

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES JURÍDICO
ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS PARA
LA ENAJENACIÓN DE PARCELA DE
PROPIEDAD MUNICIPAL ENTRE CALLE
TORRE DEL HOMENAJE Y CALLE ALJIBE
(PARCELA 3103 DEL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD antigua EL1 en Avenida de la
Constitución)
MEDIANTE PROCEDIMIENTO DE
CONCURSO-SUBASTA ABIERTO**

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS PARTICULARES QUE, COMO LEY FUNDAMENTAL DEL CONTRATO, REGISTRARÁ EL CONCURSO PARA LA ENAJENACIÓN DE PARCELA DE PROPIEDAD MUNICIPAL ENTRE CALLE TORRE DEL HOMENAJE Y CALLE ALJIBE (PARCELA 3103 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD antigua EL1 en Avenida de la Constitución), MEDIANTE PROCEDIMIENTO CONCURSO-SUBASTA ABIERTO.

BASE 1ª.- OBJETO DEL CONCURSO

Constituye el objeto del concurso la enajenación de parcela urbana, de propiedad municipal en entre Calle Torre del Homenaje y Calle Aljibe (Parcela 3103 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD antigua EL1 en Avenida de la Constitución), con una superficie de terreno de Mil Ciento Sesenta coma setenta y un metros cuadrados (1.160,71 m²), con una superficie útil de parcela de Novecientos Cuarenta y Ocho coma cincuenta metros cuadrados (948,50 m²), correspondiendo el resto de terrenos a los viarios correspondientes., de conformidad con lo previsto en el artículo 20.2.b) de la Ley 7/99 de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, al objeto de construcción de viviendas de protección oficial de régimen general

Descripción

Parcela numero 3103 según Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, , con una superficie de Mil ciento Sesenta coma setenta y un metros cuadrados (1.160,71 m²), según escritura publica, de forma rectangular, linda al Norte y este con propiedad particular en suelo rustico, al sur con calle D y al Oeste con parcela 4.06 y 4.07 y calle B, actualmente parcela de suelo URBANO Nuevos Crecimientos que linda al Norte y Este con Sector PA-SUO2 , al Sur con Sector PA-SUO6 y al Oeste con Calle del viario municipal

Inscripción

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera al Tomo 808, Libro 64, Folios 174 y finca 3103 inscripción 1ª.

Cargas

Se encuentra libre de toda carga o gravamen, así como de arrendatarios u ocupantes.

Situación urbanística

Ubicación	Calle Torre del Homenaje y Calle Aljibe
Calificación del Suelo	Urbano
Zona de Ordenanza	Nuevos Crecimientos
Superficie del Solar	948,50 m ²
Ocupación	891 m ²
Edificabilidad	2.407 m ² t
Nº máximo viviendas	SIN DETERMINAR

Legislación Aplicable: Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Plan General de Ordenación.

La adjudicación se llevará a efecto mediante concurso público y por procedimiento abierto de subasta

BASE 2ª.- FINALIDAD DE LA ENAJENACION.-

La enajenación tiene como finalidad fomentar la construcción de viviendas de Protección Oficial en régimen general para destinarse al arrendamiento con opción a compra a 10 años.

Se estima que a través de este tipo de actuaciones, respetando la valoración efectuada por Técnico Municipal competente de los bienes a enajenar, en aplicación de los Decretos 395/2008 y 266/2009, el Real Decreto 2066/2009 y la Orden de Vivienda 1952/2009, siempre y cuando la finalidad del mismo sea el desarrollo de promoción de viviendas protegidas, es un cauce adecuado para que un segmento poblacional pueda lograr el ansiado deseo de acceder a la vivienda digna en propiedad,

La legislación vigente, y en concreto la Ley 7/9 de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en su artículo 20.2.b) autoriza a los Ayuntamientos a enajenar mediante concurso bienes municipales inmuebles.

BASE 3ª.- TIPO DE LICITACION

El precio que ha de servir de base a la citada contratación asciende a Ciento Setenta y Dos mil Quinientos cincuenta y un Euros con doce céntimos (172.551,12.-€), I.V.A. no incluido, y podrá ser mejorado al alza.

BASE 4ª.- CONDICIONES DE LA ENAJENACION

1. La parcela se vende al corriente en el pago de impuestos, gastos y contribuciones, siendo de cuenta del comprador los gastos e impuestos con que resulten gravados desde el momento del otorgamiento de la escritura pública. Una vez formalizada la venta, el comprador actuará como "Promotor" a todos los efectos.

2. La parcela se vende para la promoción de viviendas protegidas en régimen general para destinarse a arrendamiento con opción a compra a 10 años, con sometimiento expreso a las disposiciones legales que rigen este tipo de promociones.

3. Las instalaciones se construirán de acuerdo con los instrumentos de gestión urbanística y el proyecto que redacte el Arquitecto designado por el comprador, y con el visto bueno municipal, siendo satisfechos los gastos generados a la exclusiva costa de esta última. Y en todo caso previa las correspondientes licencias y autorizaciones municipales y de otras administraciones.

4. La licencia municipal o autonómica de obras y calificación deberá solicitarse en el plazo de seis meses a contar de la fecha en la que se eleve a público la enajenación. Asimismo, las obras de edificación deberán iniciarse en el plazo de tres meses a contar de la fecha de la obtención de la licencia de obras, y finalizarse en el plazo previsto en el Proyecto de Ejecución y en la licencia municipal de obras.

5. El cumplimiento de las obligaciones descritas en el apartado anterior y de las que sirvan de base para la adjudicación del concurso, se garantizará mediante condición resolutoria

6. La condición resolutoria se cancelará una vez que se acredite el cumplimiento de las expresadas obligaciones, quedando acreditado mediante acta notarial de constancia de hechos, acompañada de los testimonios según el caso.

7. La adjudicataria se obliga a no transmitir a un tercero la parcela objeto del presente concurso antes de la terminación de las obras. En el supuesto de llevar a cabo

la mencionada transmisión, se establece la reversión automática a favor del Excmo. Ayuntamiento de Espera.

8. El adquirente se obliga a la presentación en el momento de la entrega de la documentación requerida para participar en el presente concurso-subasta de Proyecto Básico visado necesario para la ejecución de la promoción en la parcela objeto del presente concurso, el cual servirá asimismo para la solicitud de calificación por parte del adjudicatario en el momento que la parcela sea adjudicada por este Excmo. Ayuntamiento.

9. El adquirente quedará obligado a satisfacer los gastos de escritura de adquisición de la parcela y demás gastos que origine la licitación, así como el importe de la inserción de los anuncios correspondientes en los Boletines Oficiales y demás gastos.

10. La ejecución de las obras deberá incluir la urbanización perimetral de la parcela.

11. La empresa adjudicataria deberá tener la consideración de Cooperativa de Viviendas, debiendo estar conformada al menos por un 80 % por personas incluidas en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas que a tal efecto tiene en vigor el Excmo. Ayuntamiento de Espera y que los cooperativistas destinen las viviendas a su propio uso.

BASE 5ª.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Están capacitados para contratar las personas, naturales o jurídicas que tengan plena capacidad de promover y no estén afectadas por ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, como prohibitivas para contratar.

Cuando en representación de una sociedad concurra algún miembro de la misma deberá justificar documentalmente que está facultado para ello. Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad se acompañarán a las proposiciones debidamente bastanteadas por el Sr. Secretario del Ayuntamiento de Espera (Cádiz).

BASE 6ª.- GARANTÍAS

La garantía provisional para concurrir a la licitación será de Tres Mil Cuatrocientos Cincuenta y Un Euros con dos céntimos (3.451,02.-€), equivalente, de conformidad con el Artículo 36 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 2/2000, de 16 de junio, al 2% del valor del terreno objeto del presente concurso, según la valoración realizada por técnico municipal competente y que se contiene en la base 3ª.

La garantía definitiva será del 4% del presupuesto de la promoción, sin perjuicio de la condición resolutoria prevista anteriormente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del reseñado texto legal.

BASE 7ª.- PROPOSICIONES. FORMALIDADES Y DOCUMENTACIÓN

Cada licitador únicamente podrá presentar una sola proposición.

Las proposiciones se presentarán en un sobre cerrado, acompañadas de solicitud de participación en el concurso, en la que se especifiquen los datos del solicitante.

La propuesta expresará la inscripción "DOCUMENTOS GENERALES PARA CONCURSO DE ENAJENACIÓN DE PARCELA DE PROPIEDAD MUNICIPAL

ENTRE CALLE TORRE DEL HOMENAJE Y CALLE ALJIBE", y contendrá la siguiente documentación:

SOBRE A DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA, que contendrá la siguiente documentación:

- Instancia solicitando parte en el concurso, conforme al modelo que obra como Anexo I.
- Declaración en la que el licitador afirme, bajo su responsabilidad, no hallarse comprendido en ninguna de las prohibiciones para contratar enumeradas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Deberá comprender expresamente la declaración expresa de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y la declaración responsable de estar al corriente en el pago de las cuotas de Seguridad Social
- Escritura de constitución de la cooperativa, mediante original o copia autenticada por el Notario o bastantada por el Sr. Secretario del Ayuntamiento de Espera (Cádiz), acompañada por sus correspondientes Estatutos, inscritos o solicitada su inscripción en el correspondiente Registro Oficial
- Poder del representante de la entidad bastantado por el Sr. Secretario del Ayuntamiento de Espera (Cádiz).
- Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional, de alguna de las formas previstas en la legislación vigente.

SOBRE B PRESCRIPCIONES TECNICAS Y PROPUESTA ECONOMICA, que contendrá la siguiente documentación:

- Proyecto Básico en el que se detallen las características esenciales de las viviendas y anejos, incluyendo referencia de materiales, calidades y distribución, para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler con opción a compra a 10 años
- Estudio de Viabilidad económico-financiera de la promoción.
- Cronograma de las obras de construcción.
- Proposición económica
- Cuantos documentos estimen precisos en orden a acreditar la solvencia económica y financiera, los conocimientos y experiencia en VPO, régimen especial (en el caso de que los conocimientos y/o experiencias pertenezcan a terceros se presentarán los documentos acreditativos de la vinculación) y demás condiciones del presente pliego.

BASE 8ª.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las proposiciones, junto con los documentos correspondientes, se presentarán en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Espera, Calle Andalucía, número treinta y uno, Espera, Cádiz, cualquier día hábil desde las 9 a las 13 horas, durante 20 días HÁBILES a contar del día siguiente a la publicación del anuncio de esta licitación en el Boletín Oficial de la provincia de Cádiz.

Durante los primeros OCHO DÍAS HÁBILES del plazo anterior se podrán presentar reclamaciones al Pliego de Condiciones, para lo que se expondrá al público este, conforme al Art. 122.2 de Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local (R.D. Legislativo 781/1986, de 11 de Abril). En este caso, la licitación se aplazará cuando resulte necesario por las reclamaciones efectuadas contra el mismo.

La presentación presume la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad del pliego con todas sus cláusulas sin salvedad alguna.

BASE 9ª.-APERTURA DE PLICAS, MESA DE CONTRATACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La Mesa de Contratación estará constituida conforme a lo dispuesto por el art. 81 y la Disposición Adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La Mesa de Contratación estará presidida por el Presidente de la Corporación, o miembro de ésta en quien delegue, y formarán parte de la misma como vocales el Concejal Delegado de Urbanismo, el Concejal Delegado de Asuntos Sociales, El Secretario, el Arquitecto Municipal y aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre funcionarios, personal laboral, concejales, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

El acto de apertura de plicas tendrá lugar el día siguiente hábil a aquel en que finalice el plazo de presentación de las proposiciones, y si éste coincidiera en sábado se trasladará al siguiente día hábil, constituyéndose la Mesa de Contratación a las 12 horas del día señalado.

La Mesa de Contratación procederá a la calificación general presentada por los licitadores en el sobre A. Si la Mesa de Contratación observara defectos formales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador los subsane. Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

La Mesa de Contratación dará cuenta del resultado de la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en los sobres, indicando los licitadores excluidos y las causas de su exclusión, invitando a los asistentes a formular observaciones que se recogerán en el acta de la sesión.

A continuación, el Secretario de la Mesa dará lectura de las proposiciones formuladas por los licitadores.

La Mesa de Contratación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 82 del TRLCAP elevará al órgano de contratación la propuesta de adjudicación del contrato a la oferta que resulte más positivamente valorada en función de los criterios que se recogen en este pliego.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor del empresario propuesto, mientras no exista acuerdo del órgano de contratación.

El órgano de contratación adjudicará el contrato en el plazo máximo de tres meses a contar desde la apertura de las proposiciones, transcurrido este plazo los empresarios podrán retirar su proposición y solicitar la devolución de la garantía prestada, excepto el adjudicatario, al que se le devolverá en el acto de otorgar la escritura pública de adjudicación y transmisión de la parcela.

La escritura de enajenación y entrega de la parcela se otorgará ante el Notario de Arcos de la Frontera en el plazo de un mes a contar de la notificación que haga a la adjudicataria el Excmo. Ayuntamiento de Espera en tal sentido, que necesariamente habrá de producirse en el plazo máximo de dos meses a contar de la adjudicación definitiva. Todos los gastos que se originen por tal motivo, incluidos impuestos, tasas y arbitrios, excepto el de plusvalía, serán satisfechos por el adjudicatario de la cesión.

BASE 10ª.- CRITERIOS DE ENAJENACION

La enajenación de la parcela y sus correspondientes derechos edificatorios objeto de licitación se efectuará a aquel concurrente cuya oferta resulte más positivamente valorada en función de los siguientes criterios concurrentes. (sobre un total de 100 puntos)

1. Cooperativa de Vivienda: Valoración: hasta 45 puntos.
2. Estudio de viabilidad económico financiera del proyecto Valoración: hasta 10 puntos
- 3.- Proyecto básico de las obras a realizar en la parcela objeto de concurso, todo ello en relación a las condiciones particulares mínimas obligatorias señaladas en la Base 4ª: hasta 10 puntos
- 4- Elección de Dirección Técnica: hasta 5 puntos
- 5.- Cronograma de las obras de construcción: hasta 5 puntos
- 6.- Experiencia de la empresa constructora: hasta 20 puntos
- 7.- Mejora de proposición económica: hasta 5 puntos

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, así como aquellas que no alcancen una puntuación mínima en la baremación de 60 puntos.

La adjudicación será notificada a los licitadores para que cumplan con las obligaciones dispuestas en este pliego.

BASE 11ª.- DEBERES DEL ADJUDICATARIO

El licitador que resulte adjudicatario del concurso estará obligado:

1. A abonar los gastos de licitación que se originen.
2. Abonar el precio de compra en el plazo de 6 meses desde el acuerdo de adjudicación de la parcela, y en todo caso con carácter previo a cualquier inicio de ejecución del proyecto o de obras en la citada parcela.
3. Notificar al Excmo. Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de adjudicación, su disposición a otorgar, la escritura pública de compraventa.
4. Comparecer en el lugar, día y hora que se le señale para formalizar la venta, así como para elevar a escritura pública la misma.
5. Abonar los impuestos y gastos de formalización en escritura pública.
6. Solicitar licencia municipal para las obras a promover y abono de autoliquidación de Impuesto sobre Construcciones e Instalaciones y tasas municipales, en el plazo máximo de 6 meses a contar de la adjudicación; a estos efectos presentará el proyecto básico y de ejecución con las modificaciones de anteproyecto consensuadas con el Ayuntamiento.
7. Los demás compromisos contenidos en su propuesta.

BASE 12ª.- DERECHOS DEL ADQUIRENTE

El licitador que resulte adjudicatario del concurso tendrá derecho a:

1. A elevar a escritura pública la adjudicación a su favor para proceder a la correspondiente inscripción registral.

BASE 13ª.- DEBERES DEL AYUNTAMIENTO

1. Otorgar la correspondiente escritura pública de venta a favor del comprador, en el plazo de un mes a contar de la fecha del pago del precio de venta, y con ella efectuar la entrega material de la parcela o parcelas sobre las que materializar los derechos edificatorios objeto de la adjudicación.

BASE 14ª.- JURISDICCIÓN

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del contrato, se resolverá por la vía administrativa o por la jurisdicción contencioso administrativa.

BASE 15ª.- REGIMEN JURÍDICO

En lo no previsto expresamente en el presente pliego, se estará a lo dispuesto en los siguientes textos legales:

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía
- Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 7/1999 de 29 de Septiembre, de Bienes de la Entidades Locales de Andalucía.
- R.D 1372/1986 de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de bienes de Entidades Locales.
- Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de la Bases de Régimen Local y el R.D Legislativo 781/86 de 18 de Abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada a su articulado por la Ley 4/1999.
- Disposiciones administrativas y civiles, de carácter supletorio.

ANEXO I

D.-----, mayor de edad, vecino de----- con domicilio en -----y provisto de DNI núm. -----(En nombre y representación de: -Datos de la Cooperativa-) enterado del Pliego de Condiciones que han de regir el concurso para adjudicar la venta de la parcela situada en Calle Torre del Homenaje y Calle Aljibe de Espera (Cádiz) y asumiendo todas y cada una de las condiciones previstas en el mismo, desea tomar parte en la licitación por lo cual presenta la siguiente oferta:

- 1.- La promoción a ejecutar la componen --- viviendas
- 2.- Cuadro resumen de superficies útiles y construidas:
- 3.- Las mejoras propuestas sobre las calidades mínimas de las viviendas de protección oficial en régimen general son:
- 4.- Las mejoras arquitectónicas propuestas son:
- 5.- El precio pormenorizado por vivienda es el que se refleja en el siguiente cuadro: (especificar IVA)
- 6.- La forma de pago de la vivienda tipo se expresa en documento anexo.
- 7.- Otras mejoras económicas y/o urbanísticas a ejecutar antes de la formalización de la cesión o en plazo a determinar y en todo caso antes de la finalización de la promoción.
- 8 El precio ofertado es de Euros (IVA no incluido)

Se acompaña a la presente propuesta la documentación exigida en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas.

En _____ a _____ de _____ dos mil Once.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESPERA