



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE LOS YÉBENES

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 12 parcelas municipales sitas en PP3 Las Palomas (números 109 a 116 y 121 a 124, inclusives) para la construcción de viviendas en Régimen General de Protección Oficial; conforme a lo establecido en el artículo 79.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

II.- PARCELAS OBJETO DE ENAJENACIÓN:

Las parcelas objeto de enajenación se encuentran descritas en el Anexo número 1 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 número 1.

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, podrá 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 metros cuadrados y 8 metros cuadrados útiles para garaje y trastero, respectivamente.

IV.- DERECHO DE TANTEO Y 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 siguiente del T.R.L.O.T.A.U.

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 número 1 de este pliego; constituyendo un precio único y preceptivo, sin que sean admisibles ofertas a la baja o al alza. Al precio indicado se le debe añadir el 21% de I.V.A.

VII.- CRITERIOS DE SELECCIÓN:

La adjudicación se efectuará a la proposición más ventajosa, sin atender el 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 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, ponderando el proyecto en base a la combinación de una arquitectura bioclimática y al 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 y 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 de la normativa contractual y Ley 12/1995, de 2 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% 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 arcas municipales, fianza definitiva por importe del 4% 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 constan 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 inscrito en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le es 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 consten 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 la normativa contractual. 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, ostenta 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 la normativa contractual.

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.

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 acompañe 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, estará a disposición de los licitadores.

Sobre B) "Documentación técnico-urbanística".

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

Memoria de Calidades de la promoción.

Plazo de ejecución y programa de Actuaciones, con el compromiso expreso de respetar los 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.

Solvencia técnica y profesional, que podrá justificarse mediante resolución 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.

Justificación de la capacidad financiera y económica del oferente acreditada por Entidad Financiera.

Compromiso expreso de que es definitivo el proyecto de obras a presentar por parte del adjudicatario para la obtención de la licencia municipal de obras. 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 el Registro General del Ayuntamiento de Los Yébenes, en el plazo de treinta días hábiles siguientes a la publicación del anuncio en el B.O.P. de 09:00 a 14:00 horas. En el caso de que el último día de presentación de ofertas o de apertura de pliegos coincida en sábado se trasladará al siguiente 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.

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 P.S.O.E.
- Un concejal del Grupo Municipal del Partido Popular
- El Interventor Municipal de Fondos o funcionario de carrera que la represente y como Secretario y Asesor Jurídico, el Secretario General del Ayuntamiento.

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 observare defectos u omisiones subsumibles 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 procedan, la Mesa de Contratación ponderando los criterios fijados en la Cláusula VII, propondrá al Órgano de Contratación, la adjudicación 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 los certificados acreditativos de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social. Asimismo, deberán presentar documento acreditativo de hallarse dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

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 indicará 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 30 días siguientes a la notificación de la adjudicación.

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 en el plazo máximo de 2 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, el Ayuntamiento podrá optar, por la imposición de las penalidades previstas en la normativa contractual y en caso de que se excedieran en más de un 50% 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 conlleva 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 ella 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.

A partir de la fecha de obtención de la licencia, el promotor publicará 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 adjudicará 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 los 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 gastos derivados de los anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia.

XVIII.- PAGO DEL PRECIO:

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

-Primer pago del 15% del precio de adjudicación más el IVA correspondiente dentro del plazo de 15 días naturales siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación.

-Segundo pago del 85% 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.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de este contrato serán resueltas por el órgano de contratación, conforme a la normativa contractual administrativa.

XX.- INCUMPLIMIENTOS:

En caso de incumplimiento de lo dispuesto en el presente Pliego de Condiciones, será de aplicación lo dispuesto en la legislación de contratación administrativa.

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, siendo obligatorio en todo caso un acto formal y positivo por parte de la Administración Municipal para la constatación del efectivo cumplimiento. Las causas de la resolución del presente contrato serán las mismas que las incluidas en la normativa contractual de las Administraciones.

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.

- 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.

- 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 xx viviendas de protección pública promovida en suelo del Excmo. Ayuntamiento de Los Yébenes”.

ANEXO NÚMERO 1

CUADRO DE PARCELAS MUNICIPALES OBJETO DE ENAJENACIÓN

Denominación de la promoción: La Paloma II.

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

Superficie total objeto de enajenación: 2.453,92 metros cuadrados.

Número máximo de parcelas/viviendas: Doce.

Precio fijo: 108,50 euros/metro cuadrado: (266.250,32 euros) + 21% de I.V.A.

Plazo máximo de ejecución y entrega de viviendas: 20 meses.

Calificación urbanística:

- Parcela mínima: 120 m².

- Edificabilidad neta: 0,8 m²/m²s.

- Ocupación: 75%

- Alturas: dos (baja más una), 7 metros.

- Uso: Uso principal y característico: Residencial, unifamiliar admitiendo como complementario en plata baja el equipamiento administrativo, comercio, aparcamiento, oficinas y despachos profesionales; en todo el edificio se permite el equipamiento hotelero.

Los Yébenes 28 de marzo de 2016.-El Alcalde, Anastasio Priego Rodríguez.

N.º1.-1932