

## INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Asunto: Aprobación expediente de enajenación, mediante concurso y procedimiento abierto, de la parcela municipal M-4.2 del Sector S-2 (AH-5), residencial unifamiliar, integrada en el Patrimonio Municipal de Suelo de Boadilla del Monte. (Expediente E/16/23-GD: 13984).

A la vista del Informe-Propuesta emitido con fecha 15 de diciembre de 2023 por la Jefa del Servicio de Patrimonio, así como del Informe complementario emitido por el Secretario General de fecha 18 de los mismos, se formula la siguiente Propuesta de Resolución:

"Examinado el expediente relativo a la enajenación, mediante concurso y procedimiento abierto, de la parcela municipal M-4.2 del Sector S-2 (AH-5), residencial unifamiliar, integrada en el Patrimonio Municipal de Suelo de Boadilla del Monte, resultan los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Con fecha 3 de marzo de 2023, el entonces Segundo Teniente de Alcalde-Delegado de Patrimonio solicitó al Servicio de Urbanismo la valoración de la citada parcela a los efectos de tramitar el oportuno expediente de enajenación.

2.- Consta en el expediente Informe Técnico del Servicio de Urbanismo de fecha 5 de abril de 2023, en el que indica lo siguiente:

"La parcela M-4.2 se encuentran situadas en el antiguo Sector S-2, hoy área homogénea AH-5. La urbanización del Sector S-2 fue recepciada por este Ayuntamiento el 24 de julio de 2002. Consta en los archivos municipales Acuerdo de Disolución de la junta de compensación del sector S-2, de fecha 16 de mayo de 2007, publicado en el BOCM nº 20 de fecha 24 de enero de 2008. No constan cargas pendientes sobre la parcela M-4.2 del S-2 de propiedad municipal".

3.- Obra en el expediente Informe y Certificado de valoración de la parcela objeto de enajenación por importe de 1.869.847 euros, emitido por la entidad ST Sociedad de Tasación, presentados mediante registro de entrada con referencia 11535/2023, de 21 de abril.

4.- Con fecha 24 de abril, la Directora de Arquitectura, Urbanismo, Actividades, Industria y Medio Ambiente ha emitido Informe Técnico municipal relativo a la valoración efectuada por la entidad ST Sociedad de Tasación a que se ha hecho referencia en el antecedente anterior, informando favorablemente la misma.

5.- Consta en el expediente la documentación que obra en el Servicio de Patrimonio relativa

a la referida parcela, consistente en Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte de fecha 28 de septiembre de 2023 - finca registral nº 14967 -, ficha del Inventario nº 1.5.000410, y cédula urbanística.

6.- Con fecha 20 de octubre de 2023, el Primer Teniente de Alcalde-Delegado de Patrimonio ha suscrito Memoria Justificativa de la presente enajenación, así como Providencia de inicio del expediente.

7.- Obra en el expediente Informe Técnico de fecha 30 de octubre de 2023, en el que indica lo siguiente:

“La parcela objeto del informe, está clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como residencial unifamiliar, con Ordenanza RU-5 residencial unifamiliar intensiva.

A los efectos indicados en el presente informe, a día de la fecha, no se ha comunicado a estos Servicios Técnicos de Urbanismo por órgano competente, que se pretenda modificar tal situación urbanística a través de un nuevo Plan de Ordenación o Reforma, ni se tenga conocimiento que sea necesario para esta Entidad Local, ni es previsible que lo sea, en los próximos años.

Así mismo, no se encuentra relacionada con ningún expediente de carácter expropiatorio o de otra característica urbanística, en los que se haya previsto un pago en especie con el bien objeto de la presente enajenación o cualquier actuación al respecto que afectase a la justificación que se precisa conforme al citado artículo”.

8.- Mediante oficio registrado de salida con referencia 16931/2023, de fecha 7 de noviembre, el Primer Teniente de Alcalde-Delegado de Patrimonio ha remitido al registrador de la Propiedad Informe Técnico en el que se justifica que no constan cargas pendientes sobre la parcela objeto de enajenación.

9.- El Servicio de Patrimonio ha emitido con fecha 27 de noviembre de 2023, Informe relativo al Inventario de Bienes de la Corporación sobre la titularidad municipal de la parcela a enajenar, con la calificación de bien patrimonial, integrante del Patrimonio Municipal de Suelo.

10.- Figura en el expediente Certificado emitido por la Secretaría General sobre la titularidad municipal de la parcela objeto de enajenación, firmado con fecha 1 de diciembre de 2023, con el Visto Bueno del Primer Teniente de Alcalde- Delegado de Patrimonio.

11.- Consta en el expediente el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas Particulares y Técnicas a regir en el procedimiento, firmado con fecha 12 de diciembre de 2023.

12.- Con fecha 14 de diciembre de 2023, el Servicio de Urbanismo ha emitido Informe relativo a la situación de la parcela objeto de enajenación, en el que indica lo siguiente:



“Realizada visita de inspección a las parcelas objeto del presente expediente con fecha 14/12/2023, al objeto de acreditar las características reales, efectivas y actuales de las parcelas a enajenar, de forma visual y aparente en cada una de las visitas, se comprueba lo siguiente:

- a) Que se encuentran libres de ocupantes.
- b) La superficie real de cada una de ellas, teniendo en consideración que es una inspección física y visual de las mismas, se ha comprobado que aparentemente las posibles discrepancias entre las superficies catastrales, registrales y las de las cédulas urbanísticas, siempre son inferiores al 5% establecido como tolerancia en el Plan General en su Art. 1.7 de las NN.UU. PGOU 2015. No obstante, con independencia de ello, se considerará el aprovechamiento que aparece en cada una de las cédulas urbanísticas que obran en el expediente.
- c) Aparentemente, no existen obstáculos, obras o servidumbres en suelo o vuelo que impidan el inmediato uso de la parcela para destinarla a la finalidad de la enajenación.
- d) No se ha detectado ninguna otra cuestión que afecte a la parcela más allá de su normal contenido como solar, encontrándose libre de escombros u otras ocupaciones y desbrozadas en el momento de la inspección ocular.
- e) Se comprueba la calle y el número donde se encuentran ubicadas las parcelas objeto de enajenación, tal y como consta en cada una de las cédulas urbanísticas que obran en el expediente”.

13.- Figura en el expediente Certificado emitido por la Intervención Municipal relativo al importe de los recursos ordinarios del Presupuesto para el ejercicio 2023, siendo de 74.500.000,00 €, estableciéndose a su vez, a los efectos de su consideración en los procedimientos administrativos que proceda, los siguientes porcentajes:

- 10 % de los recursos ordinarios: 7.450.000,00 €.
- 20 % de los recursos ordinarios: 14.900.000,00 €.
- 25 % de los recursos ordinarios: 18.625.000,00 €.

A los anteriores antecedentes le son de aplicación los siguientes,

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Con el procedimiento que se tramita en el Servicio de Patrimonio se pretende dar respuesta a la pretensión de la Corporación de enajenar la parcela municipal M-4.2 del Sector S-2 (AH-5), residencial unifamiliar, integrada en el Patrimonio Municipal de Suelo de Boadilla del Monte, con una superficie de 1.615 metros cuadrados y una edificabilidad máxima de 1.130,50 metros cuadrados. (Número máximo de viviendas 8).

La posibilidad de enajenar un bien municipal se reconoce siempre que el mismo tenga la consideración de patrimonial, gozando de tal calificación los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 173.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

Al respecto, y a la vista de lo dispuesto en el artículo 178.1.a) de la LSCM - en su nueva redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid -, los bienes de los patrimonios municipales de suelo pueden ser enajenados en la forma prevista en la legislación patrimonial.

Esta nueva redacción se entiende en consonancia con lo previsto en el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), que excluye de su ámbito de aplicación - entre otros -, los contratos de compraventa, que se regirán por la legislación patrimonial, siendo de aplicación los principios de dicha Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse (artículo 4), por lo que teniendo en cuenta las previsiones contenidas en la misma con respecto a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia e igualdad, la presente licitación habrá de efectuarse en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

SEGUNDO.- Comoquiera que para el presente negocio jurídico la normativa vigente se remite a la legislación patrimonial, podrá acudir a cualquiera de las formas previstas en la misma, debiendo recordarse que, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.1 c) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, (LPAP) - precepto de carácter básico -, se han de garantizar los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la enajenación de los bienes patrimoniales.

Al respecto, y a la vista de lo dispuesto en los artículos 80 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL); y 137 de la LPAP, ha de tenerse en cuenta lo siguiente:

1) La enajenación de los inmuebles podrá realizarse mediante subasta, concurso o adjudicación directa. (Esta última forma de enajenación sólo se aplicará a los supuestos contemplados en el artículo 178, apartados 2 y 3, de la LSCM, esto es, cuando el procedimiento quede desierto; cuando se trate de solares inedificables; cuando la venta se efectúe a favor del titular de un derecho de adquisición preferente, entre otros, no siendo este el caso que nos ocupa).

2) Analizando las formas de enajenación mediante subasta o concurso, el artículo 80 del TRRL dispone que las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por subasta pública. Se exceptúa el caso de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario.

Dicho precepto ha de considerarse como derecho supletorio, habida cuenta que, conforme a lo establecido en su Disposición final séptima, el citado artículo no tiene carácter de legislación básica.

Lo mismo sucede con las formas de enajenación previstas en el artículo 137 de la LPAP - en sus apartados 2 y 3 -, que regula la subasta y el concurso respectivamente, no teniendo carácter de legislación básica conforme a lo establecido en su Disposición final segunda.

No obstante, y a la vista del tenor literal de los apartados 2 y 3 del citado precepto, se entiende que la LPAP no sólo admite el concurso como método de enajenación, sino que lo contempla como el método preferente al que ha de acudir. Así lo afirma expresamente el apartado 3 del citado artículo, al indicar - de forma imperativa -, que se seguirá el procedimiento de concurso respecto de aquellos bienes que hayan sido expresamente calificados como adecuados para ser enajenados tomando en consideración criterios que, por su conexión con las directrices de políticas públicas específicas, puedan determinar que la venta coadyuve sustantivamente a su implementación.

En esta línea, y conforme a lo establecido en el artículo 176.f) de la LSCM, la finalidad de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo es precisamente destinarlos a la propia gestión urbanística, incidiendo en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable, siendo el objeto del presente expediente la enajenación de una parcela perteneciente a dicho Patrimonio, para completar el modelo urbano con su materialización a través de la edificación e implantación de los usos previstos en la Ordenanza de aplicación del PGOU de este municipio.

Así mismo, ha de tenerse en cuenta el precedente reiterado en las enajenaciones efectuadas por esta Entidad Local - tramitadas mediante el sistema de concurso, mediante procedimiento abierto -, y si bien dicho precedente no tiene carácter vinculante, separarse del mismo obliga a la Administración a motivar su actuación, habida cuenta que, conforme a lo dispuesto en el artículo 35.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), deben motivarse los actos que se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes.

Dicho esto, considerando la complejidad y pluralidad existente en la normativa patrimonial que ha de regular este tipo de negocios jurídicos patrimoniales, y no constando una norma básica que disponga la regla general para la enajenación de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, se entiende justificado el concurso como forma de enajenación en el presente expediente - mediante procedimiento abierto -, en el que han de garantizarse los principios de igualdad, publicidad, transparencia, objetividad y concurrencia en la eventual licitación.

Por otra parte, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado i) del artículo 35.1 de la LPACAP, deben motivarse los actos que se dicten en el ejercicio de potestades discrecionales, siendo la enajenación del patrimonio un acto discrecional, cuya motivación se entiende justificada para dar cumplimiento a los fines propios del Patrimonio Municipal de Suelo, tal y como se ha indicado anteriormente al analizar el artículo 176.f) de la LSCM.

TERCERO.- Siguiendo con el análisis de la normativa patrimonial de la que se dispone para la regulación de la enajenación de los bienes inmuebles patrimoniales, acudiremos a lo dispuesto en los artículos 110 a 114 de la LPAP, y artículos 113, 118 y 119 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL), de cuyo contenido se infiere lo siguiente:

a) Antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble, se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo.

En el presente expediente consta cumplimentado dicho extremo, tanto en el aspecto material (superficie, linderos y características de la parcela), como en el aspecto jurídico (titularidad e inscripción registral).

b) Será requisito previo a toda venta de un bien patrimonial la valoración técnica del mismo.

Al respecto, las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse, habrán de explicitar los parámetros en que se fundamentan, y podrán encargarse a sociedades de tasación debidamente inscritas en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España y empresas legalmente habilitadas.

La citada valoración ha de recogerse en un informe de los servicios técnicos correspondientes, y se incorporará al expediente, determinándose así el contenido económico del eventual acto o negocio jurídico.

Dicha circunstancia ha quedado acreditada en el expediente.

c) Las tasaciones tendrán un plazo de validez de un año, contado desde su aprobación.

d) Los negocios jurídicos sobre bienes patrimoniales se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la LPAP y sus disposiciones de desarrollo, y en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Sus efectos y extinción se registrarán por la LPAP y las normas de derecho privado.

e) El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

f) Los negocios jurídicos sobre bienes patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos.

En tal sentido, la Administración podrá concertar las condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

g) En el expediente patrimonial podrán establecerse las condiciones que correspondan, y deberán ser informadas por el órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de la entidad.

h) En todo caso, los actos aprobatorios de los negocios patrimoniales incorporarán los pactos y condiciones reguladoras de los derechos y obligaciones de las partes.

i) La enajenación de bienes inmuebles se formalizarán en escritura pública.

Por otra parte, y conforme a lo dispuesto en los artículos 97 y 110 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Pliego de condiciones particulares ha de contener los siguientes extremos:

1) Plena descripción física y jurídica del bien objeto de venta, con inclusión de los datos registrales y catastrales.

2) Tasación del bien, que determinará el tipo de licitación.

3) Procedimiento de venta seleccionado, modo de presentación de ofertas y forma en que se desarrollará la licitación.

4) Modo de constitución de las garantías y el pago del precio.

5) Los criterios para la admisión de los licitadores y para la adjudicación y su ponderación.

6) Derechos y obligaciones específicas de las partes.

7) Causas de resolución del negocio.

8) Documentación preceptiva y modo de presentación.

9) Demás condiciones de la enajenación.

En el presente expediente se han recogido las condiciones que han de regir en la enajenación, contemplándose en el correspondiente Pliego los pactos y condiciones que prevé la normativa reguladora del presente negocio jurídico, a la que se ajustan.

CUARTO.- El negocio jurídico a realizar en el presente procedimiento es una enajenación o compraventa, por lo que en lo no previsto en la normativa patrimonial se estará a lo dispuesto en la normativa de derecho privado, siendo en este caso las normas contenidas en el Código Civil.

El artículo 1450 del Código Civil distingue con nitidez la perfección y la consumación de los contratos, siendo la perfección el momento en que las partes contratantes convienen sus voluntades sobre el objeto del mismo, haciendo recaer la aceptación sobre la oferta, y siendo la consumación el momento en el que se llevan a cabo las prestaciones a que las partes se obligaron en el momento de la perfección.

Estos principios del Código Civil en materia de contratos privados se concretan en los artículos 1445 y 1450 del citado texto legal relativos a la compraventa. Según dichos preceptos, la compraventa se perfecciona entre comprador y vendedor y será obligatoria para ambos si hubiesen convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni una ni el otro se hubiesen entregado.

Al respecto y en lo que se refiere al pago del precio, y a la vista de lo dispuesto en el artículo 1500 del Código Civil, el comprador está obligado a pagar el precio de dicho bien, pudiendo efectuarse en el momento de la entrega de la cosa vendida, esto es, en la formalización de la escritura pública.

En tal sentido, y conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1462 del Código Civil, cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de esta equivaldrá a la entrega de la cosa. Dicha forma de entrega viene a ser lo que la doctrina denomina como 'traditio instrumental' regulada en el citado precepto.

QUINTO.- El ingreso que se obtenga de la enajenación de la parcela integrada en el Patrimonio Municipal de Suelo se deberá destinar a la conservación, administración y ampliación del mismo, o a los usos propios de su destino según lo dispuesto en el artículo 51.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en los términos previstos en la LSCM (artículo 176), y en el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, de cuyo contenido se infiere que los ingresos procedentes de la enajenación de bienes que tengan la consideración de patrimoniales no podrán destinarse a la financiación de gastos corrientes.

SEXTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 109.1 del RBEL, los bienes inmuebles patrimoniales no podrán enajenarse sin autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma cuando su valor exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación. No obstante, se dará cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de toda enajenación de bienes inmuebles que se produzca.

En el presente expediente, el valor del bien objeto de enajenación no supera el citado porcentaje, por lo que no es necesaria dicha autorización previa, tan solo será de obligado cumplimiento dar cuenta a la autoridad competente de la Comunidad de Madrid de la citada enajenación, una vez se adopte el correspondiente acuerdo. (Artículo 91.1 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid).

SÉPTIMO.- En cuanto al órgano competente para aprobar el expediente patrimonial y los Pliegos de Condiciones a regir en la enajenación, y comoquiera que, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda, Apartado Noveno, de la LCSP el importe del bien a enajenar no supera el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto para el

ejercicio 2023 ni, en ningún caso, el importe de tres millones de euros previsto en la citada norma, le corresponde al Alcalde la citada facultad, estando actualmente delegada dicha atribución en la Junta de Gobierno Local conforme al actualmente vigente Decreto de Delegación nº 2676/2019, de 17 de junio, en su apartado 1.j), correspondiéndole a dicho órgano la enajenación de bienes cuyo valor sea superior a la cuantía de 15.000,00 euros más el IVA correspondiente, e inferior al 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto.

Asimismo, le corresponderá al Primer Teniente de Alcalde-Delegado de Patrimonio la formulación de la propuesta de resolución en virtud de lo dispuesto en el Decreto de Delegación de competencias nº 2806/2023, de 17 de junio, en cuyo apartado 18.c) le confiere dicha facultad, al ser materia propia de dicha Concejalía.

En consecuencia, de conformidad con todo lo expuesto, y sin perjuicio del Informe de Fiscalización que se emita por la Intervención Municipal, se propone que se adopte acuerdo en los siguientes o similares términos:

Primero: Aprobar el expediente de `Enajenación, mediante concurso y procedimiento abierto, de la parcela municipal M-4.2 del Sector S-2 (AH-5), residencial unifamiliar, integrada en el Patrimonio Municipal de Suelo de Boadilla del Monte´ - finca registral número 14.967 -, con referencia catastral 4734803VK2753N0001BI, con una superficie de 1.615 metros cuadrados y una edificabilidad máxima de 1.130,50 metros cuadrados - número máximo de viviendas 8- , con la aprobación del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas Particulares y Técnicas - cuyo texto se adjunta al presente como Anexo 1 -, que regirá en la enajenación.

Segundo: Licitación la enajenación de la citada parcela por procedimiento abierto y mediante concurso.

Tercero: Insertar el correspondiente Anuncio de licitación a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, para que cualquier interesado pueda presentar su oferta.

#### ANEXO 1

**PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y TÉCNICAS A REGIR EN LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE CONCURSO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE LA PARCELA MUNICIPAL M-4.2 DEL SECTOR S-2 (AH-5), RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, INTEGRADA EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE BOADILLA DEL MONTE.**

#### TÍTULO I.- CONDICIONES RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN.

#### **PRIMERA.- OBJETO.**

Constituye el objeto del presente procedimiento, la enajenación, mediante concurso, por procedimiento abierto, de la parcela municipal M-4.2 del Sector S-2 (AH-5), residencial unifamiliar, integrada en el Patrimonio Municipal de Suelo de Boadilla del Monte, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 178.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

La finalidad de la presente enajenación es desarrollar la propia gestión urbanística con el objetivo de incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable conforme prevé el artículo 176.f) de la LSCM, todo ello para completar el modelo urbano con su materialización a través de la edificación e implantación de los usos previstos en la Ordenanza de aplicación del PGOU de este municipio, de acuerdo con la ordenación urbanística vigente y la oferta presentada, siendo de cuenta del adjudicatario los gastos que se originen del desarrollo de la misma.

El presente negocio jurídico tiene naturaleza privada, excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), que se regirá por sus normas especiales, aplicándose los principios de dicha Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse conforme a lo dispuesto en sus artículos 4 y 9.2.

#### **SEGUNDA.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA OBJETO DE ENAJENACIÓN.**

Conforme a los datos obrantes en la Ficha del Inventario de Bienes incluida en el Epígrafe de Inmuebles, con la calificación de bien patrimonial integrante del Patrimonio Municipal de Suelo, y según resulta de la Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte, la finca que a continuación se relaciona es de titularidad municipal, 100% en pleno dominio, siendo su descripción:

Nombre: Parcela S2 (AH-5) Polígono A/M04/P02.  
Destino: Residencial unifamiliar intensiva.  
Referencia catastral: 4734803VK2753N0001BI.

#### **LINDEROS:**

Frente: Vía borde del sector.  
Derecha: Calle número 3 en el límite del sector y parcela S-2.  
Izquierda: En dos líneas, parcela M.4-3 y viario peatonal.  
Fondo: Calle número 1.

#### **DATOS REGISTRALES:**

Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte.  
Tomo: 688. Libro: 320. Folio: 22. Finca: 14.967. Inscripción: 1ª.

(\*) Cargas: Conforme a la inscripción registral de fecha 28 de septiembre de 2023, constan las siguientes:

“Servidumbre a favor de, recíproca positiva de adosamiento de la edificación y negativa de luces y vistas, cuando la edificación se realice adosada y respecto únicamente de la propia edificación, a favor de: edificación adosada.

Gravada con carácter real, conforme se establece en el Art. 19 del Real Decreto 1093/1.997, referente a normas complementarias del R.G.U., por la cantidad de 11.510.508 ptas, saldo de la cuenta de liquidación provisional”.

(\*) Al respecto de dichas cargas, el Servicio de Urbanismo ha emitido Informe en el que se justifica que no constan cargas pendientes sobre la parcela objeto de enajenación, habiéndose remitido el mismo al Registro de la Propiedad mediante oficio de fecha 7 de noviembre de 2023, a los efectos de reflejar la realidad que afecte a la parcela objeto de enajenación.

### **TERCERA.- CONDICIONES DE LA PARCELA.**

La parcela se entrega en concepto de "cuerpo cierto", cuyas circunstancias de hecho se entienden conocidas por los licitadores, por lo que no podrá constituir causa de resolución del contrato o derecho a indemnización la diferencia de superficie en más o en menos de la asignada en el Pliego.

Tampoco cabrá reclamación alguna como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o de otro tipo que puedan encarecer las obras de construcción a realizar, manteniéndose la edificabilidad asignada a la parcela.

Tal y como se establece en la Cédula Urbanística que consta en el expediente, son determinaciones urbanísticas que rigen en la actualidad, sin perjuicio del resto contenidas en el planeamiento vigente y aplicable, las siguientes:

- a) Ordenanza: RU-5 (Residencial unifamiliar intensiva).
- b) Tipología: Abierta, pareada y adosada.
- c) Ocupación máxima: 70% Parcela Neta.
- e) Altura máxima: 2 plantas. 7,00 metros a cornisa o punto más alto de peto en fachada.
- f) Retranqueos a calle y linderos: 3 metros.
- g) Dotación mínima aparcamiento: 2 pzs/viv interior de parcela.
- h) Uso principal: Residencial Unifamiliar.
- i) Superficie de la parcela: 1.615,00 m<sup>2</sup>.
- j) Edificabilidad máxima: 1.130,50 m<sup>2</sup>. Número máximo de viviendas 8.

### **CUARTA.- PRECIO TIPO DE LICITACIÓN.**

Se fija como precio tipo de licitación, al alza, la cantidad de UN MILLÓN OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS (1.869.847,00 €), más el IVA que corresponda.

No serán admitidas las proposiciones que se formulen por cuantía inferior al precio tipo de licitación indicado.

El citado precio no incluye los gastos, impuestos ni tributos que se deriven de la adjudicación, ni los de formalización ante Notario, ni inscripción en el Registro de la Propiedad, que serán a costa del adjudicatario.

#### **QUINTA.- PAGO DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN.**

El adjudicatario deberá acreditar el abono del importe total del precio de adjudicación de la parcela adjudicada - incrementado con el IVA que corresponda -, en el momento de la formalización de la enajenación en escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1462 y 1500 del Código Civil.

#### **SEXTA.- DESIGNACIÓN DEL RESPONSABLE DE LA ENAJENACIÓN.**

La Concejalía promotora del expediente designará un responsable para el seguimiento de la enajenación, el cual, conforme a lo dispuesto en el artículo 62.1 de la LCSP, le corresponderá supervisar su desarrollo y adoptar las decisiones e instrucciones necesarias a fin de asegurar la correcta ejecución de los derechos y obligaciones del adjudicatario, dentro del ámbito de las facultades que la citada Concejalía le atribuyan.

#### **SÉPTIMA.- OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO.**

1.- El Ayuntamiento queda obligado a transmitir la propiedad de la parcela objeto de enajenación.

2.- Para el caso de que el adjudicatario renunciase a la enajenación antes de la formalización en escritura pública, o no acudiese al acto de formalización de la escritura, le será incautada la garantía provisional, y el Ayuntamiento podrá efectuar la adjudicación al siguiente mejor postor.

3.- Se podrá acordar la adjudicación directa cuando fuera declarado desierto el concurso promovido para la enajenación, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la celebración del mismo. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación. (Artículo 137.4.d) LPAP, y artículo 178.2 LSCM).

4.- El Ayuntamiento podrá resolver unilateralmente la adjudicación de la enajenación cuando el adjudicatario efectúe las siguientes actuaciones:

a) Enajenar la parcela a un tercero con anterioridad a la obtención de la licencia de edificación pertinente.

b) Enajenar la parcela a un tercero, aun teniendo la licencia de edificación, y estando en proceso de edificación en dicha parcela.

Cuando se dé alguno de los supuestos anteriormente expuestos, el Ayuntamiento podrá recuperar la parcela sin que el adjudicatario tenga derecho a indemnización de ninguna clase, ni a la devolución del importe abonado en la adjudicación, incautándose la garantía definitiva depositada en el procedimiento de licitación.

#### **OCTAVA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.**

##### **I.- DERECHOS DEL ADJUDICATARIO:**

El adjudicatario podrá vender las viviendas de forma individual, solo cuando se den las siguientes circunstancias:

a) Cuando dichas viviendas estén construidas.

b) Cuando las viviendas estén en fase de construcción. En este supuesto el adjudicatario podrá vender las viviendas "sobre plano", pudiendo enajenar las mismas tras la inscripción registral de la oportuna división horizontal en caso de realizar un conjunto integrado, o bien tras la inscripción de la segregación de fincas (tras la obtención del título habilitante urbanístico), en cuyo caso tendría derecho a la venta de las fincas resultantes de dicha parcelación.

##### **II.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO:**

El adjudicatario deberá asumir las siguientes obligaciones:

1.- Abonar el importe que resulte en la adjudicación en las condiciones establecidas en el presente Pliego.

2.- Destinar la parcela adjudicada al uso residencial previsto en el PGOU, así como cumplir con toda la normativa urbanística de aplicación.

3.- Asumir la totalidad de los gastos derivados de la ejecución de las obras que realice como promotor de las viviendas, quedando obligado a la obtención de las previas licencias de edificación, así como a la presentación y obtención de la declaración responsable de primera ocupación.

4.- No realizar obras sin previa licencia o título habilitante que se precise para ello.

5.- Iniciar la construcción en el plazo máximo de 12 MESES y terminar la construcción en la parcela adjudicada en el plazo comprometido en su oferta o, en su caso, en el plazo máximo de 36 MESES, a contar desde la obtención de la licencia urbanística de edificación, de conformidad con el art. 8 b) 1 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de Obra y Apertura de Establecimientos para el ejercicio de Actividades Económicas aprobada definitivamente por acuerdo plenario del día 6 de marzo de 2013.

6.- Sufragar los gastos de formalización en escritura pública y de inscripción en el Registro de la Propiedad, y cualesquiera otros que se produzcan.

#### **NOVENA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN Y PENALIDADES.**

##### **A).- CAUSAS DE RESOLUCIÓN:**

- a) El mutuo acuerdo entre las partes.
- b) La renuncia a la adjudicación.
- c) No asistir al acto de formalización en escritura pública sin causa que lo justifique.
- d) No solicitar la licencia urbanística de edificación en el plazo máximo de 6 meses desde la formalización de la escritura pública.
- e) No finalizar la construcción de las viviendas y la consecuente presentación de declaración responsable de primera ocupación en la parcela adjudicada en el plazo comprometido o, en su defecto, en el plazo de 36 meses desde la obtención de la licencia urbanística de edificación.
- f) Enajenar la parcela a un tercero conforme a lo indicado en la cláusula séptima, apartado 4 del presente Pliego.
- g) Cualquier otra causa admitida en derecho.

La concurrencia de las causas previstas en las letras b) y c) dará lugar a la resolución de la adjudicación, sin derecho a indemnización de ninguna clase, con incautación de la garantía provisional prevista en la cláusula decimotercera.

La concurrencia del resto de las causas dará lugar a la resolución de la adjudicación y consecuente reversión de la parcela, no teniendo el adjudicatario derecho a indemnización de ninguna clase ni a la devolución del importe abonado en la adjudicación, salvo lo que se establezca en la resolución por mutuo acuerdo.

El Ayuntamiento se reserva el derecho a reclamar al adjudicatario los daños y perjuicios que se hubiesen causado como consecuencia de la resolución, siempre que la causa de la misma no haya sido la prevista en la letra a).

##### **B).- PENALIDAD:**

En el supuesto de otros incumplimientos no previstos como causa de resolución y en concreto los plazos comprometidos en su oferta, de solicitud de licencia e inicio de obra, el Ayuntamiento podrá requerir al adjudicatario para que cumpla con sus obligaciones, concediéndole para ello el plazo correspondiente e imponiéndole una penalidad mensual de 10.000 euros, con el límite de 6 meses para solicitud de licencia, y 12 meses para inicio de obra, límites máximos considerados como causa de resolución en el apartado anterior.

No obstante, en el supuesto de que el plazo ofrecido que ahora se incumpla haya sido determinante para la adjudicación de la enajenación, la pena que se imponga se incrementará con el importe de la diferencia que exista, en su caso, entre el precio de licitación ofertado por el adjudicatario y el siguiente clasificado.

#### **DÉCIMA.- REVERSIÓN.**

Cuando se produzca la resolución de la enajenación por las causas indicadas en la cláusula anterior, revertirá al Ayuntamiento la parcela, adquiriendo su plena propiedad, debiendo estar la misma en perfecto estado de conservación y libre de cargas y gravámenes de cualquier naturaleza.

El adjudicatario no tendrá derecho a indemnización de ninguna clase, ni a la devolución del importe del precio abonado en la adjudicación, salvo lo que se establezca en el supuesto de resolución por mutuo acuerdo.

El adjudicatario deberá efectuar la entrega de la parcela de forma pacífica, en condiciones de servir al fin para el que se adjudicó, levantándose a tal efecto la correspondiente Acta de Recepción formal del terreno y de todo lo que, en su caso, se haya construido, debiendo reflejarse el estado de conservación en que se encuentre en el momento de la entrega efectiva del bien objeto de reversión.

### **TÍTULO II.- CONDICIONES RELATIVAS A LA LICITACIÓN.**

#### **DECIMOPRIMERA.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.**

El presente procedimiento se articula conforme a lo previsto en los artículos 178.1.a) de la LSCM y 137.1 de la LPAP, cuya adjudicación se efectuará por concurso y mediante procedimiento abierto, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.1.c) de la LPAP, garantizándose los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la enajenación de la parcela municipal.

La participación en la licitación supone la aceptación incondicional de las condiciones contenidas en el Pliego que rige en el presente procedimiento, así como la situación física y jurídica en que se encuentre la parcela objeto de enajenación, que se entrega como "cuerpo cierto", tal y como se ha indicado anteriormente.

#### **DECIMOSEGUNDA.- REQUISITOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA.**

##### **A) CAPACIDAD DE OBRAR:**

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresas, que tengan plena capacidad jurídica y de obrar, y no estén incurso ni ellas ni sus representantes en las prohibiciones contenidas en el artículo 71 de la LCSP, y acrediten la solvencia económica y financiera conforme a lo dispuesto en el artículo 74 de la citada norma.

I.- La capacidad de obrar de los licitadores se acreditará:

- 1) Si fueren personas físicas, mediante copia auténtica del DNI.
- 2) Si fueren personas jurídicas, mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos en el Registro público que corresponda.
- 3) La capacidad de obrar de los licitadores no españoles que sean nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea, mediante su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias de aplicación.
- 4) Los demás licitadores extranjeros, mediante informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

II.- La prueba por parte de los licitadores de la no concurrencia de alguna de las prohibiciones para contratar se realizará mediante el modelo de declaración responsable contenido en el Anexo I del presente pliego.

#### B) SOLVENCIA DEL LICITADOR:

La solvencia económica y financiera del licitador podrá acreditarse en los siguientes términos:

Requisitos: Disponer de recursos económicos suficientes para el pago del precio de la parcela ofertada.

Medio de acreditación: Informe de entidad financiera que acredite la liquidez suficiente del licitador a través de fondos propios o ajenos, para hacer frente al pago del precio de la parcela ofertada.

#### **DECIMOTERCERA.- GARANTÍA PROVISIONAL.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 137.6 de la LPAP, es requisito necesario para participar en la licitación acreditar la constitución de una garantía provisional por un importe equivalente al 5% del valor del precio tipo de licitación de la parcela, cuya cuantía es de NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (93.492,35 €).

Dicha garantía podrá constituirse en cualquier modalidad prevista en la legislación de contratos del sector público, y deberá acompañarse al resto de la documentación administrativa exigida en el Sobre A que se prevé en el presente Pliego.

Para el caso de que dicha garantía se constituya mediante aval o seguro de caución, la misma se ajustará a los modelos previstos en los Anexos II y III del presente Pliego.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de las ofertas presentadas por los licitadores, y será devuelta tras la formalización de la adjudicación en Escritura Pública.

#### **DECIMOCUARTA.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN.**

1.- La presentación de proposiciones implica la aceptación incondicional de las condiciones que rigen la presente licitación, y la declaración responsable de tener plena capacidad jurídica y de obrar.

2.- La presentación de ofertas y proposiciones se llevará a cabo utilizando medios electrónicos, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, en la forma y plazo que se indiquen en el anuncio de licitación, no aceptándose la presentación manual de ofertas.

Las proposiciones se deberán presentar electrónicamente a través de la citada Plataforma, y constarán de DOS SOBRES, de acuerdo con lo previsto en el presente Pliego.

3.- No se admitirán aquellas proposiciones que no se presenten en la forma, plazos y lugar indicados en el anuncio de licitación.

4.- Cada licitador no podrá presentar más de una solicitud. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios 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 proposiciones por él suscritas.

5.- Las proposiciones se presentarán redactadas en lengua castellana o traducidas oficialmente a esta lengua.

#### **DECIMOQUINTA.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.**

Las proposiciones constarán de DOS SOBRES, que habrán de ser presentados por el licitador o persona que lo represente, de forma electrónica, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

No se podrá incluir documentación distinta de la expresamente relacionada en el presente Pliego para cada uno de los sobres.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato o información que se incorpore en la solicitud, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Los sobres que se deberán presentar son:

#### **A) SOBRE A: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.- DECLARACIÓN RESPONSABLE.-**

Dentro de dicho sobre A, los licitadores deberán incluir:

a) Documento justificativo del depósito de la garantía provisional conforme a lo exigido en el presente Pliego. Para el caso de que dicha garantía se constituya mediante aval o seguro de caución, la misma se ajustará a los modelos previstos en los Anexos II y III del presente Pliego.

La falta de aportación de dicha garantía provisional podrá ser subsanada en el correspondiente trámite, siempre que se acredite que el licitador ha cumplimentado su depósito o formalización dentro del plazo de licitación previsto en el procedimiento para la presentación de ofertas.

En caso contrario será motivo de inadmisión del licitador.

b) Declaración Responsable conforme al ANEXO I, firmada por el licitador.

NO SE PODRÁ INCLUIR EN EL SOBRE DE LA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA (SOBRE A), NINGÚN DATO RELATIVO A LA OFERTA DEL SOBRE B. DICHA CIRCUNSTANCIA SERÁ MOTIVO DE INADMISIÓN DEL LICITADOR.

**B) SOBRE B: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE CIFRAS O PORCENTAJES: PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y COMPROMISO DE FINALIZAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y SOLICITAR TÍTULO HABILITANTE DE PRIMERA OCUPACIÓN EN LA PARCELA OBJETO DE ENAJENACIÓN -.**

Dentro de dicho sobre los licitadores deberán incluir la oferta económica, así como los plazos que conforme a los criterios de valoración previstos en el pliego se compromete a cumplir.

Dicha oferta deberá ser formulada en letra y número. En caso de discordancia entre el número y la letra, se considerará como válida la oferta expresada en letra.

Los licitadores deberán realizar su oferta económica al alza sobre el precio mínimo de licitación previsto en el Pliego, siendo rechazadas aquellas ofertas que no se ajusten a esta condición, o las que oferten un precio inferior al precio tipo de licitación.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

"Don/Dña....., con domicilio a efectos de notificaciones en ....., con DNI nº ....., actuando en nombre propio- o en representación de la entidad ....., con CIF nº ....., enterado del procedimiento convocado por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte para la `Enajenación, mediante concurso, por procedimiento abierto, de la parcela municipal M-4.2 del Sector S-2 (AH-5), residencial unifamiliar, integrada en el

Patrimonio Municipal de Suelo de Boadilla del Monte´, tomo parte en el mismo, ofertando el precio de .....euros, más el IVA que corresponda, todo ello con estricta sujeción a los requisitos y condiciones del Pliego, a la oferta presentada, y a las demás normas de aplicación.

Así mismo, me comprometo al cumplimiento de los siguientes plazos:

1.- Solicitud de licencia urbanística de edificación desde la formalización en escritura pública (señalar uno de estos plazos):

- En el plazo máximo de 6 meses.
- De 3 a 5 meses.
- En menos de 3 meses.

2.- Inicio de obra desde la concesión de la licencia de edificación (señalar uno de estos plazos):

- En el plazo máximo de 12 meses.
- En menos de 6 meses.
- En menos de 3 meses.

3.- Fin de obra desde la concesión de la licencia de edificación (señalar uno de estos plazos):

- En el plazo máximo de 36 meses.
- En menos de 24 meses.
- En menos de 12 meses.

Lugar, fecha y firma".

#### **DECIMOSEXTA.- MESA DE LICITACIÓN.**

El órgano competente para la adjudicación de la enajenación estará asistido de una Mesa de Licitación, que se constituirá conforme a lo dispuesto en el Decreto 3122/2023, de 19 de julio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº182, de fecha 2 de agosto de 2023.

#### **DECIMOSÉPTIMA.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA. VALORACIÓN Y APERTURA DE PROPOSICIONES.**

La Mesa de Licitación calificará la declaración responsable y la restante documentación presentada en el Sobre A, y si observase defectos subsanables, otorgará al licitador un plazo de tres días para que los corrija y, en su caso, un plazo de cinco días para que presente aclaraciones o documentos complementarios.

La comunicación a los interesados se efectuará mediante notificación por medios electrónicos.

Una vez calificada la documentación y realizadas, si proceden, las actuaciones indicadas, la Mesa de Licitación procederá en acto público, salvo cuando se prevea que en la licitación se empleen medios electrónicos, a hacer un pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

El órgano de contratación publicará con la debida antelación la fecha de celebración del acto público de apertura y lectura de los sobres B presentado por los licitadores, correspondiente a los criterios evaluables en cifras o porcentajes.

Reunida la Mesa de Licitación, se procederá a la apertura del sobre B presentado por los licitadores admitidos a la licitación y procederá, si fuera posible en la misma sesión, a evaluar las ofertas por orden de puntuación.

De no ser posible efectuar la valoración en la misma sesión, se entregarán las ofertas presentadas en el Sobre B al órgano encargado de su evaluación que emitirá el correspondiente Informe.

Una vez emitido, en su caso, el Informe solicitado, la Mesa procederá a establecer la valoración total obtenida por los distintos licitadores participantes en el proceso, y a ordenarlos de mayor a menor puntuación, y a proponer al licitador como adjudicatario.

Cuando el licitador propuesto como adjudicatario haya aportado la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos para participar en el procedimiento, la Mesa calificará la documentación aportada y si observase defectos subsanables, otorgará al licitador un plazo de tres días para que los corrija y, en su caso, un plazo de cinco días para que presente las aclaraciones o documentos complementarios.

La comunicación a los interesados se efectuará mediante notificación por medios electrónicos.

Una vez calificada la documentación, la Mesa determinará el adecuado cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para contratar con la Administración o, en caso contrario, determinará la exclusión del licitador propuesto como adjudicatario, y elevará al órgano de contratación propuesta de adjudicación a favor del licitador siguiente, por orden en que hubiesen quedado las ofertas, debiendo aportar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos para su calificación por la Mesa de Licitación, conforme a lo indicado anteriormente.

En caso de igualdad de valoración en las ofertas, se resolverá conforme a los siguientes criterios:

1º: En favor del licitador que hubiera ofertado un mayor precio.

2º: En caso de igualdad en el mayor precio ofertado, se resolverá en favor del licitador que oferte un menor plazo para finalizar las obras de edificación.

3º: En caso de igualdad en el mayor precio ofertado y en el menor plazo para finalizar las obras de edificación, se resolverá en favor del licitador que oferte un menor plazo de inicio de obra.

4º: En caso de igualdad en el mayor precio ofertado y en el menor plazo para finalizar las obras de edificación y para el inicio de las obras, se resolverá en favor del licitador que oferte un menor plazo de solicitud de licencia urbanística de edificación.

De persistir el empate, se resolverá por sorteo.

La propuesta de adjudicación no creará derecho alguno a favor del propuesto frente a la Administración, mientras no se haya adoptado el correspondiente acuerdo de adjudicación.

#### **DECIMOCTAVA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE OFERTAS.**

Los criterios que servirán de base para la adjudicación y su baremación son los siguientes:

##### CRITERIOS VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES.

Se valorará con un máximo de 100 puntos distribuidos de la siguiente forma:

##### 1) MAYOR PRECIO OFERTADO.

Se valorará con un máximo de 95 puntos.

Se otorgará la máxima puntuación al licitador que oferte un mayor precio, 0 puntos al que se ajuste al precio tipo de licitación, y el resto proporcionalmente en el intervalo.

La fórmula aplicable para la valoración de las ofertas económicas será la siguiente:

*Oferta licitador X - Tipo de licitación*

*Puntuación licitador X = ----- x 95*

*Mejor oferta presentada - Tipo de licitación*

Serán excluidas aquellas propuestas que oferten un precio inferior al tipo de licitación previsto en el presente Pliego.

##### 2) PLAZOS.

Hasta 5 puntos.

Se valorarán conforme al siguiente desglose de puntos las ofertas de los siguientes plazos:

1.- Solicitud de licencia urbanística de edificación desde la formalización en escritura pública:

- En el plazo máximo de 6 meses. (0 PUNTOS)
- De 3 a 5 meses. (0,5 PUNTOS)
- En menos de 3 meses. (1 PUNTO)

2.- Inicio de obra desde la concesión de la licencia de edificación:

- En el plazo máximo de 12 meses. (0 PUNTOS)
- En menos de 6 meses. (0,75 PUNTOS)
- En menos de 3 meses. (1,50 PUNTOS)

3.- Fin de obra desde la concesión de la licencia de edificación:

- En el plazo máximo de 36 meses. (0 PUNTOS)
- En menos de 24 meses. (1,25 PUNTOS)
- En menos de 12 meses. (2,50 PUNTOS)

#### **DECIMONOVENA.- ADJUDICACIÓN.-**

1.- El licitador que resulte propuesto como adjudicatario deberá aportar, en el plazo que se indique en la correspondiente notificación, la siguiente documentación:

1/ Certificación acreditativa de estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

2/ Certificación acreditativa de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social.

3/ Copia compulsada del DNI u otro documento que acredite la personalidad del licitador.

4/ En caso de tratarse de persona jurídica, presentará:

4.1- Escritura de Constitución o Modificación de la misma, debidamente inscrita en el Registro Mercantil. En su caso, Escritura o documento de constitución, Estatutos o Acto Fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

4.2- Copia notarial del poder de representación. Este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

5/ Documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera del licitador: Informe de entidad financiera que acredite la liquidez suficiente del licitador, a través de fondos propios o ajenos, para hacer frente al pago del precio de la parcela ofertada.

6/ Documento acreditativo de que ni el licitador, sus administradores y representantes, así como el firmante de la proposición están incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar señaladas por la Ley de Contratos del Sector Público.

Para el caso de que el propuesto como adjudicatario no presente la documentación requerida en el plazo indicado, el Ayuntamiento podrá acordar la adjudicación al siguiente licitador que mejor puntuación haya obtenido en la valoración.

II.- La adjudicación se notificará a los licitadores, debiendo ser publicado el acuerdo de adjudicación en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

La adjudicación, que será motivada, se acomodará a la propuesta, salvo que ésta se hubiese hecho con infracción del Ordenamiento Jurídico.

La adjudicación se realizará con estricta sujeción a las condiciones establecidas en los Pliegos que rigen el procedimiento, así como a las condiciones ofertadas por el licitador en su propuesta, y que hayan sido objeto de valoración conforme a los criterios de adjudicación.

III.- Notificada la adjudicación de la enajenación, el Ayuntamiento seguirá custodiando los documentos justificativos de la garantía provisional, que se conservarán para su entrega a los interesados una vez se haya formalizado la enajenación en escritura pública.

#### **VIGÉSIMA.-GARANTÍA DEFINITIVA.**

I.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 107.1 (primer párrafo), de la LCSP, el adjudicatario deberá prestar una garantía definitiva correspondiente al 5% del precio de adjudicación de la parcela, excluido el IVA.

La citada garantía responderá del cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud de la adjudicación.

II.- Dicha garantía podrá constituirse en cualquier modalidad prevista en la legislación de contratos del sector público.

III.- El adjudicatario deberá acreditar su constitución en la Tesorería Municipal de este Ayuntamiento, en el plazo que se indique en el acuerdo de adjudicación, siendo requisito previo e indispensable para la formalización de la adjudicación en Escritura Pública.

IV.- Para el caso de que dicha garantía se constituya mediante aval o seguro de caución, la misma se ajustará a los modelos previstos en los Anexos II y III del presente Pliego.

V.- El incumplimiento del depósito de la garantía definitiva exigida será imputable al adjudicatario, y supondrá causa de resolución de la adjudicación, con incautación de la garantía provisional.

Para el caso de que dicho incumplimiento esté debidamente justificado o medie causa de fuerza mayor, no procederá la incautación de la garantía provisional.

VI.- La garantía definitiva se devolverá, previa petición del adjudicatario, una vez se haya comprobado el efectivo cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud de la adjudicación, de acuerdo con la oferta presentada, y siempre que dicha garantía no esté afecta al cumplimiento de obligaciones pendientes de realizar o al pago, en su caso, de las penalidades que se hubiesen impuesto.

#### **VIGESIMOPRIMERA.- FORMALIZACIÓN.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 113.1 de la LPAP, la adjudicación de la enajenación ha de formalizarse en escritura pública, siendo de cuenta del adjudicatario los gastos de su formalización e inscripción registral.

La escritura pública de enajenación será otorgada ante el Notario de Boadilla del Monte que por turno corresponda en el plazo de un mes, a contar a partir de la notificación del acuerdo de adjudicación, a cuyo efecto le será comunicada la fecha fijada para su otorgamiento.

Para el caso de que no se llegue a formalizar la enajenación por causa imputable al adjudicatario, este quedará decaído de todo derecho, con pérdida de las garantías constituidas, que serán incautadas por el Ayuntamiento, pudiendo proceder a la adjudicación a los siguientes licitadores por orden de puntuación, o a la declaración motivada del concurso como desierto.

#### **VIGESIMOSEGUNDA.- INFORMACIÓN A LOS INTERESADOS.**

Conforme a lo establecido en el artículo 138 de la LCSP, los órganos de contratación ofrecerán acceso a los pliegos y demás documentación complementaria por medios electrónicos - a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público -, acceso que será libre, directo, completo y gratuito, y que se efectuará desde la fecha de la publicación del anuncio de licitación.

Se proporcionará a todos los interesados en el procedimiento de licitación, a más tardar 6 días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, aquella información adicional sobre los pliegos y demás documentación complementaria que estos soliciten, a condición de que la hubieren pedido al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones.

En los casos en que lo solicitado sean aclaraciones a lo establecido en los pliegos o resto de documentación, las respuestas tendrán carácter vinculante y, en este caso, deberán hacerse públicas en la citada Plataforma, en términos que garanticen la igualdad y concurrencia en el procedimiento de licitación.

**VIGESIMOTERCERA.- NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.  
JURISDICCIÓN COMPETENTE.**

El presente negocio jurídico tiene naturaleza privada, quedando excluido del ámbito de aplicación de la LCSP, que se regirá por sus normas especiales, aplicándose los principios de dicha Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse conforme a lo dispuesto en sus artículos 4 y 9.2.

A este respecto, la normativa aplicable a este tipo de procedimientos será:

a) En cuanto a su preparación y adjudicación, por lo dispuesto en el presente Pliego, y en lo no previsto expresamente en él, se estará a lo establecido en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), y su Reglamento de desarrollo, así como en el artículo 178.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En defecto de lo anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por cuanto que serán de aplicación los principios de dicha Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

b) En cuanto a sus efectos y extinción, se regulará por la normativa patrimonial de las Entidades Locales que resulte de aplicación y las normas de derecho privado.

El Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo será el competente para el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación del presente contrato.

Asimismo, el Orden Jurisdiccional Civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con sus efectos, cumplimiento y extinción.

**ANEXO I**

**- DECLARACIÓN RESPONSABLE.-**

D/D<sup>a</sup>....., con DNI número....., en nombre (propio) o (de la empresa que representa)....., entidad con domicilio fiscal en ....., calle....., número....., con CIF nº ....., enterado del anuncio publicado para la Enajenación, mediante concurso, por procedimiento abierto, de la parcela municipal M-4.2 del Sector S-2 (AH-5), residencial unifamiliar, integrada en el Patrimonio Municipal de Suelo de Boadilla del Monte, se compromete a su celebración con estricta sujeción a las condiciones establecidas en el Pliego que rige el procedimiento.

Así mismo, DECLARA bajo su responsabilidad:

1.- Que el firmante ostenta la capacidad jurídica y de obrar para la presente contratación, y ostenta la representación de la sociedad que presenta la oferta, y la solvencia económica y financiera exigida en el Pliego que rige el procedimiento.

2.- Que se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

3.-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 en el desarrollo de la ocupación, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

4.- Que la empresa a la que represento: (Marque la opción que corresponda):

- No pertenece a ningún Grupo de Empresas.

- Pertenece a un Grupo de Empresas pero que en la presente licitación no concurre con empresa del mismo Grupo.

- Pertenece a un Grupo de Empresas y a la presente licitación concurre con la/las empresa/s del mismo Grupo:\_\_\_\_\_

5.- En caso de presentarse en UTE, se deberá rellenar la siguiente declaración:

Se designa como representante de la Unión Temporal de Empresas a Don....., con domicilio en....., teléfono....., a efectos de notificación a todos los efectos ante el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, con la siguiente dirección de correo electrónico:.....

La participación en la UTE de cada una de las empresas será:

Empresa.....%

Empresa..... %

6.- Que ni el licitador, sus administradores y representantes, así como el firmante de la proposición están incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar señaladas por la Ley de Contratos del Sector Público.

Lo que se suscribe en Boadilla del Monte, al objeto de participar en la licitación convocada por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, aceptando íntegra e incondicionalmente los Pliegos que rigen en la misma.

Firmado:.....

## ANEXO II

### MODELO DE GARANTÍAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN MODELO DE AVAL

La entidad (*razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca*), NIF, con domicilio (*a efectos de notificaciones y requerimientos*) en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad, y en su nombre (*nombre y apellidos de los apoderados*), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

**AVALA** a: (nombre y apellidos o razón social del avalado), NIF, en virtud de lo dispuesto por: (*norma/s y artículo/s que impone/n la constitución de esta garantía*) para responder de las obligaciones siguientes: (*detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el garantizado*), ante el Ayuntamiento de Boadilla del Monte (Madrid), por importe de: (*en letra y en cifra*).

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que (*indicación del órgano de contratación*) o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

(Lugar y fecha)

(razón social de la entidad)

(firma de los apoderados)

BASTANTEO DE PODERES POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA CGD  
O ABOGACÍA DEL ESTADO

Provincia      Fecha      Número o código

## ANEXO III

**MODELO DE GARANTÍAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN MODELO  
DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN.**

Certificado número.....

La Compañía.....(en adelante asegurador), NIF....., con domicilio en (calle y número/ código postal y localidad) y debidamente representado por D/D<sup>a</sup>....., NIF....., con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

**ASEGURA**

A: ....., con NIF....., en concepto de tomador de seguro, ante el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, en adelante asegurado, hasta el importe de ..... euros (cifra en letras y en números), en virtud de lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público, para responder ante el Ayuntamiento de Boadilla del Monte (Madrid) de las obligaciones , penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precitadas frente al asegurado, en relación al contrato de .....

El asegurador declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el art. 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, en los términos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público y normas de desarrollo. La entidad aseguradora queda enterada, de que , en caso de impago del importe asegurado dentro del plazo indicado, se seguirá contra la misma en vía de apremio para su cobro.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.



**Boadilla  
del Monte**  
AYUNTAMIENTO

..... (lugar y fecha)

..... (razón social de la entidad).

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR: (ASESORÍA JURÍDICA DE LA CGD O ABOGACÍA DEL ESTADO).

ORGANISMO VERIFICADOR: .....

PROVINCIA:.....

FECHA:.....

NÚMERO O CÓDIGO: ..... ”.

El Primer Teniente de Alcalde-Delegado de Patrimonio.  
Fechado y firmado electrónicamente: Jesús Egea Pascual.