

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

LOS YEBENES

Pliego de cláusulas administrativas para la enajenación por concurso de parcelas municipales para la construcción de viviendas de protección pública de régimen general

I. Objeto:

El presente pliego tiene por objeto regular el concurso para la enajenación de las parcelas municipales incluidas en el anexo, dentro de la ejecución del plan de oferta de suelo municipal 2008-2009 aprobado por el Pleno, en sesión de fecha 21 de diciembre de 2007.

La finalidad de la enajenación es el fomento en el municipio de la construcción de viviendas sujetas al régimen general de protección pública; conforme a lo establecido en el artículo 79.1 a) del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio y de la actividad urbanística de Castilla-La Mancha (Real Decreto Ley 1 de 2004, de 28 de diciembre).

II. Parcelas objeto de enajenación:

Las parcelas objeto de enajenación se encuentran descritas en el anexo del presente pliego. Todas ellas son propiedad del Ayuntamiento de Los Yébenes y se encuentran incluidas en el patrimonio municipal del suelo.

Las condiciones de uso, superficie de la parcela y superficie máxima de edificación son las descritas en el anexo.

La venta se realiza en concepto de cuerpo cierto, por lo que no cabe reclamación posterior a la adjudicación sobre posibles variaciones de superficie o volumen edificable que se deriven de la aplicación de la normativa urbanística, condiciones geológicas, topográficas o análogas, aunque impliquen incremento en los costes de construcción.

Los licitadores que oferten deberán aportar el proyecto de edificación que, en ningún supuesto, podrán arrojar menos de 100 m² asignables a cada vivienda.

III. Destino de las parcelas:

Los adjudicatarios deberán destinar las parcelas a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general. A tal efecto, se hará constar mediante anotación en el Registro de la Propiedad el destino indicado.

Las viviendas propuestas deberán disponer de 90 m² útiles, así como de 25 m² y 8 m² útiles para garaje y trastero, respectivamente.

IV. Derecho de tanteo y de retracto:

El Ayuntamiento de Los Yébenes podrá ejercer los derechos de tanteo y de retracto sobre las parcelas enajenadas, previsto en los artículos 83 y siguientes del TRLOTAU.

V. Forma de adjudicación:

La adjudicación de las parcelas se realizará mediante procedimiento abierto en forma de concurso.

VI. Precio:

El precio para cada una de las parcelas objeto de licitación es el que figura en el anexo de este pliego; constituyendo un precio único y preceptivo, sin que sean admisibles ofertas al alza o a la baja. Al precio indicado se le debe añadir el 18 por 100 de IVA.

VII. Criterios de selección:

La adjudicación se efectuará a la proposición más ventajosa, sin atender al valor económico de la misma; sin perjuicio del derecho de la Administración a declarar desierto el concurso, en cuyo caso no procederá indemnización alguna a favor de los licitadores.

Los criterios de adjudicación son los siguientes:

1.- Diseño interior y exterior de la promoción: La puntuación de las propuestas atenderá a la funcionalidad del diseño presentado en el proyecto básico por el licitador, en atención a la composición de las viviendas y a las diversas soluciones que ofrezca. Puntuación máxima: 30 puntos.

2.- Memoria de calidades de la promoción: La puntuación de las propuestas atenderá a la calidad de los materiales y equipamientos que presenten las viviendas, así como también a cualquier tratamiento singular que afecte al conjunto. Puntuación máxima: 30 puntos.

3.- Sostenibilidad medioambiental de la promoción: La puntuación de las propuestas atenderá al diseño de viviendas que mejor atienda a los criterios de eficiencia energética, ponderándose el proyecto en base a la combinación de una arquitectura bioclimática y el empleo de energías renovables. Puntuación máxima: 30 puntos.

4.- Menor tiempo de ejecución: La puntuación de las propuestas atenderá al menor plazo de ejecución y entrega de las viviendas, sin que pueda superar los plazos máximos establecidos en este pliego. Puntuación máxima: 10 puntos.

VIII. Condiciones y requisitos de los licitadores:

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. (Artículos 16 y 19 del R.D.L. 2 de 2000), y no se hallen comprendidos en los supuestos de prohibiciones del artículo 20 del R.D.L. 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.

IX. Garantías provisional y definitiva:

La fianza provisional será del 2 por 100 del precio base fijado para el objeto de la licitación, y podrá constituirse en metálico o en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente.

El contratista adjudicatario deberá constituir y depositar en las arcas municipales, fianza definitiva por importe del 4 por 100 del precio base de licitación, siendo este requisito indispensable para la formalización del contrato.

Todas las fianzas tanto provisionales como definitivas habrán de depositarse en la tesorería del Ayuntamiento de Los Yébenes, debiendo los avales ir verificados por Notario o Corredor de Comercio.

De no constituirse en tiempo y forma la fianza definitiva, el órgano municipal competente declarará resuelto el contrato.

La fianza definitiva se devolverá después de que obtenida la calificación definitiva, se haya realizado la entrega de las viviendas a sus adjudicatarios.

X. Contenido de las proposiciones:

Las proposiciones constarán de tres sobres cerrados, identificando en su exterior la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o la persona que lo represente, señalando igualmente el nombre y apellidos o razón social de la empresa. En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido, enunciado numéricamente.

Los sobres constarán de:

Sobre A) Documentación administrativa.

a) Si se trata de personas jurídicas, escritura de constitución o modificación en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la 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. En el caso de empresarios no españoles de Estados miembros de la CE, se estará a lo dispuesto en el artículo 15.2 del R.D.L. 2 de 2000. Para los empresarios individuales será obligatoria la presentación del D.N.I.

b) D.N.I. del firmante de la proposición.

c) Cédula de identificación fiscal.

d) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán poder bastantado al efecto. Si la empresa fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Cuando dos o más empresas presenten ofertas conjuntas de licitación, cada una acreditará su personalidad y capacidad, debiendo indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y designar a la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ostentará la plena representación de todos frente a la Administración.

e) Declaración en la que el oferente afirme, bajo su responsabilidad, no hallarse comprendido en los casos de prohibición para contratar señalados en los artículos 15 a 20 del R.D.L. 2 de 2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

f) Declaración, en la que el oferente afirme bajo su responsabilidad, no hallarse comprendido en los supuestos de 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.

g) Documento justificativo de haber depositado la fianza provisional exigida en el pliego.

h) Declaración responsable en la que el oferente afirme tener cumplidas sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social.

La documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados una vez adjudicado el contrato y transcurridos los plazos de interposición de recursos sin que se hayan interpuesto.

Sobre B) Documentación técnico-urbanística.

a) Proyecto básico de construcción referente a la promoción, suscrito por técnico competente, incluyendo memoria descriptiva, segregación o reordenación propuestas, estética del exterior de las viviendas, diseño de las viviendas, cuadro de superficies, criterios de sostenibilidad ambiental, presupuesto, accesibilidad, etc.

- b) Memoria de calidades de la promoción.
- c) Plazo de ejecución y programa de actuaciones, con el compromiso expreso de respetar lo plazos máximos de ejecución y entrega de las viviendas, así como el compromiso relativo a la construcción sobre las parcelas de viviendas de protección oficial de régimen general.
- d) Solvencia técnica y profesional, que podrá justificarse mediante relación de obras promovidas o construidas, tanto de promoción privada como pública en los últimos diez años, personal de la empresa, equipo técnico, organización territorial, etc., así como cualquier otra documentación acreditativa de la solvencia requerida.
- e) Justificación de la capacidad financiera y económica del oferente acreditada por entidad financiera o bancaria.
- f) Compromiso expreso de que el definitivo proyecto de obras a presentar por parte del adjudicatario para la obtención de la licencia municipal de obras, responderá a las determinaciones urbanísticas del municipio, a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio y de la actividad urbanística en Castilla-La Mancha, aprobado por decreto legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre de 2004 (en adelante LOTAU) y a la normativa de viviendas de VPO.

Sobre C) Propuesta económica.

Concreción por el licitador de la propuesta económica con base en lo dispuesto en el presente pliego y del plazo de ejecución de las viviendas.

No se admitirán las propuestas económicas que contengan errores, omisiones o tachaduras que puedan alterar o establecer dudas sobre su importe o compromiso que oferte el licitador.

XI. Presentación de proposiciones:

Las proposiciones se presentarán en la Sección de Contratación del Ayuntamiento de Los Yébenes, en el plazo de treinta días hábiles siguientes a la publicación del anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, de 9,00 a 14,00 horas. En el caso de que el último día de presentación de ofertas o de apertura de plicas coincidiera en sábado se trasladará al siguiente día hábil.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, ni 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.

Cuando la documentación se envíe por correo, el licitador remitente deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día y antes de las 14,00 horas. Transcurridos, no obstante, cinco días naturales después de la fecha de terminación del plazo de presentación de ofertas sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

La presentación de proposiciones 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 exigidas para contratar.

XII. Apertura de las proposiciones y mesa de contratación:

La mesa de contratación estará integrada, bajo la presidencia del Ilmo. Sr. Alcalde o Concejal en quien delegue, por los siguientes miembros:

Vocales: Un Concejal del Grupo Municipal del PSOE, un Concejal del Grupo Municipal del Partido Popular, el Interventor Municipal de Fondos o funcionario de carrera que le represente y como Secretario y Asesor Jurídico, el Secretario General del Ayuntamiento o funcionario de carrera, licenciado en Derecho, en quien delegue.

El primer día hábil siguiente al que finalice el plazo de presentación de ofertas, la mesa de contratación procederá a la apertura de la documentación presentada. A las 10,00 horas en sesión privada, se procederá a la apertura del sobre A conteniendo la «Documentación Administrativa», para calificar los documentos contenidos en el mismo, declarando no admitidos aquellos licitadores que no adjunten los documentos requeridos y en las condiciones exigidas por estas bases. Si la mesa de contratación observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, los comunicará verbalmente a los interesados. Estas circunstancias también se harán públicas en el tablón de edictos de este Ayuntamiento. En estos casos se concederá un plazo de tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen. A las 12,00 horas del mismo día y en acto público, se procederá a la apertura de los sobres B y C de las proposiciones admitidas.

En sesión posterior y previa los informes que proceden, la mesa de contratación ponderando los criterios fijados en la cláusula VII, propondrá al órgano de contratación, la adjudicación del concurso a favor de la proposición que resulte más ventajosa atendiendo a los mencionados criterios.

XIII. Documentación complementaria y adjudicación definitiva:

Efectuada la propuesta de adjudicación, se notificará al seleccionado para que en el plazo de diez 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 hábiles 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.

XIV. Formalización del contrato:

El Ayuntamiento de Los Yébenes y el adjudicatario, quedan obligados a formalizar el contrato en documento administrativo, dentro de los treinta días siguientes a la notificación de la adjudicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 del R.D.L. 2 de 2000, de 16 de junio.

El adjudicatario estará obligado a elevar a escritura pública la compraventa y a inscribir en el Registro de la Propiedad los bienes adquiridos, siendo a su costa la totalidad de los gastos que se ocasionen.

XV. Plazos de ejecución:

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 superará en más de tres meses al previsto en la oferta, contados desde la obtención de la correspondiente licencia municipal de obra.

La entrega de las viviendas se formalizará una vez terminadas las obras y obtenida la calificación definitiva de las mismas.

En caso de demora injustificada en los plazos descritos y una vez denunciada ésta, el Ayuntamiento podrá optar, por la imposición de las penalidades previstas en el artículo 95.3 del texto refundido de la LCAP y caso de que se excedieran en más de un 50 por 100 los plazos establecidos, por la resolución del contrato.

En el supuesto de que se llegara a la resolución del contrato, éste deberá acordarse por el Pleno Municipal previa audiencia del adjudicatario incumplidor.

El acuerdo plenario en tal sentido conllevará la extinción del contrato, la pérdida de la fianza definitiva y la devolución de la parcela edificable al Ayuntamiento en plena propiedad, con todo lo que en ellas se hubiere construido y sin derecho a indemnización alguna.

XVI. Adjudicatarios de las viviendas:

El adjudicatario del presente concurso se compromete, a adjudicar las viviendas a los compradores, vecinos de Los Yébenes, que reúnan los requisitos exigidos por la normativa de aplicación en materia de Viviendas de Protección Pública.

A partir de la fecha de obtención de la licencia, el promotor publicitará las condiciones de la promoción, incluido el precio máximo de venta y abrirá un plazo de solicitud mínimo de un mes. Transcurrido este plazo, se formará la lista provisional de solicitantes de vivienda, que se adjudicarán según tipologías por sorteo notarial. Adjudicadas las viviendas, se propondrá la calificación provisional de sus compradores, quedando definitivamente adjudicadas si la calificación fuere positiva. Si hay exceso de viviendas, se propondrá una nueva solicitud con idénticas características y condiciones y si persiste el exceso, se pasarán las excedentes al régimen de renta libre previa su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

El Ilmo. Ayuntamiento de Los Yébenes se reserva el derecho de supervisar el proceso de adjudicación.

XVII. Gastos e impuestos:

Los gastos e impuestos derivados de la compraventa, tales como Notaría, Registro de la Propiedad, IVA., etc., serán de cuenta del adjudicatario.

Así como también los correspondientes a los anuncios en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

XVIII. Pago del precio:

El precio de adjudicación se abonará por el comprador conforme al siguiente calendario:

- Primer pago del 15 por 100 del precio de adjudicación más el IVA correspondiente dentro del plazo de quince días naturales siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación.
- Segundo pago del 85 por 100 restante del precio de adjudicación más el IVA correspondiente en el momento de formalizar el contrato administrativo de enajenación.

XIX. Régimen jurídico del contrato, tribunales competentes y notificaciones:

El presente contrato tiene carácter administrativo especial, y se regirá en primer lugar por lo dispuesto en el artículo de la LCAP 8 y específicamente en cuanto a las prerrogativas de la Administración, por su artículo 59.1.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de este contrato serán resueltas por el órgano de contratación, conforme al artículo 59 del R.D.L. 2 de 2000.

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; R.D.L. 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 R.D. 1372 de 1986, de 13 de Junio; R.D.L. 2 de 2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, R.D. 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, aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre de 2004. Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de Derecho Administrativo y en su defecto, las normas de Derecho Privado.

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

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

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.

XX. Incumplimientos:

En caso de incumplimiento de lo dispuesto en el presente pliego de condiciones, será de aplicación lo dispuesto en la legislación de aplicación (texto refundido de la LCAP y su Reglamento de desarrollo).

XXI. Extinción 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 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, como así dispone el artículo 110 del texto refundido de la LCAP.

Las causas para la resolución del presente contrato serán las que figuran en los artículos 8.3 y 111 del texto refundido de la LCAP y disposiciones concordantes del Reglamento de desarrollo de 12 de octubre de 2001; igualmente será causa de resolución la prevista en el artículo 95.3 de dicho texto refundido en caso de incumplimiento de plazo total o plazos parciales por causas imputables al contratista

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

- a) Incumplimiento de los plazos establecidos para la solicitud de la licencia municipal de obra o para la conclusión de las mismas.
- b) Enajenación por el adjudicatario, de las viviendas o sus anejos vinculados a precios superiores a los establecidos o si pretendiera no respetar la vinculación de dichos anejos a las viviendas.
- c) Construcción resultante que no se ajuste al proyecto aprobado.

XXII. Publicidad de la promoción:

El adjudicatario estará obligado a instalar durante la ejecución de las obras un cartel donde se incluya la siguiente leyenda:

«Construcción de.....viviendas de protección pública promovida en suelo del Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes dentro del PRIMER PLAN DE OFERTA DE SUELO MUNICIPAL 2008/2009».

ANEXO

Cuadro de parcelas municipales objeto de enajenación

Denominación de la promoción: Las Palomas II.

Doce parcelas. Procedencia: PP3. Identificación de las parcelas: 109 a 116 y 121 a 124 (todas inclusive).

Superficie total objeto de enajenación: 2.453,92 m2.

Número máximo de parcelas/viviendas: Doce.

Precio fijo: 137 euros/m2 + 18 por 100 de IVA.

Plazo máximo de ejecución y entrega de viviendas: Veinte meses.

Calificación urbanística:

- Suelo urbano consolidado.
- Residencial vivienda unifamiliar.
- Edificación agrupada (adosada en uno o más linderos formando medianería con parcela colindante).
- Retranqueo mínimo de 3 metros a la alineación y mínimo de 3 metros a linderos.
- Parcela mínima de 102 m2.
- Edificabilidad neta de 0,8 m2/m2.
- Ocupación del 75 por 100.
- Alturas: Dos (baja más una), 7 metros.

Los Yébenes 2 de julio de 2010.- El Alcalde, Anastasio Priego Rodríguez.

N.º I.-7372