del artículo 79 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Solar Calle Joaquín Rodrigo, 11 Referencia Catastral 7842923VJ3074S0001XE  
Finca Registral 15086

##### Descripción.

Finca con forma rectangular, que procede de la segregación efectuada en la Parcela 95 del Proyecto de Reparcelación del Sector-5 y Zona de Renovación Urbana de la C/ Lope de Vega, adjudicada al Ayuntamiento de Almagro como parte de la cesión del aprovechamiento lucrativo realizado en concepto de las plusvalías generadas por la acción pública urbanística como consecuencia del desarrollo y gestión del ámbito urbanístico en el que encuentra, con fachada a la Calle Joaquín Rodrigo y la siguiente descripción:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

- Finca registral nº 15086.
  - Referencia catastral 7842923VJ3074S0001XE.
  - Superficie registral de 200,00 m2.
  - Superficie catastral de 200,14 m2.
  - Acceso por Calle Joaquín Rodrigo, número 11 (numeración catastral).
  - Linderos:
  - Frente: calle de su situación.
  - Derecha: parcela con referencia catastral 7842922VJ3074S0001DE (Calle Joaquín Rodrigo, 13).
  - Izquierda: parcela con referencia catastral 7842924VJ3074S0001IE (Calle Joaquín Rodrigo, 9).
  - Fondo: parcela nº 99 del Proyecto de Reparcelación del Sector-5 y Zona de Renovación Urbana de la C/ Lope de Vega, de uso dotacional público de equipamientos, con referencia catastral 7842905VJ3074S0001YE (Calle Joaquín Rodrigo, 21).
  - Titular: Ayuntamiento de Almagro.
  - Régimen jurídico del bien: Patrimonial.
  - Normativa urbanística de aplicación.
  - Planeamiento General: Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) de Almagro, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en sesión de 25 de julio de 1991.
  - Planeamiento de Desarrollo: Plan Parcial del Sector S-5 NNSS.
- Proyecto de Reparcelación del Sector-5 y Zona de Renovación Urbana de la C/ Lope de Vega.
- Clasificación del suelo: Urbano.
  - Categoría de suelo urbano: Consolidado.
  - Calificación del suelo (uso): Residencial.
  - Ordenanza zonal particular: Plan Parcial Sector 5 "ordenanza de las manzanas de uso residencial (números 1 a 13) – tipología adosada, pareada o aislada".
  - Nº máximo de viviendas: 1 (una) \*
- \* El número de viviendas asignado a las diferentes parcelas resultantes en el ámbito del Sector S-8 trae causa de la limitación de la densidad máxima establecida en las NNSS de planeamiento (= 32 viv/ha).
- Por otro lado, conforme al destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo establecido en la letra a) del número 1 del artículo 79 TRLOTAU, el suelo que se enajena deberá destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en cualquiera de sus modalidades.
- En este caso concreto, no existen limitaciones a la construcción de un número mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ni tampoco a que haya que destinar para este uso pormenorizado un porcentaje mínimo del aprovechamiento lucrativo materializable conforme a la edificabilidad neta otorgada por el planeamiento.

#### Valoración.

Se valora el suelo de referencia anteriormente descrito, finca registral nº 15086, de 200,00 metros cuadrados de superficie disponible, y con referencia catastral 7842923VJ3074S0001XE, como suelo para la construcción de una (1) vivienda con protección pública, en: 26.633,09 €.

En base al artículo 28.5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública de Castilla-La Mancha, la enajenación no supera el valor máximo legalmente establecido para las diferentes modalidades de viviendas con protección pública, debiendo cumplirse las condiciones establecidas en el citado Decreto 3/2004 en cuanto a los requisitos para acceder a la propiedad o al arrendamiento de este tipo de viviendas.

#### **LOTE 6**

##### Objeto.

Valoración de la finca a efectos de su enajenación como suelo para la construcción de dos (2) viviendas con protección pública, en cualesquiera de sus modalidades, conforme al destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo establecido en la letra a) del número 1 del artículo 79 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Solar Calle Olivo, 26 – numeración catastral  
Referencia Catastral 9044614VJ3094S0001PA  
Finca Registral 15150

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.





Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

Descripción.

Finca con forma de trapecio rectángulo, que procede de la segregación efectuada en la parcela lucrativa denominada "A-4" del Proyecto de Reparcelación del Polígono 1 del Sector S-8, adjudicada al Ayuntamiento de Almagro por la aportación de los terrenos de un camino público y/o como parte de la cesión del aprovechamiento lucrativo realizado en concepto de las plusvalías generadas por la acción pública urbanística como consecuencia del desarrollo y gestión del ámbito urbanístico en el que encuentra, con fachada a la Calle Olivo y la siguiente descripción:

- Finca registral nº 15150.
  - Referencia catastral 9044614VJ3094S0001PA.
  - Superficie registral de 398,41 m2.
  - Superficie catastral de 399,00 m2.
  - Acceso por Calle Olivo, número 26 (numeración catastral).
  - Linderos:
    - Frente: Calle Olivo.
    - Derecha, entrando: parcela catastral con referencia 9044613VJ3094S0001QA - C/ Olivo, 26(D).
    - Izquierda: parcela catastral con referencia 9044611VJ3094S0001YA - C/ Olivo, 28.
    - Fondo: límite del polígono 1 del sector S-8 con el suelo urbano, coincidente con los terrenos de la parcela catastral con referencia 9043209VJ3094S0001JA - C/ Camino del Moral, 41).
    - Coordenadas georreferenciadas UTM30N-ETRS89 de los vértices:  
438904.30; 4304116.36  
438884.94; 4304105.04  
438887.25; 4304101.09  
438888.37; 4304099.30  
438889.12; 4304097.98  
438893.30; 4304090.65  
438913.79; 4304099.95  
438913.58; 4304100.32  
438904.30; 4304116.36
  - Titular: Ayuntamiento de Almagro.
  - Régimen jurídico del bien: Patrimonial.
  - Normativa urbanística de aplicación.
  - Planeamiento General: Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) de Almagro, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en sesión de 25 de julio de 1991.
  - Planeamiento Desarrollo: Plan Parcial del Sector S-8 NNSS.  
Fecha de aprobación definitiva: 04 de mayo de 2000 (Pleno Ayto.)  
14.06.2000 (Informe - previo y vinculante - C.P.U.)  
Reparcelación: Proyecto de Reparcelación del Polígono 1 del Sector S-8.  
Modificación de Parcelas de Titularidad Municipal al Proyecto de Reparcelación del Polígono P-1 del Sector S-8
  - Clasificación del suelo: Urbano.
  - Categoría de suelo urbano: Consolidado.
  - Calificación del suelo (uso): Residencial.
  - Nº máximo de viviendas: 2 (dos) \*
- \* El número de viviendas asignado a las diferentes parcelas resultantes en el ámbito del Sector S-8 trae causa de la limitación de la densidad máxima establecida en las NNSS de planeamiento (= 32 viv/ha).  
Por otro lado, conforme al destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo establecido en la letra a) del número 1 del artículo 79 TRLOTAU, el suelo que se enajena deberá destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en cualquiera de sus modalidades.  
En este caso concreto, no existen limitaciones a la construcción de un número mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ni tampoco a que haya que destinar para este uso pormenorizado un porcentaje mínimo del aprovechamiento lucrativo materializable conforme a la edificabilidad neta otorgada por el planeamiento.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Ayuntamiento de Almagro

Procedimiento: Propuesta Secretaria  
Trámite: Contenido de la propuesta  
Área/Servicio: TRAMITACIÓN/SECRETARIA

**Valoración.**

Se valora el suelo de referencia anteriormente descrito, finca registral nº 15150, de 398,41 metros cuadrados de superficie disponible, y con referencia catastral 9044614VJ3094S0001PA, como suelo para la construcción de un máximo de dos (2) viviendas con protección pública, en: 31.959,71 €.

Han sido aplicados coeficientes correctores que afectan, de uno u otro modo, al valor del suelo, y en concreto: coeficiente J) depreciación funcional o inadecuación (0,80); y coeficiente N) depreciación económica (0,75), por falta de mercado de este producto según la tipología y usos de la edificación en caso de agotar el número máximo de viviendas permitido, y afección a la zona de flujo preferente en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables de la Demarcación de la CHG.

$VS = 2 \times 26.633,09 \text{ €} \times \text{Coef. Norma 14.J}) \times \text{Coef. Norma 14.N})$

$VS = 2 \times 26.633,09 \text{ €} \times 0,80 \times 0,75$

$VS = 31.959,71 \text{ €}$

En base al artículo 28.5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública de Castilla-La Mancha, la enajenación no supera el valor máximo legalmente establecido para las diferentes modalidades de viviendas con protección pública, debiendo cumplirse las condiciones establecidas en el citado Decreto 3/2004 en cuanto a los requisitos para acceder a la propiedad o al arrendamiento de este tipo de viviendas.