

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

ORGAZ

PLIEGO DE CONDICIONES ECONOMICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA ENAJENACION, MEDIANTE CONCURSO, DE UN TERRENO PARA LA PROMOCION Y CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA

1.- Objeto del concurso.

El presente pliego tiene por objeto regular el concurso para la enajenación de terrenos municipales para el fomento de viviendas sujetas a protección pública, viviendas de precio tasado, de acuerdo con el artículo 79 del Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

2.- Descripción de las parcelas.

El presente concurso tiene por objeto la enajenación de la parcela reflejada en el plano que forma parte de este pliego como anexo número 1.

3.- Forma de adjudicación.

La adjudicación se hará por el sistema de concurso en las condiciones que se reflejan en este pliego, publicándose anuncio del mismo en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

4.- Precio.

Como consecuencia de los fines de carácter social que se persiguen con este concurso de enajenación de suelo público, se establece como precio el valor de quinientos sesenta y siete mil setecientos nueve euros con sesenta y siete céntimos (567.709,67 euros), y que se desglosará del modo siguiente:

Conforme a lo dispuesto en el Decreto 173 de 2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, el municipio de Orgaz pertenece al Área geográfica segunda.

Teniendo en cuenta la legislación aplicable y una vivienda de las siguientes características:

Vivienda 120 m² útiles x 1.273,00 euros = 152.760,00 euros.

Garaje 25 m² x 1.273,00 euros x 0,6 = 19.095,00 euros.

Trastero 8 m² x 1.273,00 euros x 0,6 = 6.110,40 euros.

Total precio de la vivienda: 177.965,40 euros

Considerando que el precio del suelo es del 25 por 100 del valor máximo, daría 44.491,35 euros. A este precio habrá que sumarle el I.V.A. (16% por ser suelo) lo que supone que el precio de las parcelas sería de 51.609,97 euros.

Como quiera que en la promoción, se ha previsto la construcción de once viviendas de precio tasado, el precio total incluido I.V.A., será de 567.709,67 euros.

Este precio que no podrá ser modificado en las proposiciones ni al alza, ni a la baja, puesto que el valor del suelo no es circunstancia determinante para la adjudicación del concurso, que se realizará de acuerdo con los criterios establecidos en la cláusula séptima del presente pliego.

Como la parcela objeto tiene fijado el número de la inscripción registral y sus linderos, no cabrá reclamación alguna por razón de diferencia de superficie, en más o menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan al final la construcción.

5.- Condiciones y requisitos de los concursantes.

Al presente concurso podrán presentarse sociedades mercantiles, que tengan por objeto la promoción, gestión y construcción de viviendas.

Dichas entidades deberán de tener plena capacidad de obrar, y no estar incursas en las prohibiciones y/o incompatibilidades contenidas en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público, y deben encontrarse al corriente de pago con dichas Administraciones Públicas.

6.- Garantía provisional y definitiva.

No se exigirá garantía provisional para poder tomar parte en el concurso.

El adjudicatario del concurso deberá aportar una garantía definitiva por un porcentaje del 5 por 100 del precio de adjudicación, que deberá ser ingresado en el plazo de los quince días siguientes a la notificación de la adjudicación definitiva.

7.- Criterios de selección.

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación son los siguientes:

1. Mejor definición de los inmuebles. Se valorará la mayor concreción de: diseño del edificio, distribución y ubicación de las viviendas y sus anejos, incluyendo alzados y la definición de los mismos; se acreditará con la presentación de una memoria de calidades para la promoción, en la que se detallarán los materiales y equipamiento en las viviendas. Se determinará el Plan de Control de Calidad de las obras con indicación del presupuesto que se destinará al mismo. Se valorará hasta un 15 por 100.

2. Solvencia financiera. Se valorará la solvencia financiera de la sociedad que se acredite, por cualquiera de los siguientes medios: El último balance aprobado; informe de instituciones financieras; acreditación de contar con financiación o compromiso de financiación. Se valorará hasta un 10 por 100.

3. Eficiencia energética. Como elementos evaluables se valorarán todas y cada una de las actuaciones encaminadas a mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en las viviendas. Se valorará hasta un 10 por 100.

4. El mayor grado de conocimientos y la mayor experiencia en la promoción y gestión de ventas de viviendas de protección pública. Como elementos evaluables se valorarán todas y cada una de las actividades que intervienen en el conjunto de la promoción de viviendas de VPP (financiera, jurídicas, administrativas, técnica y constructivas, etc); la acreditación vendrá referida a:

- La propia entidad ofertante.
- La entidad matriz a la que pertenezca la ofertante que ejerza el control y administración de la promoción.
- Los socios que conformen el cuerpo social de la ofertante.
- La entidad con la que la ofertante tenga concertada la gestión de la promoción.
- Los profesionales intervinientes relacionados contractualmente con alguna de las anteriores.

Se valorará hasta un 10 por 100.

5. Creación de puestos de trabajo en la localidad. Se valorará el volumen de la mano de obra que se utilizará en la ejecución del contrato: 10 por 100.

6. Estudio económico financiero.- Se valorarán los estudios económicos y financieros de la promoción que demuestren la viabilidad de la misma: 5 por 100.

7. Precio de la adjudicación de las viviendas.- Se valorarán las propuestas que establezcan un menor precio de adjudicación de las viviendas: 35 por 100.

8. Adelanto en los plazos de presentación de proyecto y ejecución de la promoción: 5 por 100.

En caso de propuestas que hayan obtenido una valoración idéntica prevalecerá el orden de presentación; a tal efecto la Mesa, leídas las propuestas podrá desechar las que no adjunten toda la documentación exigida en este pliego y las que puedan producir duda racional sobre la persona del licitador o sobre el precio ofrecido.

8.- Presentación de proposiciones. Documentación y plazo de presentación.

La entrega de proposiciones deberá hacerse en la Secretaría General de este Ayuntamiento, entre las 9,00 y las 14,00 horas, durante el plazo de treinta días naturales, contados a partir del siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

Las proposiciones se presentarán en dos sobres separados, sellados y lacrados que se nombrarán «A» y «B», y en los que se indicará el nombre y apellidos o razón social del proponente, y que contendrán la documentación que se indica a continuación:

- Sobre «A»: documentación general. Que contendrá la siguiente documentación:
 - Garantía provisional. Deberá presentarse resguardo acreditativo de haber constituido a favor del Ayuntamiento la garantía provisional establecida en la cláusula 6º del presente pliego.
 - Fotocopia compulsada del D.N.I. del firmante de la propuesta.
 - Escritura de constitución de la sociedad, inscrita en el Registro Mercantil, así como el Documento Nacional de Identidad y apoderamiento bastante (legal, suficiente y subsistente) para representar a la entidad en cuyo nombre concurra, de la persona o personas que actúen en representación.
 - Declaración responsable de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar determinadas en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público.
 - Certificaciones administrativas de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, expedidas por la Agencia Tributaria correspondiente y de la Tesorería General o Territorial de la Seguridad Social respectivamente.
 - Solvencia económica y financiera, la justificación de la solvencia económica y financiera del empresario podrá acreditarse por uno o varios de los siguientes medios:
 - a) Informe de instituciones financieras sobre la viabilidad de la promoción.
 - b) Tratándose de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o extracto de las mismas de los últimos tres años.
 - c) Declaración relativa a la cifra de negocios global y de las obras, servicios o trabajos realizados por la empresa en el curso de los tres últimos ejercicios.

Si por razones justificadas un empresario no puede facilitar las referencias solicitadas, podrá acreditar su solvencia económica y financiera por cualquier otra documentación considerada como suficiente por la Administración.

- Solvencia técnica, podrá ser justificada por uno o varios de los siguientes medios:

- a) Títulos académicos y experiencia del empresario y de los cuadros de la empresa y en particular del o de los responsables de las obras.
- b) Relación de las obras ejecutadas en el curso de los últimos cinco años, acompañada de certificados de buena ejecución para las más importantes.
- c) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que dispondrá el empresario para la ejecución de las obras.
- d) Declaración indicando los técnicos o las unidades técnicas, estén o no integradas en la empresa de los que ésta disponga para la ejecución de las obras.

El licitador deberá presentar la documentación exigida con los requisitos de fehaciencia exigidos en la normativa vigente. En el caso de documentos administrativos, sus copias gozarán de la misma validez y eficacia que aquellos, siempre que exista constancia de que sean auténticas.

- Sobre «B»: Propuestas particulares. Que contendrá la siguiente documentación:
- Documentos donde venga reflejados la Definición de los Inmuebles.
- Memoria de calidades de la promoción que se pretende desarrollar.
- Documento en el que se haga constar el precio de adjudicación de las viviendas que se pretenden promover, que no podrá en ningún caso superar los máximos establecidos por la legislación estatal y autonómica en materia de vivienda protegida.
- Compromiso formal del anticipo de las ayudas públicas a los adjudicatarios de las viviendas.
- Documento en el que se haga constar la forma de pago prevista para los adquirentes de las viviendas que se pretenden promover, en el que se detallen las aportaciones dinerarias que se han de efectuar.

- Conocimiento y experiencia en Viviendas de Protección Pública.

9.- Mesa de contratación.

La mesa de contratación estará constituida por:

- Presidente: Sr. Alcalde-Presidente o concejal en quien delegue.
- Vocales:
- Dos Concejales designados por el Alcalde.
- Secretario de la Corporación.
- Arquitecto Municipal.
- Secretario: Un funcionario del departamento de administración del Ayuntamiento.

El asesoramiento jurídico de la mesa estará a cargo de los servicios jurídicos municipales.

Una vez finalizado el plazo de presentación de las proposiciones, la mesa de contratación examinará la documentación presentada en tiempo y forma por los licitadores procediendo a su calificación y resolverá sobre las empresas que son admitidas. Si la mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada lo comunicará a los interesados, concediéndoles un plazo no superior a tres días hábiles para que lo corrijan o subsanen ante la propia mesa de contratación.

10.- Apertura de proposiciones.

Tendrá lugar a las 13,00 horas del primer viernes posterior al quinto día hábil siguiente al de finalización del plazo de presentación de proposiciones.

En el lugar, día y hora señalados en el anuncio de la licitación, tendrá lugar el acto de apertura de las proposiciones económicas (sobres A) y de las propuestas particulares (sobres B) por parte de la mesa de contratación. La mesa de contratación elevará las proposiciones presentadas y admitidas con el acta y la propuesta de adjudicación, al Pleno de la Corporación.

Con el fin de elevar la propuesta de adjudicación del concurso, la mesa de contratación podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 295 de la Ley de Contratos del Sector Público.

11.- Adjudicación definitiva y formalización del contrato.

El pleno del Ayuntamiento adjudicará el contrato, en el plazo máximo de un mes a contar desde la apertura de proposiciones, a la proposición más ventajosa en base a los criterios señalados en el presente pliego.

Acordada la adjudicación será notificada al interesado. Tras la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, y en el plazo de quince días hábiles desde la notificación al adjudicatario, éste deberá presentar la fianza establecida en la cláusula 6 del presente pliego, procediéndose al otorgamiento de la escritura de transmisión de los bienes con sujeción a las condiciones establecidas en el presente pliego, en el plazo de tres meses desde la notificación del acuerdo de adjudicación.

12.- Obligaciones del adjudicatario.

El licitador que resulte adjudicatario del concurso estará obligado a:

- a) A no revender la parcela adjudicada, y a construir las viviendas en el plazo de dieciocho meses desde la fecha de la obtención de la calificación provisional de las viviendas por parte de la Administración competente, de manera que si en este plazo de dieciocho meses no se tuviera totalmente terminadas las viviendas, el Ayuntamiento podrá exigir una indemnización al adjudicatario de acuerdo con la Ley 30 de 2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y demás proposiciones concordantes.
- b) Pagar el precio de la adjudicación en el momento de la formalización de la escritura pública de compraventa. Además de proceder en ese mismo acto al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido del total del precio.
- c) Correrán a cargo del adjudicatario los gastos para la formalización del expediente de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo, los gastos derivados de la formalización de la escritura pública de adjudicación, I.V.A. y demás impuestos que sean preceptivos, así

como gastos de inscripción de la citada escritura en el Registro de la Propiedad.

d) Notificar al Ayuntamiento de Orgaz, su disposición a otorgar la escritura pública de adjudicación, compareciendo en el lugar, día y hora que se señale para la formalización de dicho instrumento público, así como el abono de todos los gastos de la misma. No se superará el plazo de tres meses desde la notificación de la adjudicación definitiva. Este plazo podrá quedar en suspenso hasta la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

e) Respetar el precio ofrecido tanto para las viviendas como para los garajes vinculados como anejos a las viviendas, que nunca podrá ser superior al establecido por la vigente legislación de viviendas de protección oficial.

f) Solicitar calificación provisional de viviendas de protección pública y licencia municipal de obras de las viviendas, anejos y locales a construir, así como al pago del impuesto que regula la misma, antes de haber transcurrido cuatro (4) meses, a contar de la fecha del otorgamiento de la escritura de adjudicación, y a concluir la construcción de las citadas obras en el plazo de dieciocho (18) meses desde la concesión de la licencia de obras y de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

g) Realizar el procedimiento de selección de los adquirentes conforme a la normativa vigente y en colaboración con el Ayuntamiento de Orgaz.

h) La no transmisión a tercero de las fincas o las construcciones objeto de este concurso, antes de la terminación de la edificación, sin previa y expresa autorización del Ayuntamiento.

i) El proyecto de edificación que desarrolle las propuestas del adjudicatario del concurso se ajustará íntegramente a las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio de Orgaz, así como a las Normas Técnicas de aplicación a las viviendas de protección pública.

j) El adjudicatario podrá gravar las parcelas y su derecho de vuelo a la construcción para obtener la financiación crediticia con hipoteca que se precise con destino exclusivo al desarrollo de esta promoción.

k) El adjudicatario asume las demás prevenciones y condiciones contenidas en el texto íntegro del presente Pliego.

l) El adjudicatario, en caso de aprobarse por parte de la Administración Pública competente un nuevo Plan de Vivienda, respetará las condiciones más ventajosas para los beneficiarios adquirentes finales de las viviendas.

13.- Deberes del Ayuntamiento.

Otorgar la correspondiente escritura pública de adjudicación y con ella efectuar la entrega material de la parcela objeto de la misma.

14.- Jurisdicción competente.

Dado el carácter administrativo del concurso, que en virtud del mismo se celebre, todas aquellas cuestiones litigiosas que se susciten en su imposición, desarrollo, ejecución y resolución tendrán este carácter, en consecuencia, su conocimiento será de la competencia de los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, previos los recursos administrativos correspondientes.

15.- Régimen legal aplicable.

Este contrato tiene carácter administrativo y ambas partes quedan sometidas expresamente a la Ley 30 de 2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y demás disposiciones dictadas para el preciso cumplimiento de la Legislación de Contratos de las Administraciones Públicas y al Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la Ley 30 de 2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, el Organo de Contratación ostenta la prerrogativa de interpretar este contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta. Los acuerdos correspondientes, previa audiencia del contratista, pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos, y contra los mismos habrá lugar al recurso contencioso-administrativo conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicha jurisdicción.

MODELO DE PROPOSICION

Don....., vecino de....., calle....., con D.N.I. número....., en nombre/representación de....., enterado del pliego de condiciones que ha regir en el concurso para enajenación de unos terrenos del Ayuntamiento de Orgaz para la promoción y construcción de viviendas de protección pública, según anuncio publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo número....., de fecha....., se compromete a aceptarlo en todas sus partes, con la siguiente proposición económica: (detállese el precio de la oferta en número y letra).

(Fecha y firma del licitador)

