

**Diligencia para hacer constar:** que el presente pliego ha sido aprobado en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de junio de 2021, con el siguiente tenor literal:

**PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS PARA  
LA ENAJENACIÓN DE PARCELA DESTINADA A CONSTRUCCIÓN DE  
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE RÉGIMEN GENERAL.  
(Expediente de contratación nº 9/2021)**

**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, 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 la siguiente parcela del Ayuntamiento de Almagro, de conformidad con el artículo 77.b) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

La precisa descripción de la parcela figura en el **ANEXO I de descripción y valoración de este pliego. - Finca Registral 14.062**

**CLÁUSULA 4ª. Precio del contrato**



Se fija como precio tipo de licitación **al alza**, en euros, el siguiente: **76.703,29 euros más IVA.**

El precio de la parcela será el que resulte de 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 sujetas al régimen de protección pública en un plazo de 24 meses, 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](#).

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.



## 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 DE ENAJENACIÓN DE PARCELA REGISTRAL Nº 14.062 CON DESTINO A CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE VPO. EXPEDIENTE Nº 9/2021”**.

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.

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, bastantada y legalizada, en su caso, si se actúa en

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.



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 la parcela que oferta.

e) Declaración responsable de no estar incurso 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 de 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 14.062** 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 **reducción en**

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.



**el plazo de ejecución de la edificación de las viviendas en:** \_\_\_\_\_mes/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.»

### **CLÁUSULA 8ª. Garantía Provisional**

Se establece una garantía provisional del 2% del precio base de licitación de la parcela **(1534,06 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:

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

**2º.- Reducción en el plazo de ejecución de edificación de las viviendas a construir:** Se valorará con un máximo de 5 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.



Se valorará con 1 punto, a razón de cada mes ofertado de reducción en los plazos para ejecutar las obras de edificación de las viviendas.

**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. Daniel Reina Ureña, 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.
- c) Secretaria: Dª Consuelo Pérez Ruiz, Administrativo 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 [sobre] «A» "Documentación Administrativa" y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

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.



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 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.

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.



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

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.





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 posteriores 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](#).
- b) La vinculación de la construcción de las viviendas que se edifiquen sobre la parcela objeto

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.



**COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA  
ELECTRÓNICA**

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.

La parcela de referencia será inexcusablemente destinada a la construcción de vivienda de protección oficial, de promoción privada, condición que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Los adquirentes de la parcela de referencia no podrán enajenar ésta, ni las viviendas que en la misma 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 de protección oficial 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 parcela enajenada.

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.



En general, estarán obligados a cumplir con todos aquellos requisitos que señala la normativa vigente sobre tramitación, construcción y venta de viviendas de protección oficial.

### **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.



**ANEXO I DE DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LA PARCELA.**

**- Descripción.**

- Finca registral 14062

- Procede de las segregaciones efectuadas en la Parcela A-UNO del Proyecto de Reparcelación del Polígono 1 del Sector 8, adjudicada al Ayuntamiento de Almagro como parte de la cesión del aprovechamiento lucrativo municipal correspondiente en dicho Proyecto de Reparcelación.

- Superficie registral y catastral de 715 m<sup>2</sup>.

- Acceso por Calle Justicia nº 10.

- Linderos:

Frente: Calle Justicia y finca registral 14061 del Ayuntamiento de Almagro.

Derecha entrando: finca registral 11980.

Izquierda: finca catastral 8946221VJ3084N, finca catastral 8946252VJ3084N y finca catastral 8946250VJ3084N.

Fondo: finca catastral 8946250VJ3084N.

- Titular: Ayuntamiento de Almagro.

- Referencia catastral 8946254VJ3084N0001PX.

**- Normativa urbanística de aplicación.**

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.



- Clasificación del suelo: Suelo Urbano.
- Planeamiento de aplicación: Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 8.
- Número máximo de viviendas: 4.

**- Valoración.**

Se valora el suelo de referencia, Finca registral 14062, de 715 m<sup>2</sup>, Referencia catastral 8946254VJ3084N0001PX, como suelo para la construcción de un máximo de cuatro viviendas de protección oficial de régimen general (VPORG) en: **76.703,29 €**.

En base al Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública de Castilla-La Mancha, la enajenación no podrá superar el valor máximo legalmente establecido de 106.532,352 €.

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.