



Ayuntamiento de Almendral

Expediente n.º: 53/2021
Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares
Procedimiento: Contrataciones Patrimoniales
Fecha de iniciación: 22/03/2021

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO DE UN SOLAR DE TITULARIDAD MUNICIPAL PARA LA AUTOPROMOCIÓN DE VIVIENDAS

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y Calificación

Constituye el objeto del contrato la Enajenación por este Ayuntamiento de los siguientes bienes inmuebles calificados como patrimoniales:

- Solar número veinticinco, sito en el término municipal de Almendral (Badajoz), en la prolongación de la calle Juan Nepomuceno Pinna:

Localización	Prolongación de la calle Juan Nepomuceno Pinna.
Clase:	Bienes Patrimoniales.
Superficie:	Solar número veinticinco: Doscientos metros cuadrados
Uso:	Sin uso.
Linderos:	Solar número veinticinco Linda al Frente con la prolongación de la calle Juan Nepomuceno Pinna, a la Izquierda con Cementerio Viejo, a la Derecha con Solar número veinticuatro y al Fondo con Calle sin nombre.
Título de adquisición:	Reversión por parte de la Comunidad Autónoma de Extremadura.25/02/2014
Cargas o gravámenes:	No tiene.
Destino del bien:	Promoción de nueva vivienda.
Estado de conservación:	Bueno.
Inscripción:	Registro de la Propiedad de Olivenza al Tomo 658, Libro 79, Folio 31, Finca número 4969, inscripción 1ª.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Criterios de Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato de Enajenación será CONCURSO, en la que cualquier interesado podrá presentar una oferta.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio.

Criterios de Adjudicación:

1. Los licitadores deberán indicar en su solicitud de participación el solar, sin que ello le confiera derecho de adjudicación sobre el mismo.
2. Ningún licitador podrá ser adjudicatario, si ya ha resultado adjudicatario de otro terreno en un procedimiento anterior.
3. Si tan sólo hubiera concurrido una sola solicitud podrá ser adjudicado directamente al interesado sin necesidad de cumplimentar el trámite de elección al que se refiere el punto anterior.
4. Será requisito indispensable para participar en el proceso, que los licitadores no dispongan de vivienda, ni solar en terreno de naturaleza urbana, en propiedad, ya

Ayuntamiento de Almendral

Plaza de España, 1, Almendral. 06171 (Badajoz). Tfno. 924483001. Fax: 924483411





Ayuntamiento de Almendral

sea a su nombre o al de su cónyuge.

CLÁUSULA TERCERA. Condiciones de Enajenación

Los adjudicatarios quedan obligados al cumplimiento de las siguientes condiciones especiales:

1. El terreno adjudicado se destinará obligatoriamente a la promoción y construcción de viviendas unifamiliares para uso propio, quedando obligado el beneficiario de la adjudicación al cumplimiento de la legislación urbanística vigente en este municipio y, en concreto, a lo dispuesto en el Estudio de Detalle correspondiente.
2. El adjudicatario se obliga de manera expresa a presentar la solicitud de licencia de obras con la entrega del correspondiente proyecto de edificación en el plazo de dos años desde la firma de la escritura del terreno y a construir la edificación en el plazo previsto en la correspondiente licencia, debiendo estar la vivienda totalmente terminada en el plazo de cuatro años desde la firma de dicha escritura.
3. El adjudicatario se obliga a no enajenar, ceder o arrendar el terreno adjudicado ni ninguno de los derechos que constituya el mismo por actos ínter vivos en un plazo no inferior a 15 años desde la firma de la escritura pública.
4. Utilizar la vivienda construida como residencia propia.
5. El plazo de inicio y terminación de las obras será el establecido en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.
6. El fin al que se destine la parcela tendrá que cumplirse por el adjudicatario en el plazo máximo DE VEINTICUATRO MESES a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública en la que se formalice la compraventa. Se entenderá cumplido el fin de la enajenación a la fecha de presentación en este Ayuntamiento de la cédula de calificación definitiva de actuación protegida en materia de vivienda de la nueva construcción.
7. Llegado el caso de que el COMPRADOR se exceda en el plazo para instar la licencia de obras en los términos del apartado 2 de la presente cláusula, así como, en el plazo máximo para cumplir el fin de la enajenación, se instará de oficio la resolución del contrato, y, si por las circunstancias concurrentes a la fecha, no fuere posible la restitución mutua de las prestaciones, aquél indemnizará a la administración en la cuantía a tanto alzado del 20 por ciento del precio de la adjudicación.
8. No podrá enajenarse por un plazo de 15 años desde la elevación a escritura pública de la enajenación. Asimismo se prohíben cualesquiera otros actos de disposición sobre el bien adjudicado, tanto por parte del adjudicatario como de sus causahabientes, incluyéndose a estos efectos la relación obligacional de arrendamiento y el establecimiento de todo tipo de gravamen, con la única excepción de la constitución de hipoteca, siempre que la misma tuviere por finalidad obtener financiación para la construcción de vivienda.
9. Las condiciones de enajenación y los plazos a que se refiere el presente apartado se incorporarán al contrato de enajenación y se formalizarán en escritura pública, con fuerza de obligaciones contractuales esenciales.
10. Requisitos urbanísticos. La ejecución de las obras se ajustará a cuantos requisitos exige la legislación vigente para el otorgamiento de licencia urbanística. Los gastos de infraestructura y urbanización dentro de la propia parcela serán por cuenta del adjudicatario, no adquiriendo el Ayuntamiento compromiso alguno en tal sentido.

CLÁUSULA CUARTA. El Perfil de Contratante

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de contratante al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.almendral.es.

Ayuntamiento de Almendral

Plaza de España, 1, Almendral. 06171 (Badajoz). Tfno. 924483001. Fax: 924483411





Ayuntamiento de Almendral

CLÁUSULA QUINTA. Presupuesto Base de Licitación

El presupuesto base de licitación asciende a la cuantía de:

Nº Solar	Importe	Total
Nº 25	7.000 €	7.000€

Cantidad descrita de valor tipo de venta, según valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales.

CLÁUSULA SEXTA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incursas en prohibiciones para contratar de conformidad con el artículo 71 de la LCSP.

1. La **capacidad de obrar** se acreditará:

a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.

b) En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

2. La prueba, por parte de los licitadores, de la **no concurrencia** de alguna de las **prohibiciones para contratar** se realizará mediante declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Garantía Definitiva

De acuerdo con el artículo 137.6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, Ley 33/2003), para participar en el procedimiento los licitadores deberán constituir una garantía definitiva por importe del 5% del precio de adjudicación, no requiriéndose garantía provisional.

La garantía definitiva se depositará en alguna de las cuentas de las que es titular este Ayuntamiento:

- Banca Pueyo, Sucursal en Calle Carolina Coronado, 2, 06171 Almendral, Badajoz. ES90 0078 0029 1740 0200 0016.
- Ibercaja, Sucursal en Plaza Constitución, 5, 06171 Almendral, Badajoz. ES56 2085 4558 11 0330 005747.

CLÁUSULA OCTAVA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

8.1 Condiciones previas

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

8.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas

Las proposiciones se presentarán en el Registro de Entrada (Secretaría General), en horario de oficina, durante los **30 DÍAS NATURALES** siguientes a la publicación del anuncio en el perfil del contratante y el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento.

También podrán presentarse proposiciones por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar el mismo día al Órgano de Contratación, por FAX, TELEX o Telegrama, la

Ayuntamiento de Almendral

Plaza de España, 1, Almendral. 06171 (Badajoz). Tfno. 924483001. Fax: 924483411





Ayuntamiento de Almendral

remisión de la proposición, sin tales requisitos no será admitida la proposición en el caso en que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación.

No obstante, transcurridos 10 días desde la terminación del plazo de presentación, no será admitida ninguna proposición enviada por correo.

8.3. Contenido de las proposiciones

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en DOS sobres cerrados, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del sobre:

— Sobre «A»: Documentación Administrativa.

— Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación.

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

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario, y en su caso, la representación.

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

b) Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____,
_____, n.º _____, con NIF n.º _____, en nombre propio o en representación de
la Entidad _____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la
licitación ENAJENACIÓN SOLARES PROLONGACION CALLE JUAN NEPOMUCENO PINNA, ante
V.S.

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la ENAJENACIÓN DEL SOLAR N. 25, PROLONGACIÓN CALLE JUAN NEPOMUCENO PINNA.

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario, en concreto: Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la LCSP.

— Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Ayuntamiento de Almendral

Plaza de España, 1, Almendral. 06171 (Badajoz). Tfno. 924483001. Fax: 924483411





Ayuntamiento de Almendral

— Que se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador (en el caso de empresas extranjeras).

— Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es _____.

TERCERO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del declarante,

Fdo.: _____»

SOBRE «B»

OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN QUE PERMITA LA VALORACIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Se presentará conforme al siguiente modelo:

« _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, _____, n.º ____, con NIF n.º _____, en nombre propio o en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para la Enajenación del solar número veinticinco, sito en el término municipal de Almendral (Badajoz), en la prolongación de la calle Juan Nepomuceno Pinna, anunciado en el perfil de contratante, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y ofertando por el siguiente bien:

a) Precio:

- Solar número 25: la cantidad de _____ euros.

b) Superficie Vivienda Construida: Indicar superficie a construir:

- Solar número 25: Superficie:

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del candidato,

Fdo.: _____.»

CLÁUSULA NOVENA. Criterios de Adjudicación

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio.

A. Criterios cuantificables automáticamente, se puntuarán en orden decreciente:

— Precio: 50 puntos. *Otorgando mayor puntuación al licitador que haya licitado mayor precio, y siguiendo proporcionalmente la puntuación a los importes siguientes.*

— Por superficie Vivienda Construida: 50 puntos. *Otorgando mayor puntuación a las viviendas de superficie igual a 90 m². Siendo ésta la superficie mínima de construcción. La*

Ayuntamiento de Almendral

Plaza de España, 1, Almendral. 06171 (Badajoz). Tfno. 924483001. Fax: 924483411





Ayuntamiento de Almendral

aplicación de esta regla es inversamente proporcional a la superficie construida.

— Por estar empadronado en el Municipio de Almendral, con una antigüedad mínima desde el 01-01-2018: 50 puntos.

En caso de Empate en la puntuación final, ésta se resolverá mediante Sorteo.

CLÁUSULA DÉCIMA. Mesa de Contratación

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 de la LCSP.

La Mesa de Contratación estará integrada por los siguientes miembros:

- Presidente: El Alcalde o concejal en el que delegue.
- Vocales:
 - El Auxiliar Administrativo del Ayuntamiento de Almendral.
 - La Secretaria Interventora
- Actuará como Secretario un funcionario del Ayuntamiento.

La mesa procederá a la apertura de los sobres presentados por los licitadores efectuando la adjudicación provisional a favor de la proposición que suponga mejor oferta y propondrá al órgano de contratación que adjudique el contrato.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Apertura de Ofertas

El tercer día siguiente hábil al que finalice el de presentación de proposiciones, o transcurridos diez días siguientes si algún licitador anunció la presentación de proposiciones por medio de correos, a las 12:00 horas, por la Mesa de contratación se calificará la documentación administrativa presentada en el sobre A.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, se comunicará a los licitadores, concediéndose un plazo de tres días hábiles para que los licitadores corrijan o subsanen las deficiencias observadas.

La Mesa, una vez calificada la documentación y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las licitaciones que se ajustan a los criterios de selección de las mismas, con anterioridad al acto público de apertura de proposiciones.

El acto público de apertura de proposiciones y, en su caso, formulación de la propuesta de adjudicación del contrato, tendrá lugar el día siguiente hábil, a las 12 horas, al en que finalice el de subsanación de la documentación administrativa presentada, en su caso, o el mismo día al de calificación de la citada documentación si no se ha otorgado plazo para la subsanación de la misma.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Adjudicación del Contrato

1. El órgano de contratación requerirá por orden de puntuación a los licitadores para que dentro del plazo de **diez días hábiles** a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, de disponer, en su caso, efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, la presentación del resguardo de la garantía definitiva.

Ayuntamiento de Almendral

Plaza de España, 1, Almendral. 06171 (Badajoz). Tfno. 924483001. Fax: 924483411





Ayuntamiento de Almendral

- De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a considerar la documentación del licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.
- El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los **veinte días hábiles** siguientes a la recepción de la última documentación.
- La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante. La notificación se hará por cualquiera de los medios que permiten dejar constancia de su recepción por el destinatario

CLÁUSULA DÉCIMOTERCERA. Formalización de la Documentación

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

No obstante, a continuación se iniciarán los trámites para su elevación a escritura pública siendo los gastos que se originen de cuenta del adjudicatario.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado se le exigirá el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía constituida por el licitador.

Si las causas de la no formalización fueran imputables al Ayuntamiento, se indemnizará al adjudicatario de los daños y perjuicios que la demora le pueda ocasionar con independencia de que pueda solicitar la resolución del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMOCUARTA. Pago

El licitador que resulte adjudicatario efectuará el pago del precio derivado de este contrato mediante ingreso en la Tesorería Municipal en el plazo de 15 días hábiles, a partir de la notificación, y ello siempre con carácter previo a la formalización del contrato.

En caso de no efectuarse el pago en la forma prevista en el apartado anterior el licitador decaerá en su derecho, con pérdida del depósito previo.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Gastos Exigibles al Adjudicatario

El adjudicatario deberá pagar todos los impuestos que legalmente graven la transmisión, así como los demás gastos que impliquen, en particular los originados por la transmisión derivados de la elevación de la misma a documento público notarial, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Extinción del Contrato

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A estos efectos, será de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta del pago del precio, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

El dominio revertirá automáticamente al Ayuntamiento, que podrá inscribirlo a su nombre en el Registro de la propiedad de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria acreditando el cumplimiento de la condición o requerir al adjudicatario para el otorgamiento de la correspondiente escritura.

Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos que se deriven tanto del otorgamiento de escritura como de las correspondientes inscripciones registrales.

Ayuntamiento de Almendral

Plaza de España, 1, Almendral. 06171 (Badajoz). Tfno. 924483001. Fax: 924483411





Ayuntamiento de Almendral

La reversión de la finca transmitida se producirá recuperándola en el estado en que se hallare, sin que el Ayuntamiento deba abonar cantidad alguna al adquirente por razón de lo urbanizado o edificado sobre la parcela.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y la LCSP; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Cód. Validación: 4STP-P6DTP6T-HR4-CS2J96ZALK | Verificación: <https://almendral.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 8