



**AYUNTAMIENTO DE COBEÑA**

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

**EXPEDIENTE Nº: 226/2026**

## **9.- PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS**

**ASUNTO:** Enajenación parcelas por procedimiento abierto de doce parcelas municipales.

**PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE CONCURSO Y PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE LAS PARCELAS MUNICIPALES P1.1 a P1.12 DE LA RU-1 DEL SAU 3 “LA ESTACIÓN” DE COBEÑA, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, INTEGRADAS EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE COBEÑA.**

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

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

Constituye el objeto del presente procedimiento, la enajenación, mediante concurso, por procedimiento abierto, de las doce parcelas municipales **P1.1 a P1.12 DE LA RU-1 DEL SAU 3 “LA ESTACIÓN” DE COBEÑA**, residencial unifamiliar, integradas en el Patrimonio Municipal de Suelo de Cobeña resultantes del Proyecto de Reparcelación del SAU 3 del Plan Parcial del SAU 3 La Estación, de Cobeña, 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). Cada parcela constituye un lote a los efectos de su licitación y enajenación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 138.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

Las parcelas tienen la configuración, dimensiones, usos y condiciones que se describen en el Pliego de Condiciones Técnicas de este concurso.

Cada licitador podrá presentar oferta a un solo lote o a varios lotes indicando el correspondiente orden de prelación, para el supuesto de que en la primera o siguientes vueltas no haya sido posible clasificar la totalidad de los lotes por falta de licitadores.

**Cada licitador solo podrá ser objeto de adjudicación de un lote, por lo que una vez que resulte clasificado en una vuelta quedará excluido de las siguientes.**

El procedimiento se rige por la normativa patrimonial, aplicándose la LCSP únicamente de forma supletoria por lo que su tramitación y adjudicación se





## AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

realizará en analogía con lo determinado en los artículos correspondientes de la LCSP.

El CPV es: 70122100 Venta de terrenos.

### SEGUNDA. - NATURALEZA JURÍDICA DE LAS PARCELAS.

Las doce parcelas tienen la naturaleza de bienes de la Administración, integradas en el Patrimonio Público de Suelo (artículos 51 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y artículos 173 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.)

La venta se realizará en concepto de “cuerpo cierto”, por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de la diferencia de superficie, en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan encarecer los bienes objeto de enajenación.

### TERCERA. - TIPO DE LICITACIÓN

El precio base de cada parcela, IVA incluido, son los que se establecen en el siguiente cuadro, conforme a la valoración efectuada por el Servicio Técnico Municipal en fecha 28/05/2026.

Los precios base tienen el carácter de precios mínimos.

#### - Presupuesto Base de Licitación:

LOTE	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA	IVA 21%	TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN CON IVA
1	136.461,47 €	28.656,91 €	165.118,38 €
2	142.792,13 €	29.986,35 €	172.778,47 €
3	145.157,65 €	30.483,11 €	175.640,75 €
4	149.787,02 €	31.455,27 €	181.242,30 €
5	145.943,90 €	30.648,22 €	176.592,11 €
6	136.190,35 €	28.599,97 €	164.790,33 €
7	136.529,25 €	28.671,14 €	165.200,40 €
8	141.660,20 €	29.748,64 €	171.408,84 €
9	140.765,50 €	29.560,76 €	170.326,26 €
10	142.907,35 €	30.010,54 €	172.917,90 €
11	139.559,02 €	29.307,39 €	168.866,41 €
12	149.807,36 €	31.459,54 €	181.266,90 €



**AYUNTAMIENTO DE COBEÑA**

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

- **El valor Estimado total (sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido): asciende a 1.707.561,21€, según el siguiente detalle**

SAU 3 "LA ESTACIÓN" RU-1 DE COBEÑA (MADRID)					VALORACIÓN = PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA
LOTE	SITUACIÓN	FINCA	REF. CATASTRAL	M <sup>2</sup>	
1	P1.1 - Avda. España nº 57	7127	6309709VK5960N0000QY	254,2	136.461,47 €
2	P1.2 - Avda. España nº 55	7128	6309710VK5960N0000YY	266	142.792,13 €
3	P1.3 - Avda. España nº 53	7129	6309711VK5960N0000GY	270,4	145.157,65 €
4	P1.4 - Avda. España nº 51	7130	6309712VK5960N0000QY	279,03	149.787,02 €
5	P1.5 - Avda. España nº 49	7131	6309713VK5960N0000PY	271,87	145.943,90 €
6	P1.6 - Avda. España nº 47	7132	6309701VK5960N0000ZY	253,7	136.190,35 €
7	P1.7 - Calle Dinamarca nº 12	7133	6309707VK5960N0000YY	254,33	136.529,25 €
8	P1.8 - Calle Dinamarca nº 10	7134	6309706VK5960N0000BY	263,89	141.660,20 €
9	P1.9 - Calle Dinamarca nº 8	7135	6309705VK5960N0000AY	262,22	140.765,50 €
10	P1.10 - Calle Dinamarca nº 6	7136	6309704VK5960N0000WY	266,21	142.907,35 €
11	P1.11 - Calle Dinamarca nº 4	7137	6309703VK5960N0000HY	259,97	139.559,02 €
12	P1.12 - Calle Dinamarca nº 2	7138	6309702VK5960N0000UY	279,07	149.807,36 €
<b>TOTAL</b>					<b>1.707.561,21 €</b>

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

**Cada una de las parcelas constituye un lote. Cada licitador solo podrá resultar adjudicatario de un solo lote, independientemente de que opte por presentar ofertas alternativas por orden de prelación para el supuesto de que en la primera vuelta no se clasifiquen la totalidad de los lotes.**

Serán por cuenta del adjudicatario todos los gastos y tributos que se deriven del negocio jurídico celebrado, incluyendo los gastos de la elevación a escritura pública ante Notario e inscripción en el Registro de la Propiedad.

**CUARTA. - ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.**



## AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

El órgano de contratación es el Pleno del Ayuntamiento de Cobeña, al superar el valor estimado el 10% de los recursos ordinarios del vigente presupuesto Municipal de 2026.

### **QUINTA. - 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 otros medios de publicidad, el presente Pliego y el Pliego de Condiciones Técnicas se anunciará en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento de Cobeña alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

### **SEXTA. - GARANTÍA PROVISIONAL.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, y con el objeto de asegurar la seriedad de las ofertas y la adecuada finalización del procedimiento, se exige la constitución de una garantía provisional.

La garantía provisional tendrá carácter único para la participación en el procedimiento de licitación, ya que el licitador podrá optar por presentar oferta por otros lotes, para el supuesto de que como única o primera opción no se haya presentado oferta a la totalidad de los lotes, fijándose su importe en la cantidad de CUATRO MIL DOSCIENTOS EUROS (4.200 €).

Esta configuración se justifica en las especiales características del procedimiento, en el que:

- Se permite la presentación de ofertas a varios lotes. para el supuesto de que en la única o primera opción no se haya presentado oferta por la totalidad de los lotes.
- La exigencia de una garantía vinculada a un lote concreto para el supuesto de que no se presenten como única o primera opción oferta a la totalidad de los lotes, desvirtuaría la posibilidad de adjudicar la totalidad de los lotes entre los licitadores que hayan optado por presentar ofertas alternativas a otros lotes en segundas y siguientes vueltas.

El importe de la garantía se ha determinado atendiendo a criterios de proporcionalidad, fijándose en una cuantía equivalente, aproximadamente, a la media del 3% del presupuesto base de licitación (sin IVA) de los distintos lotes,



## AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

cuyos importes individuales oscilan en torno a los 4.000–4.500 euros, lo que permite: Garantizar la seriedad de las ofertas presentadas.

- Mantener la coherencia con los valores económicos de las parcelas.
- Evitar cargas excesivas que puedan limitar la concurrencia.

Dicha garantía provisional se podrá constituir:

- Mediante depósito en la tesorería municipal a través de transferencia efectuada a favor de este Ayuntamiento en la siguiente cuenta corriente: ES43 0075 1078 26 0660000173.
- Mediante aval bancario.
- Mediante certificado de seguro de caución.

La garantía provisional será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la perfección de la formalización de la venta en escritura pública del lote finalmente adjudicado, o, en su caso, tras la adjudicación a otro licitador.

El licitador seleccionado como adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional, cuando esta se hubiese constituido mediante depósito en la tesorería municipal, a la definitiva en lugar de constituir ésta en su totalidad.

### **SÉPTIMA. - CAPACIDAD PARA CONTRATAR**

Están capacitados para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incurso en ninguna de las causas previstas en el artículo 71 de la LCSP.

La capacidad de obrar de los licitadores se acreditará:

- a) Las personas físicas, mediante copia del Documento Nacional de Identidad o, en su defecto, del documento que reglamentariamente le sustituya.
- b) Los empresarios que fueren personas jurídicas, mediante copia del Código de Identificación Fiscal, así como de 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.
- c) Los empresarios no españoles que sean nacionales de estados miembros de la Unión Europea, por su inscripción en el registro procedente de



## AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

- d) Los demás empresarios extranjeros, con informe de la Oficina Económica y comercial de España en el Estado correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la LCSP.

### **OCTAVA. - PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.**

#### **8.1. Presentación de proposiciones**

El plazo de presentación de ofertas será de TREINTA DIAS NATURALES, a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM).

La presentación de proposiciones se realizará exclusivamente de forma electrónica a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (<https://contrataciondelestado.es>) sin que se admitan aquellas proposiciones que no se presenten en la forma, plazos y lugar indicado.

Los interesados concurrentes prepararán sus ofertas en la forma exigida por la «Herramienta de preparación de ofertas» de la PLACSP, aplicación específicamente diseñada para el envío de la documentación relativa a ofertas, agrupada en los sobres electrónicos definidos por el presente documento, asegurándose mediante dicha Herramienta la integridad, autenticidad, no repudio y confidencialidad de las proposiciones.

Los licitadores deberán firmar mediante firma electrónica reconocida, válidamente emitida por un Prestador de Servicios de Certificación y que garantice la identidad e integridad de los documentos y los sobres electrónicos en los que sea necesaria la firma. Una vez presentada una oferta se generará un recibo electrónico que garantizará la fecha y hora de presentación y el contenido de la oferta.

Asimismo, el proceso de envío realizará el cifrado de los sobres, que permite



**AYUNTAMIENTO DE COBEÑA**

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

garantizar la confidencialidad del contenido y asegura la custodia e inaccessibilidad de toda la documentación enviada por el licitador hasta el momento de su apertura.

En el documento pdf titulado «Guía de Servicios de Licitación Electrónica para empresas: Preparación y Presentación de ofertas», que se pone a disposición de los licitadores concurrentes en la Plataforma de Contratación en el siguiente enlace: <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/guiasAyuda>, se explica paso a paso cómo mediante la Herramienta de Preparación y Presentación de ofertas el licitador ha de preparar la documentación y los sobres que componen las ofertas.

En lo que se refiere al empleo de esta aplicación y restantes servicios electrónicos por el licitador concurrente, es requisito inexcusable ser un usuario registrado de la PLACSP y cumplir los requisitos técnicos para su uso, tal como se explica en la citada Guía.

Los interesados concurrentes presentarán toda la documentación en castellano.

El envío por medios electrónicos de las ofertas podrá hacerse de forma completa en un solo momento, o bien, en dos fases, transmitiendo primero la huella electrónica «hash» de la oferta, con cuya recepción se considerará efectuada su presentación a todos los efectos, y después la oferta electrónica propiamente dicha, en un plazo máximo de 24 horas. De no efectuarse esta segunda remisión en el plazo indicado, se considerará que la oferta no ha sido presentada.

Se entiende por huella electrónica «hash» de la oferta, el conjunto de datos cuyo proceso de generación garantiza que se relacionan de manera inequívoca con el contenido de la oferta propiamente dicha y que permiten detectar posibles alteraciones del contenido de ésta, garantizando su integridad, toda vez que permite comprobar que su contenido no se ha alterado desde el momento del envío por parte del licitador.

Si durante la presentación de la oferta, efectuada al pulsar el botón «envío documentación», la misma no es completa y PLACSP facilita el código «hash», el licitador, en un plazo de 24 horas desde la presentación de la huella (código «hash») podrá bien volver a intentar la presentación de la oferta, si está aún dentro del plazo de presentación, o bien presentar el dispositivo que contenga el archivo



## AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

electrónico con la oferta asociada al código «hash» en EL Registro del Ayuntamiento de Cobeña sito en la plaza de la Villas nº 1 , de lunes a viernes laborables, de 8:30 a 14:00 horas.

La presentación de solicitudes supone la aceptación incondicional por el interesado del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones previstas en los pliegos que rigen la convocatoria de la concesión.

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

Cada licitador podrá presentar una única proposición en la que podrá incluir oferta para uno o varios lotes, debiendo indicar de forma expresa el orden de preferencia entre los mismos.

El orden de preferencia indicado por el licitador tendrá carácter vinculante a efectos de adjudicación, de forma que, en caso de resultar mejor clasificado en más de un lote, se le adjudicará exclusivamente aquel que haya señalado con mayor preferencia, procediéndose a la reasignación del resto conforme al orden de clasificación de las ofertas.

En todo caso, ningún licitador podrá resultar adjudicatario de más de un lote.

No podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal.

Esta limitación se establece con la finalidad de garantizar una distribución equitativa del suelo integrante del Patrimonio Municipal de Suelo, favoreciendo el acceso a la vivienda de un mayor número de ciudadanos, evitando la concentración de parcelas en un mismo adjudicatario y asegurando el cumplimiento efectivo de las obligaciones de edificación en plazo. La medida se considera proporcionada y justificada por razones de interés público vinculadas a la función social del suelo.

La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

### **8.2. Información a los licitadores**



## AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

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 a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

### 8.3. Contenido de las proposiciones

Las proposiciones constarán de **DOS ARCHIVOS ELECTRÓNICOS**, 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 archivos electrónicos.

Los archivos electrónicos que se deberán presentar son:

#### **A) ARCHIVO ELECTRÓNICO A: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.**

Incluirá la siguiente documentación:

1. **Declaración Responsable del licitador**, que presentará conforme al modelo incluido en el **Anexo II** del presente pliego.  
Si varias empresas concurren constituyendo una unión temporal, cada una de las que la componen deberá acreditar su personalidad, capacidad, presentando todas y cada una presentar la correspondiente declaración responsable.
2. **Justificante de haber constituido la garantía provisional**, según determina la cláusula sexta del presente pliego.

#### **B) ARCHIVO ELECTRÓNICO B: PROPOSICIÓN ECONÓMICA y COMPROMISO A DESTINAR LA CONSTRUCCIÓN A VIVIENDA HABITUAL.**

Incluirá la **oferta económica formulada por el licitador y vinculación con el municipio de Cobena** conforme al modelo incluido en el **Anexo I** de este Pliego.

### **NOVENA. - MESA DE CONTRATACIÓN.**

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 LCSP y en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por



## AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 7 de la Disposición Adicional Segunda LCSP, estará conformada por los siguientes miembros:

- Presidente: El Concejal de la Corporación D. Ignacio Hidalgo Béjar.

- Vocales:

El Secretario del Ayuntamiento D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Milagros Lara Ramos.

El Interventor del Ayuntamiento D<sup>a</sup> Mar Jiménez Rodríguez

El Arquitecto Municipal D. Luis Valdemoro López.

- Secretario: El Administrativo de la Corporación D<sup>a</sup> Azucena Frutos Tijero.

Su composición se publicará a través del perfil de contratante al publicar el anuncio de licitación o bien se hará pública con carácter previo a su constitución a través de un Anuncio específico en el citado perfil.

### DÉCIMA. - CRITERIOS DE VALORACIÓN.

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

**A) MAYOR PRECIO OFERTADO.** Se valorará con un máximo de **85 puntos**

Las ofertas económicas se valorarán utilizando la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación licitador X} = \frac{\text{Oferta licitador X} - \text{Tipo de licitación}}{\text{Mejor oferta presentada} - \text{Tipo de licitación}} \times 85$$

Tipo de licitación = Presupuesto base de licitación sin IVA

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

### **B) SITUACIÓN DE VINCULACIÓN CON EL MUNICIPIO:**

Se valorará con un máximo de 15 puntos la vinculación previa del licitador con el municipio de Cobeña en el momento de finalización del plazo de presentación de ofertas, conforme a los siguientes criterios:



**AYUNTAMIENTO DE COBEÑA**

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

**Personas físicas:**

- Estar o haber estado empadronado en el municipio de Cobeña de forma continuada o acumulada, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero del año 2000 al 31 de diciembre de 2025:

<b>Periodo acreditado en certificado histórico de empadronamiento</b>	<b>Puntuación</b>
Por un año completo	1 punto
Por dos años completos	2 puntos
Por tres años completos	3 puntos
Por cuatro años completos	4 puntos
Por cinco años completos	5 puntos
Por seis años completos	6 puntos
Por siete años completos	7 puntos
Por ocho años completos	8 puntos
Por nueve años completos	9 puntos
Por diez años completos	10 puntos
Por once años completos	11 puntos
Por doce años completos	12 puntos
Por trece años completos	13 puntos
Por catorce años completos	14 puntos
Por quince años completos	15 puntos

- Por año completo se entenderá el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del año que corresponda.

Esta situación se acreditará mediante certificado histórico de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento de Cobeña a petición del interesado, en el que conste periodo o periodos de alta.

**Personas jurídicas:**

- Tener domicilio social en el municipio de Cobeña de forma continuada o acumulada, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero del año 2000 al 31 de diciembre de 2025:

<b>Periodo acreditado en certificado histórico de domicilio</b>	<b>Puntuación</b>
Por un año completo	1 punto
Por dos años completos	2 puntos



**AYUNTAMIENTO DE COBEÑA**

Pl. de la Villa , 1

28863 COBEÑA (Madrid)

Por tres años completos	3 puntos
Por cuatro años completos	4 puntos
Por cinco años completos	5 puntos
Por seis años completos	6 puntos
Por siete años completos	7 puntos
Por ocho años completos	8 puntos
Por nueve años completos	9 puntos
Por diez años completos	10 puntos
Por once años completos	11 puntos
Por doce años completos	12 puntos
Por trece años completos	13 puntos
Por catorce años completos	14 puntos
Por quince años completos	15 puntos

- Por año completo se entenderá el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del año que corresponda.

Esta situación se acreditará mediante Certificado Histórico de Domicilio expedido por la Agencia Tributaria (AEAT), en el que conste periodo o periodos de alta.

El criterio de vinculación con el municipio responde a la finalidad de contribuir a la cohesión social, el arraigo territorial y facilitar el acceso a la vivienda a vecinos del municipio, así como para garantizar la implantación y permanencia de empresas en el municipio por su impacto positivo en el empleo, compromiso de inversión e incremento de la actividad económica, evitando así ventas especulativas garantizando un destino acorde con el interés público.

**DECIMOPRIMERA. - APERTURA DE LAS PROPOSICIONES.**

La Mesa de Contratación se constituirá tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones y procederá a la apertura de los Archivos «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos. Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a tres días naturales para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

A continuación, se procederá a la apertura de los archivos «B».

Realizada la valoración de los criterios, la Mesa de Contratación procederá a la propuesta de clasificación de las ofertas.



## AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

La clasificación de las ofertas se realizará en una primera vuelta teniendo en cuenta las proposiciones presentas por los licitadores a un solo lote y la primera opción de los que hayan optado por otros por orden de prelación.

En el supuesto de que en la primera vuelta no se hayan presentado ofertas para la totalidad de los lotes, se realizará una segunda vuelta teniendo en cuenta aquellas proposiciones que hayan ofertado una segunda opción, se realizarán cuantas vueltas resulten necesarias teniendo en cuenta las ofertas presentadas por orden de prelación.

Cada oferta solo podrá ser objeto de clasificación en un solo lote, por lo que si la oferta resulta clasificada en una vuelta no participara en las siguientes, ya que tal y como se establece en la cláusula tercera del presente pliego cada licitador solo podrá resultar adjudicatario de un solo lote, independientemente de que opte por presentar ofertas alternativas por orden de prelación para el supuesto de que en la primera y siguientes vueltas queden lotes pendientes de clasificación.

En el supuesto de empate en la valoración en las ofertas, el desempate se llevará a cabo:

En caso de empate en la puntuación total obtenida por dos o más licitadores, el desempate se resolverá respecto de cada lote en cada vuelta, conforme al siguiente orden de criterios:

- 1.º Mayor puntuación obtenida en el criterio A) Mayor precio ofertado.
- 2.º Mayor puntuación obtenida en el criterio B) Situación de vinculación con el municipio.
- 3.º En último término, el desempate se resolverá mediante 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.

Se declarará desierta la subasta para cada uno de los lotes licitados, si no se presentasen ofertas, si las presentadas son inferiores al precio de licitación señalado en la cláusula tercera de este pliego o si no cumplen las condiciones recogidas en el mismo.

### **DECIMOSEGUNDA. - REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN.**



**AYUNTAMIENTO DE COBEÑA**

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

El órgano de contratación clasificará las ofertas y requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa del cumplimiento de los requisitos previos a que hace referencia el artículo 140.1 de la LCSP:

1º.- Copia compulsada del DNI u otro documento que acredite la personalidad del licitador, en caso de tratarse de persona física. En caso de tratarse de persona jurídica, presentará:

- 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.

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

- CIF de la entidad

2º.- Justificante de haber constituido la garantía definitiva.

3º.- Vinculación con el municipio (certificado de empadronamiento histórico o certificado histórico de domicilio social).

4º.- Certificados de estar al corriente con sus obligaciones frente a la Seguridad Social y Agencia Tributaria.

5º.- Declaración expresa del compromiso de no ocupación ni utilización de la edificación que sobre la parcela se construya hasta la total terminación de las obras de urbanización y obtención de la Licencia de Primera Ocupación.

Se comprobará de oficio por los órganos dependientes del órgano de contratación lo que respecta a las obligaciones tributarias con este Ayuntamiento.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a la incautación de la garantía provisional constituida, en concepto de penalidad.



**AYUNTAMIENTO DE COBEÑA**

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

**DECIMOTERCERA. - GARANTÍA DEFINITIVA.**

Previa a la adjudicación, el licitador que hubiera presentado la mejor oferta deberá acreditar haber constituido la garantía de un 5% del precio final ofertado, excluido el IVA, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula en materia de garantía provisional.

Esta garantía podrá prestarse en las mismas formas establecidas en la cláusula sexta para la garantía provisional.

La garantía definitiva será devuelta previa petición del adjudicatario una vez se haya formalizado la adjudicación en escritura pública y justificado el abono de los gastos indicados en la cláusula 17.4 de este pliego.

**DECIMOCUARTA. - ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.**

El órgano de contratación tendrá la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa, mediante la aplicación de los criterios establecidos en el presente Pliego, o declarar desierto el concurso, motivando su resolución.

Recibida la documentación solicitada en la cláusula 12ª, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación, notificándose a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil del contratante, conforme prevén los arts. 150.3 y 151.1 de la LCSP.

La adjudicación, una vez acordada, será notificada a los participantes en la licitación.

El órgano de contratación podrá, siempre antes de proceder a la adjudicación, renunciar a la celebración del contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, o desistir del procedimiento de adjudicación en caso de haberse producido una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.



## AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

La adjudicación deberá recaer en el plazo máximo de dos meses a contar desde el día siguiente al del primer acto de apertura de los sobres que contengan parte de la proposición, de conformidad con lo establecido en el artículo 158.2 de la LCSP.

Adjudicado el contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados.

### **DECIMOQUINTA. - ABONO DEL PRECIO.**

**Se abonará el 100% del precio ofertado en el plazo máximo de 2 meses** desde la notificación del acuerdo de adjudicación, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente de titularidad municipal ES43 0075 1078 26 0660000173, en la que se indicará el nombre del adjudicatario y el número de lote.

Para la elevación a escritura pública prevista en la Cláusula siguiente será requisito previo el abono de la totalidad del precio ofertado.

El abono del precio ofertado, y en su caso la firma de la escritura pública conllevará la emisión de los documentos contables y facturas correspondientes como documentos necesarios a efectos de realizar la liquidación correspondiente del IVA.

Si el adjudicatario, previo requerimiento administrativo, incumple las obligaciones de pago antes referidas, o no comparece, sin causa justificada, a la formalización del documento público de compraventa, el órgano de contratación dictará resolución anulando la adjudicación efectuada, y, procediendo a incautar la garantía definitiva.

### **DECIMOSEXTA. - FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 113.1 de la LPAP, la adjudicación del lote finalmente adjudicado conforme al orden de preferencia 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 que designe el Ayuntamiento de Cobeña que por turno corresponda en el plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente al de haber hecho efectivo el pago del precio de adjudicación establecido en la cláusula anterior, a cuyo efecto le será comunicada la fecha fijada para su otorgamiento.



## AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

Para el caso de que no se llegue a formalizar la enajenación del lote que corresponda 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 del lote al siguiente licitador por orden de puntuación, o a la declaración motivada del concurso como desierto del lote afectado.

### **DECIMOSEPTIMA. - OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO**

Serán de inexcusable cumplimiento por parte del adjudicatario las siguientes obligaciones, que serán entendidas como condiciones resolutorias del contrato, dando lugar el incumplimiento de las mismas a la resolución del contrato y consecuencias previstas en cláusula 18º.

**17.1.** No vender ni enajenar en forma alguna, ni total ni parcialmente la parcela/s objeto de transmisión en el plazo de DIEZ (10) años a contar desde la firma de la escritura pública de compraventa, salvo autorización expresa del Ayuntamiento de Cobeña, cuando concurren causas sobrevenidas debidamente justificativas.

**17.2.-** Solicitar en el plazo máximo de 12 MESES, contados a partir del día siguiente al de la formalización de la adjudicación en escritura pública, la correspondiente licencia urbanística de obras para la construcción de vivienda unifamiliar, ante el Ayuntamiento de Cobeña, adjuntando a la misma el correspondiente proyecto básico y/o de ejecución redactado por técnico competente y acreditación de abono de las tasas e impuestos correspondientes. Debiendo iniciar y finalizar las obras en los plazos establecidos en el art. 158 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Cualquier ampliación de estos plazos deberá ser debidamente justificada y aceptada previamente por este Ayuntamiento.

**17.3.-** No ocupar ni utilizar la edificación que sobre la parcela se construya hasta la total terminación de las obras de urbanización del SAU 3 “La Estación” y obtención de la Licencia de Primera Ocupación.

Estas cláusulas se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

**17.4.-** Será obligación de los adjudicatarios el abono de los siguientes gastos:

- a) Los tributos estatales, municipales y autonómicos que se deriven del contrato.



## AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

- b) Los de los permisos y autorizaciones preceptivos para la realización del objeto del contrato.
- c) Los de formalización del contrato en Escritura Pública e Inscripción en el Registro de la Propiedad, previa previsión de fondos que requiera la notaría y/o gestoría asignada.
- d) Asumir el pago del IVA

### DECIMOCTAVA. – EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

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

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

En el acto de elevación a escritura pública del contrato y en el Registro de la propiedad se establecerá como condición resolutoria de la compraventa el incumplimiento por parte del adjudicatario de los compromisos adquiridos en las cláusulas 17.1, 17.2 y 17.3 y facultará al Ayuntamiento de Cobeña, para la reversión automática del dominio de la/s parcela/s al Ayuntamiento, que podrá inscribirla/s a su nombre en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria.

En caso de que, en el momento de la resolución, existieran obras de edificación o instalaciones ejecutadas sobre la parcela por el adjudicatario, el Ayuntamiento indemnizará exclusivamente el valor de las obras de edificación efectivamente ejecutadas.

A efectos de valoración, se tomará como referencia el **Presupuesto de Ejecución Material (PEM)** correspondiente a la parte de obra efectivamente ejecutada, conforme al proyecto técnico aprobado y a la licencia urbanística otorgada, determinado mediante certificación emitida por los servicios técnicos municipales o por técnico designado por el Ayuntamiento.

La valoración se realizará aplicando, en su caso, los **módulos o precios de referencia oficiales vigentes en la Comunidad de Madrid en el momento de la tasación**, o, en su defecto, bases de precios de reconocido uso en la Administración, sin que en ningún caso pueda superar el coste real acreditado de ejecución.



## AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

En caso de edificaciones parcialmente ejecutadas, la valoración se efectuará en función del grado real de ejecución material, determinado mediante inspección técnica, sin que proceda indemnización por unidades de obra no ejecutadas o no conformes con el proyecto aprobado.

No serán objeto de indemnización los siguientes conceptos:

- Beneficio industrial.
- Gastos generales.
- Costes financieros.
- Honorarios técnicos.
- Tributos, tasas o impuestos.
- Incrementos de valor del suelo ni expectativas de lucro.
- Obras ejecutadas sin licencia o que no se ajusten al proyecto aprobado.

El abono de la indemnización será requisito previo para la plena efectividad de la reversión.

## **DECIMONOVENA. - CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS.**

### **19.1. Confidencialidad**

El presente contrato no conlleva el suministro de datos a los adjudicatarios.

### **19.2. Tratamiento de Datos**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato. Serán de aplicación a dichos tratamientos las medidas de seguridad previstas en la normativa de protección de datos personales y garantía de derechos digitales.

## **VIGESIMA. - RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.**

**El contrato tiene carácter patrimonial y su régimen jurídico será:**



**AYUNTAMIENTO DE COBEÑA**

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

a) En cuanto a su preparación y adjudicación, se regirá por el presente Pliego de Condiciones y, habida cuenta del carácter de Patrimonio Público del Suelo de la parcela, será de aplicación directa la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en cuanto al cumplimiento de las finalidades que establece para los bienes del PPS; por la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) y la legislación de bienes de las Entidades Locales, Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid y Reglamento de Bienes de las Corporaciones locales (R.D. 1372/1986); en especial, y para la preparación y desarrollo del procedimiento de adjudicación, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público por remisión de la normativa patrimonial: tanto el artículo 112 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, como el artículo 91 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid, normas de aplicación directa y preferente.

Las normas generales del derecho administrativo y, en su defecto, las normas del derecho privado se aplicarán como derecho supletorio (art. 5.4 de la LPAP).

b) Y en cuanto a sus efectos y extinción, se regirá por el presente Pliego de Condiciones, legislación administrativa reguladora del patrimonio de las Administraciones Públicas, y en cuanto resulte aplicable a la compraventa, por el Derecho Privado.

c) A tenor de lo dispuesto en el artículo 176 de la LSCAM, el producto de la venta se destinará, única y exclusivamente, al cumplimiento de los fines del patrimonio municipal del suelo, por estar incluidas las citadas parcelas en el mismo.

d) Las cuestiones que puedan suscitarse en relación con el mismo serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, en cuanto a su preparación y adjudicación; y de la Jurisdicción Civil, en cuanto a sus efectos y extinción.

e) Plazo de mantenimiento de la oferta presentada a cada lote: 6 meses.

En Cobeña, a fecha de firma,



**AYUNTAMIENTO DE COBEÑA**  
Pl. de la Villa ,1  
28863 COBEÑA (Madrid)

## ANEXO I

### OFERTA ECONÓMICA

D./D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, con N.I.F. \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, n<sup>o</sup>. \_\_, Planta \_\_, Puerta \_\_, Municipio \_\_\_\_\_, Localidad \_\_\_\_\_, Provincia \_\_\_\_\_, en representación de la Entidad \_\_\_\_\_, con NIF n.º \_\_\_\_\_, domicilio en \_\_\_\_\_, n<sup>o</sup>. \_\_, Planta \_\_, Puerta \_\_, Municipio \_\_\_\_\_, Localidad \_\_\_\_\_, Provincia \_\_\_\_\_, enterado del expediente para la enajenación mediante concurso para la enajenación de las parcelas P1.1 a P1.12 del Sector SAU3 “La Estación” de Cobeña, anunciado en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Cobeña alojado en la Plataforma de Contratación del Estado, hago constar que conozco los Pliegos de Cláusulas Administrativas y Técnicas que sirven de base al contrato y los acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato.

En virtud de todo ello, formula la siguiente oferta:

**Primero:** Que estoy interesado en adquirir un único lote y formulo las siguientes ofertas, indicando el orden de preferencia (cumplimentar únicamente las líneas que desee, una por lote sin poder repetir número de lote):

Orden de	Lote Solicitado (indicar n <sup>o</sup> )	Precio ofertado sin IVA
1 <sup>o</sup>		
2 <sup>o</sup>		
3 <sup>o</sup>		
4 <sup>o</sup>		
5 <sup>o</sup>		
6 <sup>o</sup>		
7 <sup>o</sup>		
8 <sup>o</sup>		
9 <sup>o</sup>		
10 <sup>o</sup>		
11 <sup>o</sup>		
12 <sup>o</sup>		

**\*El orden de preferencia indicado será vinculante para el licitador y determinante a efectos de adjudicación, en los términos previstos en el presente Pliego.**



**AYUNTAMIENTO DE COBEÑA**

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

**Segundo:** Declaro, bajo mi responsabilidad, que la vinculación con respecto al municipio de Cobeña es la siguiente (cumplimentar el número de años en la opción que proceda):

**Opción A) Persona física (marcar opción que proceda):**

- Estar o haber estado empadronado en el municipio de Cobeña durante al menos ..... años, en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2.000 a 31 de diciembre de 2.025.

**Opción B) Personas jurídicas (marcar opción que proceda):**

- Tener domicilio social en el municipio de Cobeña durante al menos .....años, en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2.000 a 31 de diciembre de 2.025.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Firma del candidato,



**AYUNTAMIENTO DE COBEÑA**  
Pl. de la Villa ,1  
28863 COBEÑA (Madrid)

## ANEXO II

### - 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 ..... teléfono..... y mail a efectos de notificaciones.....

Enterado del anuncio publicado para la “Enajenación, mediante concurso, por procedimiento abierto, de las parcelas P1.1 a P1.12 de la RU-1 del SAU 3 “La Estación” de Cobeña, integradas en el Patrimonio Municipal de Suelo de Cobeña, 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.
- 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:



**AYUNTAMIENTO DE COBEÑA**

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

“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 Cobeña, 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.

7.- En caso de ser propuesto para la adjudicación autoriza al Excmo. Ayuntamiento de Cobeña para la consulta y comprobación de los datos referentes a deudas con el Ayuntamiento de Cobeña.

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

Lugar, fecha y firma electrónica.