

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

VILLAMUELAS

Aprobado por este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 12 de junio de 2009, la enajenación de parcela de propiedad municipal que se cita, así como el pliego de cláusulas administrativas que lo regula, por medio del presente se procede a la exposición pública del anuncio de licitación que se regirá por el pliego de cláusulas que se detalla a continuación:

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS QUE REGIRA LA LICITACION MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACION PARA LA VENTA DE PARCELA DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA

1.- OBJETO DEL CONTRATO.

Constituye el objeto del contrato, la venta para la construcción de dieciocho viviendas adosadas en régimen de protección pública, de acuerdo al proyecto redactado por el arquitecto don Alfonso Asperilla López, cuyo presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de 1.228.064,92 euros, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 79.1.a) del Real Decreto Legislativo 1 de 2004, por el que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en C.L.M., del siguiente bien de propiedad municipal.

Parcela situada en calle Ronda de Pajares, sin número.

Superficie: 3.072,12 metros cuadrados.

Clasificación de suelo en Normas Subsidiarias de Villamuelas: Suelo Urbano Consolidado.

Inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 1.276, libro 26, folio: 177, finca número: 1.905, mediante escritura pública con número de protocolo 1.327 de fecha 10 de octubre de 2007, ante la Notario de Yepes, doña Miriam Herrando Deprit.

2.- TIPO DE LICITACION Y FORMA DE ADJUDICACION.

El procedimiento de adjudicación: Abierto.

Tramitación: Urgente.

Forma de adjudicación: Oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación.

El precio de licitación se fija en la cantidad de 309.705,83 euros, correspondiente al 15 por 100 del precio máximo de venta autorizado para este tipo de vivienda. Esta cantidad podrá ser mejorada al alza hasta un máximo del 20 por 100 del valor de precio de venta según ley. La unidad de enajenación es la parcela singularmente considerada, por lo que la adjudicación será por parcela completa.

La adjudicación se efectuará a la proposición más ventajosa y sin perjuicio del derecho de la Administración a declarar desierta la licitación, en cuyo caso no procederá indemnización alguna a favor de los licitadores.

Serán circunstancias a valorar conjuntamente para la adjudicación las siguientes:

1.- Por cada décima sobre el precio máximo de venta autorizado: Un punto hasta un máximo de cincuenta puntos.

2.- Por mejoras en la calidad de la edificación diseñada en el proyecto: Hasta cinco puntos.

3.- Por la solvencia profesional y de gestión, considerando especialmente que el oferente haya promovido previamente V.P.O: Hasta veinte puntos.

4.- Por la contratación de personal del municipio de Villamuelas para la realización de la obra: Hasta diez puntos.

5.- Por mejoras de equipamiento e infraestructuras realizadas en la zona: Hasta quince puntos.

3.- DURACION DEL CONTRATO.

El Ayuntamiento de Villamuelas se compromete a trasladar la propiedad y posesión de los bienes descritos mediante el otorgamiento de escritura pública ante Notario, dentro de los treinta días siguientes al de la fecha de notificación de la adjudicación definitiva con plena aplicación del cuadro general de derechos y obligaciones de la compraventa, según los preceptos del Código Civil.

4.- GARANTIAS PROVISIONAL Y DEFINITIVA.

Los licitadores, para poder tomar parte en el procedimiento de adjudicación, deberán constituir una fianza provisional del 2 por 100 del valor del bien por el que presenten su oferta. Los adjudicatarios de las parcelas deberán prestar en el plazo de quince días una garantía del 4 por 100 del precio de adjudicación. La garantía provisional se devolverá con la constitución de la garantía definitiva o en el plazo de diez días desde la adjudicación si no resultara adjudicatario.

5.- GASTOS.

Todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa, tales como inserción de anuncios, honorarios de Notaría y Registro de la Propiedad, I.V.A., etcétera, serán de cuenta del adjudicatario, así como el impuesto municipal de construcciones, instalaciones y obras y las tasas que se generen. Igualmente serán por cuenta del adjudicatario los gastos derivados de la redacción del proyecto especificado en la cláusula 1, que sirve de base para la realización de las viviendas, así como los gastos derivados de la dirección facultativa de las obra.

6.- CONDICIONES ESPECIALES.

Los adjudicatarios deberán destinar los solares a la construcción de viviendas sociales con las características que se detallan en las vigentes normas subsidiarias Villamuelas y en este pliego de condiciones.

El plazo para cumplir el fin de la enajenación será dos años desde la firma de la escritura pública. La solicitud de licencia de obras deberá realizarse en el plazo de dos meses desde el otorgamiento de la escritura pública. Este último plazo no será prorrogable y su incumplimiento dará lugar a la resolución del contrato.

Transcurridos los plazos antes señalados sin que el adjudicatario hubiera cumplido con las obligaciones establecidas, revertirán las parcelas al Ayuntamiento, con sus pertenencias y accesiones, con devolución al adjudicatario del importe abonado como precio a excepción de un 35 por 100 que retendrá el Ayuntamiento en concepto de daños y perjuicios.

7.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Podrán participar en la licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional y no se hallen comprendidos en los supuestos de prohibiciones del artículo 20 del Real Decreto Ley 2 de 2000 y Ley 12 de 1995, de 11 de mayo, sobre incompatibilidades de los miembros del Gobierno de la Nación y de los altos cargos de la Administración del Estado, como en la legislación correspondiente de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

8.- PRESENTACION DE PROPOSICIONES.

Los licitadores solamente podrán presentar una proposición, y no podrán presentar propuesta en régimen de agrupación temporal de empresas si lo ha hecho individualmente, con la penalización, en su caso, de la desestimación de todas las proposiciones por él presentadas.

La presentación se realizará en el registro general del Ayuntamiento de Villamuelas, en horas de oficina, durante el plazo de trece días hábiles, contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

9.- PROPOSICIONES Y DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

Las proposiciones se presentarán en un sobre cerrado en el que figurará la inscripción: Proposición para tomar parte en la licitación para la enajenación de solar de propiedad municipal, convocado por el Ayuntamiento de Villamuelas. Dentro de este sobre mayor se contendrán dos sobres A y B, cerrados con la misma inscripción referida en el apartado anterior y un subtítulo.

El sobre A se titulará: «Documentación Administrativa» y contendrá los siguientes documentos:

- a) Fotocopia compulsada del D.N.I. del firmante de la proposición.
- b) Escritura de poder, en su caso, si se actúa en representación de otra persona.
- c) Escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil y número de identificación fiscal, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza.
- d) Declaración responsable de no estar incurso en prohibiciones de contratar conforme al artículo 43 de la Ley de Contratos del Sector Público.
- e) El resguardo acreditativo de la garantía provisional.
- f) Los que acrediten hallarse al corriente en el pago de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes
- g) Justificación de la solvencia económico-financiera, y profesional presentando a tal efecto:
 - Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales
 - Declaración sobre el volumen global de negocios en el ámbito de la construcción, referido como máximo a los tres últimos ejercicios.
 - Relación de promociones de viviendas de protección pública (V.P.O.) ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, avalada por certificados de buena ejecución; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se llevaron normalmente a buen término.

El sobre B se titulará: «Documentación Técnico-urbanística», y contendrá la siguiente documentación:

- Justificación de la capacidad técnica de acuerdo a lo establecido en el artículo 65 de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Documentación acreditativa al resto del baremo fijado en la cláusula segunda del presente pliego.
- Planning de ejecución de la obra.
- Concreción por el licitador de la propuesta económica con base en lo dispuesto en la cláusula segunda del presente pliego. No se admitirán aquellas propuestas económicas que

contengan errores, omisiones o tachaduras que puedan alterar o establecer dudas sobre su importe o compromiso que oferte el licitador.

10.- CONSTITUCION DE LA MESA Y APERTURA DE PLICAS.

1. Tendrá lugar en la sala de plenos, a las 21,00 horas el primer viernes siguiente al término del plazo señalado en la cláusula octava.

2. La Mesa de contratación estará integrada del siguiente modo:

El Alcalde-Presidente de la Corporación.

Vocales: Dos representantes de cada grupo político y el Secretario de la Corporación Arquitecto técnico municipal.

Secretario: funcionario nombrado al efecto.

3. Calificados previamente los documentos presentados en tiempo y forma, la Mesa procederá en acto público a la apertura de las ofertas. Posteriormente y previos los informes que procedan, la Mesa de contratación, ponderando los criterios fijados para la adjudicación, propondrá al Pleno la adjudicación de la licitación a favor de la proposición que resulte más ventajosa atendiendo a los criterios expuestos.

11.- ADJUDICACION DEL CONTRATO.

Efectuada la adjudicación, se notificará al seleccionado para que en el plazo de cinco días hábiles presente certificados acreditativos de estar al corriente de sus obligaciones tributarias municipales, autonómicas y del Estado y de Seguridad Social. Asimismo, deberán presentar documento acreditativo de hallarse dado de alta en Impuesto de Actividades Económicas y de haber efectuado el pago de las cuotas correspondientes, uniendo a estos documentos declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula de este impuesto.

Realizada la adjudicación definitiva, se le requerirá al adjudicatario para que dentro de los quince días siguientes al de la fecha en que reciba la notificación, presente el documento que acredite haber constituido la garantía definitiva. En la propia notificación se citará al interesado para que concurra a formalizar el contrato lo que se hará en documento administrativo y posterior escritura pública a su costa de conformidad con la cláusula siguiente.

12.- FORMALIZACION DEL CONTRATO.

El Ilmo. Ayuntamiento de Villamuelas y el adjudicatario quedan obligados a formalizar el contrato en documento administrativo, dentro de los quince días siguientes a la notificación de la adjudicación definitiva, no obstante, se formalizará en escritura pública en el plazo de quince días a partir del siguiente en que se notifique al adjudicatario requerimiento municipal para ello, siendo a su costa los gastos derivados del otorgamiento.

13.- PLAZOS PARA LA EDIFICACION.

El adjudicatario quedará obligado a solicitar la preceptiva licencia municipal de obra en el plazo máximo de dos meses a contar desde la fecha de formalización de la escritura pública. Igualmente, el plazo máximo de ejecución de las obras no podrá superar los dos años desde la obtención de la licencia municipal de obras. En caso de demora injustificada, el Ilmo. Ayuntamiento de Villamuelas podrá optar, indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades previstas en el artículo 196 de la Ley de Contratos del Sector Público. En el supuesto de que se optara por la resolución del contrato, ésta deberá acordarse por el órgano de contratación previa audiencia del adjudicatario incumplidor. Tal resolución conllevará la devolución de la parcela al Excmo. Ayuntamiento, así como lo que en ella se hubiere construido, sin derecho a indemnización alguna.

14.- ADJUDICATARIOS DE LAS VIVIENDAS.

El adjudicatario de la parcela municipal objeto de la presente licitación se compromete a adjudicar la totalidad de las viviendas de la promoción a los compradores que reúnan los siguientes requisitos, en concreto:

- Ser mayor de edad con anterioridad a la fecha de terminación del plazo de presentación de solicitudes.

- Tener nacionalidad española o ser ciudadano de un Estado miembro de la Unión Europea. El extranjero no comunitario, tiene que contar con permiso de residencia y trabajo, ambos vigentes durante todo el proceso de calificación de las viviendas.

- Estar empadronados de forma ininterrumpida en el municipio de Villamuelas al tiempo de presentación de su solicitud desde el 1 de enero de 2000.

- No ser titular el solicitante ni ningún miembro de la unidad familiar, de vivienda de propiedad libre o protegida en todo el territorio nacional, ni de derecho real, nuda propiedad o usufructo sobre alguna otra vivienda situada en el territorio español, ni haber sido adjudicatario de vivienda de protección pública.

- Acreditar ingresos familiares anuales corregidos conforme a lo establecido en la legislación de Vivienda de Protección Pública.

- Acreditar que el adquirente percibe ingresos mensuales por renta de trabajo suficientes para hacer frente al pago de la vivienda.

- En lo no especificado se estará a lo establecido en el Decreto 38 de 2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010.

- En el supuesto de que el número de peticiones supere al de viviendas ofertadas, la adjudicación se hará mediante sorteo público ante Notario, y de acuerdo a las siguientes condiciones:

CONDICIONES DEL SORTEO

1.- Se realizará en primer lugar, un sorteo para cada una de las viviendas.

2.- Del sorteo general se confeccionará una lista de espera, para el caso de que cualquiera

de los beneficiarios resultantes del sorteo rehusase a la vivienda adjudicada. La lista de espera se confeccionará con el resto de los solicitantes, ordenados por orden de salida del bombo.

3.- Con anterioridad a los sorteos se publicarán las listas provisionales de admitidos, otorgando un plazo para la subsanación de errores.

Subsanados, en su caso, los errores, se procederá a la publicación de la lista definitiva de solicitantes, asignando un número (bola) para tomar parte en el sorteo. Concluidos los trámites anteriores, se fijará la fecha y el lugar para el sorteo.

4.- El sorteo se realizará mediante el sistema de bombos.

5.- El Ilmo. Ayuntamiento de Villamuelas se reserva el derecho de supervisar el proceso de adjudicación.

6.- En todo caso, la selección de adquirentes se realizará, garantizándose los principios de igualdad, transparencia, publicidad y libre concurrencia.

7.- La acreditación de los requisitos y condiciones antedichos y exigidos para esta promoción de viviendas, deberá ser realizada, asimismo, cuando los solicitantes sean citados para la firma del contrato de compraventa a suscribir con la promotora de las viviendas.

A partir de la fecha de obtención de la calificación provisional de vivienda de protección pública el promotor publicitará las condiciones de la promoción, incluido el precio máximo de venta, de manera que puedan conocerlas todos los vecinos de Villamuelas, y abrirá un plazo de solicitud mínimo de un mes.

15.- DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO.

El Ayuntamiento de Villamuelas a través del Pleno Municipal podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto que regulan los artículos 83 y ss., del T.R.L.O.T.A.U., para cualquier transmisión patrimonial de las viviendas que se produzca en los treinta años siguientes desde la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad. No obstante, en realidad según ley, el derecho de tanteo y retracto se puede ejercitar durante el tiempo que dura la protección pública de la vivienda según la normativa autonómica vigente.

16.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario deberá cumplir todo lo dispuesto en el presente pliego de condiciones, especialmente en cuanto a la construcción de viviendas de protección pública, así como lo relativo a la legislación vigente sobre contratos de las Administraciones Públicas y sobre salarios mínimos, previsión, seguridad y salud, Seguridad Social y demás leyes específicas.

Especialmente, el adjudicatario estará obligado a:

- Destinar la parcela a la construcción de viviendas, garajes y trasteros, de protección pública.

- Incluir en los contratos de compraventa la advertencia sobre el derecho de tanteo y retracto que se reserva el Ilmo. Ayuntamiento de Villamuelas, según el apartado 16.

- Será obligación del adjudicatario de la parcela municipal, el caso de que pretenda obtener de los compradores entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, el aseguramiento de tal circunstancia conforme a lo prevenido en la Ley 57 de 1968 sobre el percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, Decreto 2114 de 1968, y la Ley 38 de 1999, de Ordenación de la Edificación.

- El adjudicatario se compromete y obliga a no revender la parcela adjudicada o parcela resultante de cualquier segregación, parcelación, reparcelación o cualquier otra figura jurídica parecida, y a construir las viviendas en el plazo máximo de dos años desde la concesión de la licencia de obra, de manera que si en este plazo no se tuvieran totalmente terminadas las viviendas, existirá con carácter automático un derecho de reversión de la titularidad de los terrenos enajenados por el presente procedimiento, a favor del Ayuntamiento de Villamuelas, que recuperará automáticamente la titularidad y todos los derechos sobre el suelo, salvo que el Ayuntamiento de Villamuelas opte por imponer previamente penalidades por demora en la ejecución de las obras, aplazando dicha reversión a un momento posterior.

Esta condición quedará expresamente reflejada en las escrituras que se realicen con el adjudicatario ante Notario, para que la misma figure como una carga o gravamen en la inscripción ante el Registro de la Propiedad.

17.- PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACION.

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la Ley, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

Los acuerdos correspondientes pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

En el correspondiente expediente se dará audiencia al contratista.

18.- PAGO Y FORMALIZACION DE LA ENAJENACION POR PRECIO FIJADO.

En el plazo improrrogable de un mes contado a partir del día siguiente a la notificación de la adjudicación, el adjudicatario deberá acreditar haber satisfecho los gastos de los anuncios de licitación

Deberá de acreditarse el 100 por 100 del precio de adjudicación ante Notario, en el acto de otorgamiento de la escritura pública, mediante aval bancario o cheque bancario conformado. Si el adjudicatario incumple esta obligación, o no comparece, sin causa justificada, en la formalización del documento público de compraventa, el Ilmo. Ayuntamiento de Villamuelas dictará resolución anulando la adjudicación efectuada, con pérdida de la fianza constituida por el adjudicatario.

Se deberá de ingresar en las arcas municipales el 50 por 100 del precio de adjudicación con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, el 50 por 100 restante se deberá de ingresar

en proporción a las certificaciones de obra realizadas, debiendo de haber ingresado la totalidad del precio de adjudicación, en cualquier caso, cuando el importe de las certificaciones supongan el 50 por 100 de la totalidad de la promoción.

En lo que respecta a plazos e incumplimientos de esta cláusula es de aplicación lo establecido en la cláusula 6.

19.- DERECHO SUPLETORIO.

En lo no previsto en el presente pliego de condiciones se estará a lo dispuesto en la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; Real Decreto Ley 781 de 1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372 de 1986, de 13 de junio, Ley 30 de 2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, Real Decreto 1098 de 2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y supletoriamente se aplicarán las restantes normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

20.- TRIBUNALES COMPETENTES.

Los litigios que puedan derivarse de este contrato se someterán a los Tribunales competentes en el municipio de Toledo.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo es el competente para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en relación con este contrato.

21.- NOTIFICACIONES.

Los licitadores consignarán en la proposición el número de fax al cual puedan dirigirse las notificaciones, aceptándose por éstos, a efectos de cómputo de plazos, la fecha en que sea cursado dicho fax.

22.- EXTINCION DEL CONTRATO.

El presente contrato se extinguirá por cumplimiento o por resolución. A estos efectos, se entenderá cumplido cuando el adjudicatario haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo y a plena satisfacción de este Ilmo. Ayuntamiento, la totalidad de su objeto, exigiéndose en todo caso un acto formal y positivo por parte de la Administración Municipal para la constatación del efectivo cumplimiento.

Además, el contrato podrá quedar resuelto, sin derecho a solicitar indemnización alguna por parte del adjudicatario, en los siguientes supuestos específicos:

- Incumplimiento de los plazos establecidos para la solicitud de la licencia municipal de obra o para la conclusión de las mismas.

- Construcción resultante que no se ajuste al proyecto

El órgano de contratación adjudicará la parcela, sin que la propuesta de adjudicación que realice la Mesa cree derecho alguno en favor del empresario propuesto frente a la Administración, mientras no se le haya adjudicado definitivamente el contrato.

23.- REGIMEN JURIDICO.

El contrato que regulan las presentes cláusulas tiene naturaleza privada y se regirá:

a) En cuanto a su preparación y adjudicación, por el presente pliego de cláusulas administrativas y en lo no previsto en ellas regirán las normas de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, de 13 de junio de 1986 y el Real Decreto Ley 2 de 2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

b) En cuanto a sus efectos y extinción por las normas de Derecho Privado.

Villamuelas 15 de febrero de 2010.-El Alcalde, Atanasio Pérez Alonso.

N.º I.- 1837