

**PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ENAJENACION POR PRECIO FIJADO DE 23 PARCELAS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO TASADO (VPT).**

**1ª. OBJETO, NATURALEZA, RÉGIMEN JURÍDICO Y PRECIO.**

**1.1. Objeto del Contrato.**

El objeto del presente procedimiento es la enajenación de 23 parcelas, divididas en CINCO LOTES a efectos de su adjudicación, que se relacionan y describen en el **Anexo I** adjunto para que se destinen a la construcción de Viviendas Unifamiliares con Protección Pública de Precio Tasado (VPT), en los términos que establece el Decreto 3/2004 de 20-01-2004, sobre Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública.

De acuerdo con lo establecido por el art. 79 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, el bien objeto de la presente enajenación deberá ser destinado a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, siempre que dicho fin sea compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico y exista demanda acreditada y suficiente en los registros administrativos correspondientes, conforme determina el art. 79.1.a) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero.

Para su publicación en la Plataforma de Contratación del Sector Público (en adelante PCSP), el objeto del contrato se corresponde con el código CPV: 70122100-3 Servicios de venta de terrenos.

**1.2. Régimen jurídico.**

La enajenación de bienes inmuebles a que se refiere este Pliego, de conformidad con el art. 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), está excluido del ámbito de aplicación de la misma y se regirá por la legislación patrimonial y el régimen privado, aplicándose los principios de la LCSP, para resolver las dudas o lagunas que pudieran presentarse según determina el art.4 de la LCSP.

En cuanto a la preparación y adjudicación, se regirá por el presente pliego, por el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP) y sus disposiciones de desarrollo; por la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante RBEL). Y en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las administraciones públicas, en especial la LCSP, y el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la LCAP, así como el Reglamento General de la LCAP, en tanto continúe vigente y no contradiga a la mencionada Ley.

En concreto, el procedimiento de adjudicación aplicable será el concurso, de conformidad con lo establecido en el art.79.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del



Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero (en adelante LOTAU), en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, siendo de aplicación los arts.109 y ss. del RBEL, y de aplicación supletoria por su carácter no básico los arts. 135 y ss. de la LPAP, y los arts.91 y ss. del Reglamento General de la LCAP.

Los efectos y extinción se regularán por lo establecido en el presente pliego y, subsidiariamente, por las normas de derecho privado.

**1.3. De conformidad con el art. 79.4 de la LOTAU, son condiciones de las enajenaciones de bienes del patrimonio público de suelo aplicables al presente pliego las siguientes:**

a) El sometimiento al derecho de tanteo y retracto regulado en el artículo 83 de dicha ley.

b) La vinculación, cuando su destino sea residencial en los términos de la letra a) del número 1 de este artículo, a la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, si bien de promoción privada por el adquirente.

c) La enajenación, permuta o cesión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo deberá efectuarse en condiciones que aseguren, cuando proceda, los plazos máximos de urbanización y edificación y los precios finales de las viviendas e impidan, en todo caso, a los adquirentes tanto de aquellos como de estas la ulterior enajenación por precio superior al de adquisición con el incremento derivado de los índices pertinentes.

d) Los bienes del patrimonio público de suelo no podrán enajenarse, gravarse ni permutarse sin autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, cuando su valor exceda del veinticinco por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto anual del Municipio. No obstante, se dará cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de toda enajenación de bienes que se produzca.

e) Las condiciones recogidas en las letras a), b) y c) anteriores se harán constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Las condiciones de uso, superficies de las parcelas y su superficie edificable máxima es la que se señala en el **Anexo I**, estando los adjudicatarios en todo caso sujetos a lo prevenido en el respectivo Planeamiento, Ordenanzas vigentes y observaciones establecidas en el mismo.

1) La edificación de las parcelas se efectuará conforme a lo establecido en la Normativa Urbanística contenida en el **Anexo II** y al resto de la legislación aplicable.

2) La forma de adjudicación de las parcelas es la de **adjudicación directa al solicitante que cumpla los requisitos que se establecen**.

3) La enajenación se realizará en concepto de “cuerpo cierto”, por lo que no cabrá reclamación alguna por posibles variaciones, tanto en la superficie como en el volumen edificable que pudieran surgir como consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas vigentes, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la futura construcción, instalación o edificación.



4) El precio de licitación será el especificado en el **Anexo I** del presente Pliego, **58.494,56 Euros (cincuenta y ocho mil cuatrocientos noventa y cuatro euros con cincuenta y seis céntimos) más IVA, por parcela.** El referido precio se fija por este Pliego con el carácter de único y preceptivo. En el precio de la parcela no está incluido el porcentaje de IVA legalmente aplicable en el momento del pago, que será abonado por el adjudicatario.

La unidad de enajenación la constituye **cada una de las 23 parcelas, agrupadas en cinco lotes** que se describen en el **Anexo I** de este Pliego. Cada licitador podrá optar a uno, varios, o la totalidad de los lotes, o bien a parcelas individuales de cualquiera de ellos. Las ofertas que opten a lotes completos tendrán preferencia sobre las que pretendan la adquisición de una o varias parcelas que no completen el lote en cuestión.

El número de viviendas a construir será de una por cada parcela, siendo el número de viviendas máximo por lote el expresado en el **Anexo I**.

### **2ª. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.**

El órgano competente para adoptar el acuerdo será el Alcalde del Ayuntamiento, al no superar el valor del bien el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto General de la Corporación, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Esta competencia se encuentra delegada en favor de la **Junta de Gobierno Local** por Resolución de la Alcaldía.

El mencionado órgano 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, sin perjuicio del derecho del contratista a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

### **3ª. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.**

Podrán concurrir a la presente licitación las personas físicas y/o jurídicas, siempre que posean plena capacidad para contratar, de acuerdo con la normativa contenida en el Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos, y en particular para el contrato de compraventa.

No podrán tomar parte en la misma aquellas Entidades y personas jurídicas que se encuentren incurso en cualquiera de las causas de prohibiciones de contratar señaladas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, ni los declarados en suspensión de pagos, quebrados y concursados no rehabilitados en la fecha de publicación de esta convocatoria.

A las personas jurídicas extranjeras, les será de aplicación las normas que rigen las inversiones de capital extranjero en España, así como todas aquellas que sobre esta materia se encuentren vigentes en el momento de anunciarse la convocatoria del procedimiento.

Se establecen dos modalidades a las que optar en el presente procedimiento:

#### **A) ADQUISICIÓN DE UNO O VARIOS LOTES DE PARCELAS, O PARCELAS INDIVIDUALES, PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE PRECIO TASADO, Y SU POSTERIOR ADJUDICACIÓN.**



A esta modalidad pueden concurrir las personas físicas o jurídicas, con plena capacidad de obrar que acrediten solvencia como tales y asuman todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato para la PROMOCIÓN de viviendas de VPT en las parcelas que les sean adjudicadas, y SU POSTERIOR VENTA a personas que cumplan los requisitos para ser propietarios de este tipo de viviendas, en los términos que marca la Ley.

#### **B) ADQUISICIÓN DE UNA ÚNICA PARCELA DESTINADA A LA AUTOPROMOCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS ADJUDICATARIOS.**

Bajo esta modalidad pueden concurrir las personas físicas que, reuniendo los requisitos para ser adjudicatarios de viviendas de VPT en el momento de la calificación de las viviendas, vayan a promover sobre la parcela su propia vivienda ajustada a los parámetros de la VPT (superficies, precio máximo, etc.).

Los requisitos han de ser los que se establecen el Decreto 3/2004 de 20-01-2004, sobre Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública y el resto de la normativa estatal y autonómica.

La modalidad por la que se opta a la adjudicación habrá de indicarse en el modelo de solicitud.

#### **4ª. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y PUBLICIDAD DE LA LICITACIÓN.**

La adjudicación se licita a través de un procedimiento abierto en aplicación de las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, según lo establecido en el artículo 78.2 del RBEL y en el artículo 26 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Con la finalidad de garantizar el cumplimiento de los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores previstos en el art.1 de la LCSP, siendo estos principios aplicables al presente concurso conforme el art.4 de la LCSP, la presente convocatoria se publicará en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares alojado en la Plataforma de contratación del Sector Público.

Para ello, el órgano de contratación deberá publicar anuncio de licitación en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en el siguiente enlace:

<https://contrataciondelestado.es/wps/poc?uri=deeplink%3AperfilContratante&idBp=pl8558gaN5wQK2TEfXGy%2BA%3D%3D>

Los licitadores podrán consultar y descargar los pliegos en dicho perfil. No se admitirán las ofertas que no sean presentadas de esta manera. Asimismo, todas las comunicaciones que se produzcan en este procedimiento de licitación se producirán a través de la mencionada plataforma.

#### **5ª. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.**



De conformidad con lo dispuesto en la DA 15ª de la LCSP, las proposiciones para tomar parte en esta contratación se presentarán únicamente de forma electrónica.

La presentación de proposiciones se realizará exclusivamente a través de los servicios de licitación electrónica de la Plataforma de Contratación del Sector Público:

<https://contrataciondelestado.es>, en alguno de los formatos indicados en la misma y con los siguientes requerimientos:

No se admitirán las ofertas que no sean presentadas de esta manera. Asimismo, todas las comunicaciones que se produzcan en este procedimiento de licitación se producirán a través de la mencionada Plataforma de Contratación del Sector Público.

Ante cualquier duda que el licitador pueda tener, respecto a los requerimientos técnicos que debe reunir su equipo informático para participar en el procedimiento de contratación, la forma de acceder a la asistencia de soporte técnico adecuado, formatos de archivo, características de las certificaciones digitales que puede emplear o, cualquiera otra cuestión o incidencia que le pueda surgir en la preparación y presentación de ofertas telemáticas, puede obtener información en: <https://contrataciondelestado.es>, en el apartado "Información", o ponerse en contacto con el servicio de asistencia a los licitadores de la Plataforma de Contratación del Sector Público, con la debida antelación a través del correo: [licitacionE@hacienda.gob.es](mailto:licitacionE@hacienda.gob.es) o el teléfono de atención 91 524 12 42.

Asimismo puede ponerse en contacto con el departamento de Secretaría del Ayuntamiento en el teléfono 949 277 128 y en el correo electrónico [departamentosecretaria@azuqueca.net](mailto:departamentosecretaria@azuqueca.net)

**No existe un plazo de solicitud cerrado en el tiempo a favor de quienes cumplan las condiciones y requisitos del pliego, con la salvedad de que si se producen dos o más solicitudes en el mismo día, que cumplan los requisitos y sean para la misma parcela, se resolvería por sorteo.**

Las solicitudes se acompañarán de la documentación que se detalla en la cláusula siguiente.

La presentación de solicitudes supone por parte del licitador la aceptación expresa de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones para contratar.

#### **6ª. CONTENIDO Y FORMA DE LAS SOLICITUDES.**

Por cada parcela o lote de parcelas al que se pretenda optar, los concursantes deberán presentar los documentos que se relacionan a continuación:

- 1.- Instancia ajustada a modelo oficial. **(Anexo III).**
- 2.- Documento Nacional de Identidad-D.N.I. del firmante o documento que lo sustituya en cada caso.



### 3.- Cédula de Identificación Fiscal.

4.- En caso de empresas, el firmante acompañará copia autorizada de la escritura de apoderamiento a su favor que será debidamente bastantada por el Secretario del Ayuntamiento o funcionario que le sustituya.

5.- También en ese caso, el solicitante deberá acompañar la documentación suficiente o testimonio de la misma que justifique la existencia legal de la Entidad y la inscripción, en su caso, en el Registro Mercantil, u otro que fuese obligatorio, y su capacidad para adquirir bienes inmuebles. En todo caso, las firmas de las certificaciones correspondientes deberán estar legitimadas con arreglo a la Ley.

6.- Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el **Anexo IV** del presente Pliego, de que el licitador o en su caso los administradores y representantes de la Sociedad, así como el firmante o firmantes de la proposición, no están incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar señaladas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en los términos y condiciones previstas en el mismo. Esta declaración comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como de no tener deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

Asimismo, podrán incluir la autorización expresa a la Administración contratante para que acceda a la citada información a través de las bases de datos de otras Administraciones Públicas con las que se hayan establecido convenios.

7.- En la modalidad de promotores, justificación de la solvencia técnica o profesional, que podrá ser acreditada por uno o varios de los medios siguientes:

- a) Relación de obras promovidas o construidas en el curso de los últimos 5 años, con expresión de sus datos más característicos.
- b) Promociones de vivienda protegida desarrolladas por el ofertante y condiciones de gestión de las mismas.
- c) Personal, equipo técnico, organización territorial.

8.- Declaración, de quedar obligado el solicitante, en el caso de que resulte adjudicatario, al cumplimiento de las obligaciones que expresamente se señalan en el presente Pliego y de la aceptación expresa de que el proyecto de obras que en su momento se ejecute responderá, sin contravenciones, a las determinaciones que previene la ordenación urbanística y demás normativa reguladora de la vivienda de protección oficial.

9.- Una relación de todos los documentos incluidos.

10.- La aceptación a todos los efectos del precio de la Parcela o Lote de parcelas en la cantidad especificada en el **Anexo I** al presente Pliego, precio que no admite ninguna variación, al estar fijado por Ley. Habrá de presentarse en el modelo debidamente cumplimentado (**Anexo V**).

## **7ª. MESA DE CONTRATACIÓN.**





La Mesa de Contratación estará integrada del siguiente modo:

Presidente:

La Concejala de Contratación o miembro de la Corporación en quien delegue.

Vocales:

La Interventora de la Corporación o funcionario que le sustituya o en quien delegue.  
El Secretario General de la Corporación, o funcionario que le sustituya o en quien delegue.

El Concejal de Urbanismo y Vivienda o miembro de la Corporación en quien delegue.

El Arquitecto Jefe Municipal o funcionario que le sustituya o en quien delegue.

Secretaria de la Mesa:

La funcionaria de la Corporación encargada del área de Contratación o funcionario que le sustituya.

**8ª. APERTURA DE SOLICITUDES.**

*Calificación de la documentación y defectos u omisiones subsanables.*

La Mesa se reunirá a los efectos de la calificación de la documentación administrativa y el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos.

Se procederá a desechar las ofertas que puedan producir duda racional sobre la persona del licitador, compromiso que contrajere o adolecieren de deficiencias sustanciales (falta de Escritura de Constitución e inscripción en el Registro Mercantil, y Poder). La falta absoluta de esta documentación no será subsanable.

Si se observaren defectos materiales en la documentación presentada, se considerará subsanable su omisión, procediéndose a conceder un plazo de tres días hábiles para la subsanación de errores.

La mesa, una vez calificada la documentación y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar los solicitantes que se ajustan a los criterios de selección.

**9ª. ADJUDICACIÓN.**

Al ser un procedimiento de adjudicación directa abierto en el tiempo a favor de quienes cumplan las condiciones y requisitos del pliego, se resolverá a favor de lo solicitado salvo si se producen dos o más solicitudes en el mismo día, que cumplan los requisitos y sean para la misma parcela, que se resolvería por sorteo.

Por interés público debidamente motivado, especialmente en lo relativo a un orden lógico de enajenación de las parcelas de cada lote, puede ofrecerse al solicitante la adjudicación de una parcela distinta de la solicitada.

**10ª. PAGO Y FORMALIZACIÓN DE LA ENAJENACION.**



El pago de la totalidad del precio de la adjudicación, incluyendo el 100% del precio del Lote adjudicado, más el IVA correspondiente, habrán de ser abonados en el plazo de DOS MESES desde la fecha de notificación del acuerdo de adjudicación.

El precio del contrato se satisfará al Ayuntamiento de Azuqueca de Henares mediante transferencia a la cuenta facilitada por la Tesorería Municipal.

La formalización de la adjudicación mediante documento público tendrá lugar en el plazo de veinte días a partir de que el adjudicatario haya pagado la totalidad del precio del correspondiente lote, con su IVA correspondiente. Si el adjudicatario tuviera interés en adelantar esta formalización podrá hacerse en cualquier momento siempre que así se solicite expresamente, se presente justificante de haber abonado la totalidad del precio.

Todos los gastos notariales, registrales y fiscales derivados de la formalización del contrato serán de exclusiva cuenta y cargo del adjudicatario.

En cualquier caso el Ayuntamiento convocará al adjudicatario al acto de formalización con diez días de antelación.

Si el adjudicatario no pagase el precio dentro del periodo establecido, o no compareciese, sin causa justificada, al acto de formalización del documento público de compraventa, el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares dictará resolución dejando sin efecto la adjudicación.

### **11ª. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.**

Los derechos y obligaciones del adjudicatario son los que nacen de este pliego, que tendrá carácter contractual, y de la correspondiente escritura pública, así como los derivados de la legislación aplicable:

11.1. Acepta de forma incondicionada la situación física y jurídica de los terrenos objeto de la presente adjudicación, asumiendo y costeando cualquier actuación que sea necesario realizar para la construcción de la edificación a la que se destina la parcela.

11.2. El adjudicatario deberá destinar el terreno a la construcción de **Viviendas de Precio Tasado**.

A efectos de supervisar el efectivo cumplimiento de dicha obligación, el adjudicatario deberá informar al Ayuntamiento de Azuqueca de Henares tanto de la solicitud de la calificación, como de la obtención de la calificación provisional y de la calificación definitiva del proyecto edificatorio.

11.3. El adjudicatario deberá ajustarse, en todas las construcciones que se realicen, a las condiciones de utilización y construcción establecidas en las normas urbanísticas que le sean de aplicación, así como a todas las condiciones técnicas y económicas propuestas en el presente pliego y en la oferta del adjudicatario.

11.4. El adjudicatario no podrá enajenar el terreno adquirido, salvo consentimiento expreso por escrito del Ayuntamiento, hasta tanto sean terminadas las obras de construcción a que se destina, así como las de urbanización anejas que sean a su cargo.





Las viviendas y sus anejos se enajenarán acorde al precio marcado por la legislación autonómica en materia de vivienda.

11.5. El adjudicatario deberá enajenar, en su caso, las viviendas a las personas que cumplan con los requisitos establecidos en la legislación autonómica en materia de vivienda, debiendo hacer constar expresamente esta obligación en la escritura de declaración de obra nueva del edificio, de compraventa y/o adjudicación de la vivienda y en cuantas transmisiones se efectúen a terceros.

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

### **12ª.- ACREDITACIÓN DE REQUISITOS PARA SER ADJUDICATARIO DE VIVIENDA DE VPT.**

En el momento en que se inste la licencia para la construcción de la vivienda en autopromoción, el adquirente de la parcela deberá acreditar que reúne los requisitos para ser adjudicatario de vivienda de VPT; de no acreditarlo, se produciría causa de reversibilidad de la enajenación de la parcela.

### **13ª.- RESOLUCIÓN Y SANCIONES.**

El contrato quedará resuelto de pleno derecho y con trascendencia real a instancia del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares cuando el adjudicatario no ingrese el precio de la parcela en la forma y términos señalados en la adjudicación.

El contrato quedará resuelto de pleno derecho y con trascendencia real a instancia del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, en los siguientes supuestos:

- 1) Si el promotor adquirente no obtuviese la correspondiente calificación de viviendas de VPT.
- 2) Si el promotor enajenara las viviendas, edificaciones, construcciones, instalaciones, o sus anejos vinculados, a precios superiores a los establecidos en su proposición o pretendiere no respetar la vinculación de dichos anejos a las viviendas.
- 3) Si la construcción, edificación o instalación no se acomodara al proyecto que obtuvo calificación provisional y licencia de obras, no obteniendo por tanto la calificación definitiva.
- 4) Si el adquirente incumpliera cualquier otra obligación de las señaladas en la cláusula decimoprimer a y, previo requerimiento, no subsanase dicho incumplimiento en el plazo de tres meses.

Resuelto el contrato y sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan la parte compradora tendrá derecho a la devolución de las dos terceras partes del precio de la venta, deducido el importe de las cargas y gravámenes que con autorización del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares se hayan podido constituir.



Si la obra hubiere sido iniciada con arreglo al proyecto aprobado pero no se terminase en el plazo concedido al efecto, resuelto el contrato, la parte compradora tendrá derecho a una suma que no podrá exceder de las dos terceras partes del precio de la parcela más el importe de la construcción realizada. La valoración de este segundo sumando (construcción ya realizada y conforme con la ordenación urbanística) se hará con el resultado que arrojen las mediciones practicadas mediante inspección de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares que se recogerá en el acta correspondiente. A dichas mediciones se les aplicarán los precios que figuren en el proyecto de ejecución, siendo, en todo caso, la valoración aprobada por el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

Para el caso de que las cargas y gravámenes constituidos con la autorización que se establece, sobrepasen las dos terceras partes del precio de la venta de la parcela, del exceso se reintegrará el Ayuntamiento con cargo al importe en que se valoren las obras o edificaciones a que antes se hizo referencia.

Si las obras realizadas por el adjudicatario en la parcela no se ajustan al proyecto que obtuvo calificación provisional, el Ayuntamiento podrá otorgarle un plazo con el fin de que se efectúen las obras necesarias para acomodar las realizadas a las previstas en tal proyecto. Caso de incumplir esta orden, podrá acordarse el derribo de la edificación total o parcialmente a costa del adjudicatario en los términos previstos en la LOTAU, revertiendo al Ayuntamiento la parcela. La cantidad que por reversión de la parcela resulte a favor del adjudicatario podrá ser retenida como garantía de la ejecución de lo ordenado o, en su caso, aplicada a sufragar el importe de la demolición de lo construido, si esta hubiere de llevarse a cabo por ejecución subsidiaria de acuerdo con lo que establece el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En todo caso, el dominio de las parcelas vendidas, con accesiones, revertirá automáticamente y con carácter retroactivo al patrimonio municipal de suelo de este Ayuntamiento, el cual podrá inscribirlas a su nombre en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la vigente Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitido en derecho y el pago o consignación a favor del interesado de las citadas dos terceras partes con las deducciones que proceda.

#### **14ª.- RÉGIMEN JURÍDICO Y COMPETENCIAS.**

1.- En lo no señalado expresamente en este Pliego, se estará a lo dispuesto en la normativa patrimonial actual, y dado que la misma contiene remisiones a la normativa reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas, no obstante la exclusión del artículo 9.2 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, será supletoriamente de aplicación.

2.- El contrato que regula las presentes cláusulas tiene naturaleza jurídica privada. Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación y resolución del contrato, y efectos de ésta, serán resueltas por el órgano de contratación, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa, y serán inmediatamente ejecutivos, pudiendo ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los dictó, o ser impugnado mediante recurso ordinario, ante el orden jurisdiccional civil.



No obstante, se consideran actos jurídicos separables, los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicha Jurisdicción.

3.- El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan con ocasión de los efectos y extinción del contrato. El adjudicatario acepta expresamente la sumisión a los Juzgados de Guadalajara, con renuncia expresa a cualquier jurisdicción que pudiera corresponderle.

