



PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS QUE REGULA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA CON CONDICIONES, DE LA PARCELA AC-2 EN EL SECTOR R-4 DE SUELO URBANO RESIDENCIAL DE LORIGUILLA.

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y Calificación

Constituye el objeto del contrato la enajenación por este Ayuntamiento mediante subasta pública con condiciones de la siguiente parcela que forma parte del patrimonio municipal del suelo en el sector de suelo urbano de uso residencial R-4 del PGOU de Loriguilla.

La urbanización del sector R-4 se encuentra completamente recibida y liquidada desde 2014, teniendo actualmente las parcelas la condición física y jurídica de solar edificable. En la nota simple correspondiente a la parcela AC-2 sigue figurando, sin embargo, la afección de la finca al cumplimiento de la obligación de urbanizar, inscripción que se encuentra en realidad caducada y, en cualquier caso, satisfechas, respecto de la parcela objeto de enajenación, la totalidad de las cargas de urbanización de la cuenta de liquidación definitiva del PRF del sector.

Se trata de una parcela adquirida por el Ayuntamiento de Loriguilla mediante permuta, según escritura de protocolo trescientos sesenta y dos del notario de Riba-Rola de Turia D. Manuel Cerdá y García del Moral, de trece de marzo de dos mil nueve, inscrita al Tomo: 1783 Libro: 26 Folio: 128 Inscripción: 2.

1.- PARCELA AC-2 DEL SECTOR R-4.

PARÁMETROS PARCELA:

- PARCELA:	Parcela AC-2. Sector R4
- SUPERFICIE:	883,29 m ²
- APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL:	366,91 m ² techo

PARÁMETROS EDIFICACIÓN:

- OCUPACIÓN MÁXIMA	366,56 m ²
- N.º MÁXIMO DE PLANTAS	3
- ALTURA MÁXIMA REGULADORA	8 mts.
- ALTURA TOTAL	11 mts.
- RETRANQUEOS MÍNIMOS:	
- Con respecto a la alineación de vial:	4,00 mts.
- Con respecto al resto de lindes:	3,00 mts.





El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

CLÁUSULA SEGUNDA. Condiciones de la subasta. Destino de los Bienes que se Enajenan. Obligaciones contractuales del adjudicatario.

Considerando que los bienes que se enajenan forman parte del Patrimonio Público del Suelo y deben ajustarse al cumplimiento de los fines de interés social a los que se refiere el artículo 105 de la Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), entre los que se encuentra el de **gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública**, se establecen las siguientes condiciones de la subasta que se constituyen a su vez en obligaciones contractuales del adjudicatario, de carácter resolutorio:

2.1.- **Destino finalista.**- Los bienes que se enajenan deberán destinarse, única y exclusivamente, a la construcción de edificaciones de uso residencial o terciario compatible, ajustadas a las normas urbanísticas del PGOU para la correspondiente zona de ordenación, y a las normas generales de aplicación, no admitiéndose otro destino. Dicho destino trae causa de la iniciativa pública del Ayuntamiento de Loriguilla para la promoción y gestión del suelo residencial en una zona de ordenación cuya tipología edificatoria no se considera compatible con la promoción de vivienda protegida, cuyas necesidades además han sido ampliamente cubiertas en el municipio. Dicha finalidad se considera compatible con la naturaleza del bien como patrimonio público del suelo.

2.2.- **Condiciones relativas a la configuración de las parcelas.**- La parcela tiene la condición física y jurídica de solar edificable y siendo la parcela mínima en el sector R-4 de 500 m2, no es susceptible de división.

2.3.- **Condiciones relativas a la edificación de las parcelas.**- El adjudicatario, en el plazo máximo de **CUATRO MESES** desde la firma de la escritura de venta, deberá presentar el proyecto técnico (y ambiental en caso de que vaya a desarrollarse actividad terciaria compatible) ajustado a la normativa vigente en el municipio, debiendo quedar concluida la obra en el plazo máximo de **UN AÑO**, contado desde la notificación de la licencia de obras, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sobre caducidad de la licencia. En caso de actividad terciaria compatible ésta deberá comenzar a desarrollarse legalmente, en el plazo máximo de **TRES MESES**, contados desde la fecha del acta de finalización de la obra de edificación, momento en el que se considerará cumplido el contrato. Estos plazos se entenderán suspendidos durante los plazos de tramitación de las licencias, en los trámites que correspondan a las administraciones intervinientes. Se levantará acta en la fecha de cumplimiento del contrato para su debida constancia.

2.4.- **Incumplimiento.** - En caso de incumplimiento de cualquiera de las precedentes condiciones, podrá resolverse el contrato por parte del Ayuntamiento, en cuyo caso los bienes enajenados revertirán al mismo, con incautación penalista de la garantía establecida al efecto en el presente pliego y devolución por parte del Ayuntamiento del





precio abonado por el adjudicatario, sin intereses.

CLÁUSULA TERCERA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación de la enajenación será la subasta, en la que cualquier interesado podrá presentar una oferta.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la mejor oferta se atenderá a un solo criterio de adjudicación, que deberá ser necesariamente el del mejor precio.

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 el perfil del contratante que figura en la sede electrónica del Ayuntamiento de Loriguilla.

CLÁUSULA QUINTA. Tipo de Licitación

El tipo de licitación al alza (impuestos no incluidos) es el siguiente:

1.- PARCELA AC-2 DEL SECTOR R-4..... 148.860, 86 €

El precio resultante se abonará íntegramente a la firma de la escritura pública de compraventa.

CLÁUSULA SEXTA. Órgano de contratación

A la vista del importe del contrato que asciende a **148.860,86 euros (mas los impuestos que legalmente procedan)**, el órgano competente para efectuar la presente contratación, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda, apartado 9, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, es la ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE LORIGUILLA, puesto que el citado importe no supera el 10, 00 % de los recursos ordinarios del presupuesto municipal.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello.

CLÁUSULA OCTAVA. 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 incurso en prohibiciones para contratar.

1.- La **capacidad de obrar** del empresario se acreditará:

a) En cuanto a **personas físicas**, se acreditará mediante la fotocopia 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.- **Prohibiciones de contratar.**

No podrán acceder al presente contrato, las personas en quienes concurra alguna de las circunstancias a las que se refiere el artículo 71 de 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.

3.- **Solvencia técnica y económica.**

Los licitadores que concurran al presente procedimiento deberán acreditar, mediante informes de entidades financieras, que disponen o están en disposición de disponer en el plazo establecido, de recursos suficientes para el abono de la totalidad del precio del contrato, así como para la construcción de la parcela (y desarrollo de la actividad en caso de uso terciario compatible).

A fin de acreditar la seriedad de la oferta y la vinculación de esta a las condiciones de edificación establecidas, los licitadores deberán presentar una declaración responsable sobre compromiso de adecuación a la normativa vigente en relación con el tipo de edificación y uso pretendido.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

9.1 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 empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

9.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas





La presente licitación tiene carácter electrónico. Los licitadores deberán preparar y presentar sus ofertas obligatoriamente de forma electrónica a través de la herramienta de preparación y presentación de ofertas de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

La utilización de estos servicios supone:

- La preparación y presentación de ofertas de forma telemática por el licitador.
- La custodia electrónica de ofertas por el sistema.
- La apertura y evaluación de la documentación a través de la plataforma.

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva se presentarán, dentro del plazo de **VEINTE DÍAS NATURALES**, contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante en <https://contrataciondelestado.es>, exclusivamente de forma electrónica a través de la Herramienta de Preparación y Presentación de ofertas que la Plataforma de Contratación del Sector Público (**PCSP**) pone a disposición de candidatos y entidades licitadoras para tal fin.

Por este motivo, para participar en esta licitación, es importante que los licitadores interesados se registren, en el supuesto de que no lo estén, en la **PCSP**.

La oferta electrónica y cualquier otro documento que la acompañe deberán estar firmados electrónicamente por alguno de los sistemas de firma admitidos por el artículo 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas.

Para garantizar la confidencialidad del contenido de los sobres hasta el momento de su apertura, la herramienta cifrará dichos sobres en el envío.

Una vez realizada la presentación, la Herramienta proporcionará a la entidad licitadora un justificante de envío, susceptible de almacenamiento e impresión, con el sello de tiempo.

9.3. Información a los licitadores

Cuando sea preciso solicitar la información adicional o complementaria a que se refiere el artículo 138 de la LCSP, la Administración contratante deberá facilitarla, al menos, seis días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, siempre que dicha petición se presente con una antelación mínima de doce días respecto de aquella fecha. Dicha solicitud se efectuará al número de fax o a la dirección de correo electrónico previsto en el anuncio de licitación.

9.4 Contenido de las proposiciones

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos [sobres cerrados/archivos electrónicos], firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del [sobre/archivo electrónico] y la leyenda **«PROPOSICIÓN PARA**





LICITAR LA SUBASTA DE LA PARCELA URBANA DE USO RESIDENCIAL AC-2 DEL SECTOR R-4 DE LORIGUILLA». La denominación de los sobres electrónicos es la siguiente:

- Archivo electrónico «A»: Documentación Administrativa.
- Archivo electrónico «B»: Proposición Económica.

Los documentos a incluir en cada archivo electrónico deberán ser originales o copias autenticadas escaneados (PDF o equivalente) para su presentación electrónica. En caso de duda, la Mesa podrá requerir la presentación del documento original o autenticado en papel.

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

ARCHIVO ELECTRÓNICO «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 representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación _____, ante _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la SUBASTA DE LA PARCELA

Ayuntamiento de Loriguilla




URBANA DE USO RESIDENCIAL AC-2 DEL SECTOR R-4 DE LORIGUILLA

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 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.*

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

— *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 _____ [Dato de cumplimentación obligatoria]*

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 ELECTRÓNICAMENTE la presente declaración.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del declarante,

Fdo.: _____»

c) Resguardo acreditativo de haber constituido la **garantía provisional**.

ARCHIVO ELECTRÓNICO «B»
PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Se presentará conforme al siguiente modelo:

« _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, _____, n.º __, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para la **ENAJENACIÓN DE LA PARCELA URBANA DE**

Ayuntamiento de Loriguilla





USO RESIDENCIAL AC-2 DEL SECTOR R-4 DE LORIGUILLA anunciado en el perfil de contratante en la PCSP, 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 bien la cantidad de _____ euros (más los impuestos que legalmente se devenguen).

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma ELECTRÓNICA del candidato,

Fdo.: _____.».

CLÁUSULA DÉCIMA. Mesa de Contratación

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- El Primer Teniente de Alcalde del Ayuntamiento, Presidente.
- El Secretario-Interventor de la Corporación o funcionario/a en quien delegue, Vocal.
- El/La Vicesecretario/a-Interventor/a de la Corporación o funcionario/a en quien delegue, Vocal.
- La Administrativa del Departamento de Contabilidad, Vocal.
- La A. Administrativa de la sección 1ª, que actuará como Secretaria de la Mesa.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Apertura de Ofertas

La Mesa de Contratación se constituirá el PRIMER DÍA HÁBIL tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, procederá a la apertura de los Archivos electrónicos «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de TRES DÍAS HÁBILES para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen de los Archivos electrónicos «B», que contienen las ofertas económicas.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Requerimiento de Documentación

A la vista de la valoración de las ofertas, la Mesa de Contratación propondrá al licitador que haya presentado la mejor oferta.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES, a contar desde el siguiente al de la





recepción del requerimiento, presente documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. Dichos certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle 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 provisional.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Fianza provisional y fianza definitiva

Garantía provisional

El licitador deberá aportar en el sobre A de documentación administrativa justificante de haber constituido una garantía provisional mediante aval bancario o en metálico en la cuenta de la Tesorería municipal nº ES13 3121 2365 5027 3200 0015, en favor del Ayuntamiento de Loriguilla, por importe del 3 % del valor de tasación del bien (impuestos no incluidos), es decir, por importe de **4.465, 82 €** que responderá de la obligación del contratista de formalización del contrato en documento administrativo y posterior elevación a escritura pública en los plazos establecidos en el presente pliego, con incautación penalista, en caso de incumplimiento por causa imputable al mismo.

Garantía definitiva

A la celebración del contrato se exigirá la prestación de fianza en cualquiera de las formas establecidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas, en cantidad equivalente al **7 % del precio de adjudicación**, que responderá del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones y condiciones del contrato.

El incumplimiento de las citadas obligaciones o condiciones imputable al adjudicatario, cuando dé lugar a la resolución del contrato, llevará aparejado la incautación penalista de la fianza definitiva.

El cumplimiento de esta cláusula no requerirá intervención de organismo u órgano jurisdiccional alguno, sino que se tramitará directamente por el Ayuntamiento de Loriguilla en cumplimiento del presente pliego y en base a sus prerrogativas en materia contratación pública y defensa del patrimonio municipal del suelo.

El importe de la garantía incautada será destinado a las finalidades del patrimonio municipal del suelo.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los quince días siguientes a la recepción de la





documentación.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia y en el perfil del contratante.

CLÁUSULA DECIMOSÉXTA. Formalización del Contrato y gastos a cargo del contratista

Se deberá producir la formalización del contrato en escritura pública.

El adjudicatario deberá pagar todos los impuestos que legalmente graven la transmisión, así como los demás gastos que implique, 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 DECIMOSEPTIMA. 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 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local; los principios extraídos de la legislación contenida en 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. 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.

En Loriguilla, a la fecha de la firma electrónica

