



Excelentísimo Ayuntamiento de
Cuenca
Servicio de Montes y Patrimonio

PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL ADJUDICATARIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA FINCA E.E. 15 C SUBPARCELA 2 - PERI 8 CTRA. VALENCIA ANTIGUO PERI RI-1 VILLA LUZ

1ª.- OBJETO.

El presente pliego tiene por objeto regir el contrato de compraventa de la finca propiedad municipal que se identifica y describe en el anexo I del presente pliego. Las condiciones de uso y edificación de dicha finca se ajustarán a las determinaciones urbanísticas que figuran en dicho anexo.

El procedimiento de selección será abierto, al alza y la adjudicación se efectuará a favor de quien presente la oferta económica más ventajosa para el Ayuntamiento.

2ª.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

En cuanto a su preparación y adjudicación, el contrato de compraventa se rige por las cláusulas previstas en el presente pliego, y en lo no previsto por las siguientes normas:

- Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto de 13 de Junio de 1986, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público
- Normativa urbanística municipal.

En cuanto a sus efectos y extinción y en lo no previsto en el presente pliego, el contrato se regirá por las normas de derecho civil que le son propias.

3ª.- JURISDICCIÓN.

Los actos administrativos de preparación y adjudicación del contrato constituyen actos separables y son impugnables ante la vía contenciosa administrativa. El resto de controversias que puedan surgir entre las partes serán impugnables ante la jurisdicción civil.

4ª.- PERFIL DEL 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 del Contratante al que se tendrá



acceso desde la página web oficial www.cuenca.es, ayuntamiento, perfil del contratante.

5ª.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Podrán contratar las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar conforme a las normas de derecho civil.

6ª.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

El órgano de contratación competente es la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca (Plaza Mayor, 1, 16001 Cuenca, e-mail: contratacion@cuenca.es).

El Excmo. Ayuntamiento de Cuenca tiene la facultad para adjudicar el correspondiente contrato y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su ejecución, modificarlo y acordar su resolución, con sujeción a la normativa aplicable.

Los acuerdos que a este respecto dicte serán ejecutivos.

La decisión de no adjudicar o celebrar el contrato o el desistimiento del procedimiento podrán acordarse por el órgano de contratación antes de la formalización.

En estos casos se compensará a los candidatos aptos para participar en la licitación o licitadores por los gastos en que hubiesen incurrido en la forma prevista en el anuncio o en el pliego o, en su defecto, de acuerdo con los criterios de valoración empleados para el cálculo de la responsabilidad patrimonial de la Administración, a través de los trámites del procedimiento administrativo común.

Sólo podrá adoptarse la decisión de no adjudicar o celebrar el contrato por razones de interés público.

El desistimiento deberá estar fundado en una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.

7ª.- TIPO DE LICITACIÓN.

El valor estimado del contrato de compraventa es de 298.640,34 euros, que se corresponde con el precio de tasación. El presupuesto base de licitación es de 361.354,81 euros (I.V.A. incluido), debiendo ser las ofertas al alza.

8ª.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.

El Ayuntamiento como vendedor pone a disposición del adjudicatario del contrato de compraventa la parcela descrita en el Anexo I, realizando las actuaciones necesarias para que pueda disfrutar de la posesión pacífica de los bienes.

9ª.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

9.1. Mantenimiento del uso dotacional.

La parcela que se adjudique será destinada al uso que le resulta propio, de acuerdo con las características que se señalan en el Anexo I.

9.2. Gastos.

Serán de cuenta del adjudicatario las contribuciones, impuestos y tasas que pudieran derivarse de la venta, ya sean municipales, regionales o estatales.

9.3. Pago del precio ofertado.

El adjudicatario deberá abonar el precio ofertado mediante ingreso en la cuenta bancaria de titularidad municipal que se le indique, en el plazo de diez días hábiles desde que se le notifique la adjudicación del contrato.

10ª.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.

Mejor oferta económica.

Se optará por la oferta económicamente más ventajosa para el Ayuntamiento.

11ª.- GARANTÍAS.

11.1. Garantía provisional

Los licitadores para concurrir deberán presentar una garantía provisional de un 5 por 100 del valor de tasación de los bienes.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de las ofertas de los licitadores hasta la perfección del contrato, y se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la perfección del mismo. En todo caso, la garantía provisional se devolverá al licitador seleccionado como adjudicatario cuando haya constituido la garantía definitiva, pudiendo aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última.

La garantía provisional podrá constituirse en la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, pudiendo efectuarse en alguna o algunas de las siguientes formas:

- a) En efectivo.
- b) Mediante certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

11.2. Garantía definitiva

El licitador que presente la mejor oferta deberá presentar una garantía definitiva correspondiente a un 5 por 100 del precio de ofertado.

La garantía definitiva únicamente responderá de los siguientes conceptos:

- a) De la obligación de formalizar el contrato en plazo.
- b) De las penalidades impuestas al contratista (resolución del contrato por falta de pago).
- c) De la correcta ejecución de las prestaciones contempladas en el contrato, , de los gastos originados a la Administración por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones, y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento, cuando no proceda su resolución.
- d) De la incautación que puede decretarse en los casos de resolución del contrato.

La constitución de la garantía definitiva exigida habrá de realizarse, en el plazo de diez días hábiles desde su requerimiento, en la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, pudiendo efectuarse en cualquiera de las formas descritas a continuación

- a) En efectivo o en valores, que en todo caso serán de Deuda Pública.

b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan la legislación vigente, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España.

c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que establezca la legislación vigente, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo.

12ª.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LICITADORES.

La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicionada por el licitador, del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este Pliego, sin salvedad o reserva alguna.

Las proposiciones se presentarán en DOS archivos electrónicos:

Sobre A. Documentación administrativa.

El sobre A debe contener:

- Identificación del licitador mediante D.N.I. o documento que lo sustituya si actúa en nombre propio. Si es representante DNI del representante y poder notarial que acredite la representación.
- Declaración de estar al corriente en el pago de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social. Modelo en Anexo II.
- Resguardo acreditativo de depósito de la garantía provisional.

Sobre B.- Proposición económica.

El sobre B debe contener la oferta económica firmada por el licitador o representante y redactada según el modelo contenido en el Anexo III.

13ª.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

La presentación de proposiciones se llevará a cabo utilizando los medios electrónicos que facilita la Plataforma de Contratación del Sector Público, dentro del plazo de quince días hábiles contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en la Plataforma de Contratación del Sector Público y en el Perfil del Contratante.

14ª.- MESA DE CONTRATACIÓN.

La Mesa de Contratación estará integrada, bajo la Presidencia del Excmo. Sr. Alcalde o Concejal o funcionario en quien delegue, por los siguientes miembros:

Vocales:

- El Interventor General o funcionario de carrera en quien delegue.
- La Asesora Jurídica o funcionario de carrera, licenciado en Derecho, en quien delegue.
- Un Técnico Municipal designado por el Equipo de Gobierno.

Secretario:

-Un funcionario que preste sus servicios en el servicio de contratación. Cuando no sea posible designar un funcionario, se hará la designación entre los de otro tipo de personal que dependa del órgano de contratación.

La relación de los miembros de la Mesa de Contratación se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación.



15ª APERTURA DE PROPOSICIONES.

Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la finalización del plazo de presentación de proposiciones, se reunirá la Mesa de Contratación a las 9,30 horas y procederá a la calificación de la documentación administrativa contenida en el sobre A en sesión no pública.

Si la documentación contiene defectos sustanciales o deficiencias no subsanables, se rechazará la proposición.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público. En estos casos, se concederá un plazo de tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen

A continuación la Mesa de Contratación, en sesión pública, procederá a la apertura del sobre B y dará lectura de las proposiciones económicas formuladas, acordando la propuesta de adjudicación al postor que oferte el precio más alto y dando traslado inmediato del acta al Órgano de Contratación. Esta propuesta no crea derecho alguno para el adjudicatario propuesto.

Se declarará desierto el procedimiento si no se presentan ofertas, si las presentadas son inferiores al precio de licitación o si no se cumplen las condiciones señaladas en el presente pliego.

16ª.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

Tras el examen de la documentación descrita en el apartado anterior, la Mesa de Contratación procederá a requerir al licitador seleccionado para que, en el plazo máximo de diez días hábiles a contar desde el día siguiente al recibo de la notificación, proceda a:

-Aportar la documentación acreditativa de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, autorizando si lo considera a la Junta de Gobierno (en calidad de órgano de contratación) para la obtención del certificado emitido por el Ayuntamiento de Cuenca respecto al pago de sus obligaciones tributarias municipales.

-Aportar documentación justificativa de la constitución de la garantía definitiva, en cualquiera de las formas descritas en el apartado 11.2 de este pliego.

De no cumplirse el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a recabar los mismos requisitos al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

Una vez recibida y comprobada la documentación acreditativa y justificativa, el órgano de contratación acordará la adjudicación del contrato, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación mencionada. Esta adjudicación deberá ser motivada, contendrá el nombre del adjudicatario y, en su caso, las razones de exclusión de alguna de las ofertas.

El acuerdo de adjudicación se notificará a los licitadores en el plazo de 15 días hábiles, en la Plataforma de Contratación del Sector Público y en la dirección de correo electrónico indicada en sus ofertas, y simultáneamente se publicará en el Perfil del Contratante.

La adjudicación del contrato no crea derecho alguno a favor del adjudicatario propuesto, que no los adquirirá, respecto a la Administración, mientras no se haya formalizado el contrato.

17ª FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se perfeccionará, una vez efectuado el pago, con la firma del mismo en documento administrativo, que se realizará en la Alcaldía-Presidencia en la fecha y hora indicada por el Ayuntamiento y a la que asistirá asimismo la Secretaria General del Pleno. Este documento constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad que se realizará por el Ayuntamiento, repercutiendo en el concesionario los gastos ocasionados.

18ª.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN.

Son causas de resolución del contrato las generales previstas en la legislación vigente y el incumplimiento de las obligaciones fijadas en el presente pliego de condiciones, además el vendedor podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- No usar la parcela para el fin dotacional al que está destinado.
- La falta de pago del precio del contrato en el plazo previsto en este pliego.

19ª RECURSOS.

Contra la aprobación del presente pliego y demás actos que pongan fin a la vía administrativa en el procedimiento, podrá interponerse:

Con carácter potestativo recurso de reposición ante la Junta de Gobierno Local en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su publicación en la Plataforma de Contratación del Sector Público, o bien directamente recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal de lo Contencioso-Administrativo de Cuenca y en el plazo de 2 meses, desde la publicación del pliego o desde la resolución expresa o presunta del recurso de reposición, sin que en ningún caso puedan simultanearse. También podrá interponerse cualquier otro recurso que de acuerdo a la legislación aplicable, estimen los interesados en defensa de sus derechos.

Cuenca, 08 de Noviembre de 2022
LA JEFA DEL SERVICIO DE PATRIMONIO Y MONTES
Con fecha y firma electrónica

ANEXO I
DESCRIPCIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA

- DENOMINACIÓN:** Finca E.E." nº15 C, Subparcela 2 del PERI RI-1 actual P.E.R.I. 8.
- SITUACIÓN:** Av. de la Policía Nacional 4; linda al noroeste con la parcela E.E. nº15; sureste con la parcela E.E, nº15C, subparcela 1; suroeste con la Ronda Oeste y noreste con la parcela ERB-1.
- Nº INSCRIPCIÓN INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES INMUEBLES:** 445/1675
- Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD:** Finca 29677, Inscripción 1ª, folio 105, libro 349, tomo 1302.
- REF. CATASTRAL:** 4345110WK7344E0001IH
- SUPERFICIE:** 1.234,00 m²
- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:** Suelo Urbano No Consolidado
- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** Edificación característica del uso dotacional en sus diferentes variantes.
- USO CARACTERÍSTICO:** Dotacional en todas sus clases y categorías.
- USOS PERMITIDOS:**
 - a) Residencial:** En categoría 4ª situación 2ª. Máxima superficie admisible 10% del edificio que se sitúe.
 - b) Industrial:** Categoría 4ª situación 2ª. Máxima superficie admisible 10% del edificio en que se sitúe. Se autorizan los talleres necesarios para la actividad docente.
 - c) Terciario:**
 - Clase A: Categoría 1ª: situaciones 2º y 3º
 - Clase D: Situación 2º y 3º.
 - Clase C: En cualquier situación. (Modificación Puntual nº 4 PGOU)
- USOS PROHIBIDOS:** Los no permitidos.
- INTENSIDAD DE USO:**
 - a) El aprovechamiento real** será el existente en el momento de la Aprobación del Plan General autorizándose, en cualquier caso, su ampliación en un 30%. En el caso de parcelas no edificadas la edificabilidad será la correspondiente a 2 m²/m².
 - b) Las alineaciones** exteriores así como las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 7.
 - c) Retranqueos:** Se permiten los retranqueos que se deriven de la especial condición o característica del edificio, siempre que no perturben el conjunto estético colindante.
 - d) Ocupación máxima de parcela** 100% dentro de las alineaciones establecidas.
 - e) Parcela mínima:** No se establece.
 - f) Altura de la edificación y máximo número de plantas:** El máximo número de plantas será el de la edificación existente en el momento de la Aprobación del Plan General. En el caso de parcelas no edificadas el máximo número de plantas será de cuatro plantas (Modificación Puntual nº 4 PGOU).
 - g) Aprovechamiento bajo cubierta:** El reglado por la norma general.
 - h) Vuelos:** Se permiten los que se deriven de la especial condición o características del edificio, siempre que no perturben el conjunto estético colindante.





NOMBRE: ALMANSÁ MARIÁ PILAR

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARÍA

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cuenca - <https://sede.cuenca.es> - Código Seguro de Verificación: 160001IDOC26D22D5313D01C74E95

FECHA DE FIRMA:
17/11/2022

HASH DEL CERTIFICADO:
D86EB14F1A73E1E03DF13DA455945C243F753441

ANEXO II

Sobre A. Documentación administrativa.

DECLARACIÓN DE ESTAR AL CORRIENTE DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL, ASI COMO LA ACEPTACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN.

D.Dña _____ con D.N.I. nº _____
Dirección de correo electrónico _____ y domicilio en _____, actuando en nombre propio/ como representante de D.Dña _____ con D.N.I./ CIF nº _____

DECLARO

Estar al corriente de mis obligaciones tributarias y con la Seguridad Social derivadas de las disposiciones vigentes.

Asimismo declaro conocer y aceptar íntegramente las condiciones particulares que rigen la contratación para la compraventa de la Finca E.E." nº15 C, Subparcela 2 del PERI RI-1 actual P.E.R.I. 8.

(Fecha de presentación)

(Firma del declarante)

EXCMO.AYUNTAMIENTO DE CUENCA.
Servicio de Contratacion
Plaza Mayor nº 1. CUENCA



ANEXO III

Sobre B. Proposición económica.

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D.Dña _____ con D.N.I. nº _____
Dirección de correo electrónico _____ y domicilio en _____, actuando en nombre propio/ como representante de D.Dña _____ con D.N.I./ CIF nº _____

Enterado de la compraventa de la Finca E.E." nº15 C, Subparcela 2 del PERI RI-1 actual P.E.R.I. 8, mediante procedimiento abierto y tomando como único criterio de adjudicación la oferta económicamente más ventajosa, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato, lo acepto íntegramente y tomando parte en la licitación, realizo la siguiente oferta:

Importe mínimo del precio de compraventa de 298.640,34 euros. Oferto:
..... (CANTIDAD EXPRESADA EN EUROS)

(Fecha de presentación)

(Firma del licitador)

EXCMO.AYUNTAMIENTO DE CUENCA.
Servicio de Contratacion.
Plaza Mayor nº 1. CUENCA

