Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 1 de 14

PROPUESTA DE PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS PARA LA ENAJENACIÓN DE UNA PARCELA DESTINADA A CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA, EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES.

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 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (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 dos (1) parcelas propiedad del Ayuntamiento de Almagro, de conformidad con el artículo 77.b) 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 de Castilla-La Mancha (TRLOTAU)

Constituye el objeto del contrato la enajenación de las siguientes dos 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**
Finca	**12880.**	**7842906VJ3074S0001GE.**	**Calle Granátula, número 18 (numeración catastra**	**39.472,69** €.	**436,07** m2.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

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 fecha de 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 domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación **"PROPOSICIÓN PARA LA LICITACIÓN EN EL EXPEDIENTE PARA LA ENAJENACIÓN DE UNA PARCELA DEL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO, CON DESTINO A CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA. EXPEDIENTE Nº**ALMAGRO2026/6096 **.**

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. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 2 de 14

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autentificadas, 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 concurra 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./Dª _____, con domicilio a efectos de notificaciones en la dirección_____,

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 3 de 14

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

correo electrónico _____, con DNI nº _____, y teléfono _____,en representación de D./Dª_____ *(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 Finca registral nº* 12880.,** 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.**

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:

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

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 4 de 14

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 5 de 14

CLÁUSULA 8ª. Garantía Provisional

Se establece una garantía provisional del 5% del precio base de licitación la parcela, 1.973 euros (mil novecientos setenta y tres euros) 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.

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 x oferta a valorar / oferta más ventajosa = 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 máximo ofertado para la ejecución de la edificación de las viviendas	**Puntuación a asignar**
24 meses	0 Puntos
23 meses	1 Puntos

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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 Ureña Prieto, Alcalde Presidente del Ayto. de Almagro

b) Vocales con voz y voto:

- D Avelino Franco Martínez, Secretario del Ayuntamiento de Almagro.

- Dª Ester Pérez Parra, Interventora del Ayuntamiento de Almagro.

c) Secretaria: Dª Anabel , Funcionaria Administrativa del Ayuntamiento de Almagro, con voz y sin voto.

CLÁUSULA 12ª. 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 13ª. 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 [s*obre*] «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

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 6 de 14

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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 [s*obre*] «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 [S*obre*] «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 14ª. Adjudicación

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

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 7 de 14

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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 concurriere 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.

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.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 8 de 14

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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 quiénes 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.

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

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 9 de 14

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 10 de 14

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 11 de 14

ANEXO I DESCRIPTIVO Y DE VALORACIÓN DE LA PARCELA

D❑ 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 se encuentra, con fachada a la Calle Granátula y la siguiente descripción:
- Finca registral nº **12880**.
- 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).
- Coordenadas georreferenciadas UTM30N-ETRS89 de los vértices:
438012.1; 4303885.48
438012.04; 4303885.5

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 12 de 14

438005.61; 4303887.32
437972.31; 4303897.51
437974.24; 4303901.49
437977.7; 4303908.64
437984.2; 4303905.63
437991.49; 4303902.24
437998.79; 4303898.86
437999.89; 4303901.16
437999.95; 4303901.28
438007.97; 4303897.44
438015.92; 4303893.63
438015.83; 4303893.43
438012.1; 4303885.48

- 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-5 trae causa de la limitación de la densidad máxima establecida en las NNSS de planeamiento (= 34 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 **12880**, 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: **39.472,69** €.

Han sido aplicados coeficientes correctores que afectan, de uno u otro modo, al valor del suelo, y en concreto: el de forma irregular (0,85) y el de depreciación económica para adecuar el precio a la realidad del mercado inmobiliario (0,70), 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 x 33.170,33 € x Coef. Norma 10.C) x Coef. Norma 14.N)
VS = 2 x 33.170,33 € x 0,85 x 0,70
VS = **39.472,69** €
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.
En cumplimiento del apartado 2 del artículo 130 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, el solar objeto del presente informe deberá edificarse en un plazo máximo que no *podrá superar los 24 meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal*

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----------.

EL SECRETARIO

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 13 de 14

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: rQSo7notmbSeRok5h6Ye
Firmado por ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO FRANCISCO UREÑA PRIETO el 10/07/2026 09:44:39
El documento consta de 14 página/s. Página 14 de 14

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.