

PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO ADMINISTRATIVA QUE REGIRÁ EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ENAJENACION DE VARIAS PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.-

1.- OBJETO DEL CONTRATO.-

1.1. Constituye el objeto del contrato la enajenación por este Ayuntamiento mediante procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación de los bienes inmuebles que se detallan a continuación:

- FINCA NUMERO UNO (A): Linda: Entrando por calle Benito Pérez Galdos, derecha con solar (B), izquierda con vivienda de Andrés Jurado Ruf, fondo calle de Servicio del Polígono Industrial “Las Eras”. Presenta una superficie de 130,94 m2. con un perímetro de 52,11 ml. Inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 2013, libro 55, folio 44, finca 2732.

- FINCA NÚMERO DOS (B): Linda: Entrando por calle Benito Pérez Galdos, derecha con solar (C), izquierda con solar (A), fondo calle de Servicio del Polígono Industrial “Las Eras”. Presenta una superficie de 131,67 m2. con un perímetro de 51,99 ml. Inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 2013, libro 55, folio 50, finca 2733, inscrip 1ª.

- FINCA A NÚMERO TRES (C): Linda: Entrando por calle Benito Pérez Galdos, derecha con Vivienda de Fidel Sánchez Arroyes, izquierda con solar (B), fondo calle de Servicio del Polígono Industrial “Las Eras”. Presenta una superficie de 133,61 m2. con un perímetro de 52,18 ml. Inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 2013, libro 55, folio 56, finca 2734.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

1.2. Cualquier contradicción entre el texto principal del Pliego de Condiciones Económico Administrativas y su anexo de Prescripciones Técnicas será resuelta a favor del primero.

1.3. Las alteraciones en más o en menos del diez por ciento entre la superficie real de la parcela y la recogida en el apartado A) del punto 1.1 de esta Cláusula no dará derecho a reclamación o indemnización alguna a favor de ninguna de las partes.

1.4. El presente procedimiento se tramita al amparo de lo establecido en el artículo 76 de la LOUA y artículo 20. 2 a) de la Ley 7/1999 de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

2.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.-

A la vista del importe del contrato que asciende a VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (28.527,84€), el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, será el Alcalde, dado que la presente enajenación objeto de este pliego, no supera el 10% de los recursos ordinarios, representando un 3,21% de los referidos.

3.- RÉGIMEN JURÍDICO.-

La contratación a que sirve de base este pliego tiene carácter privado, si bien, en cuanto a su preparación y adjudicación se atenderá a las normas establecidas por la Ley de Contratos del Sector Público y Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en lo que no se oponga a la Ley de Contratos del Sector Público; la Ley 7/99, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y su Reglamento, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y, supletoriamente, por la propia LCSP, Real Decreto 1098/2001 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. En lo que no se oponga a la LCSP. Asimismo, serán igualmente de aplicación la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del

Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/1996, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, y el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, en cuanto no se opongan a la LCSP. Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo, Decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 395/2008 por el que se regula el Plan Concertado de vivienda y Suelo 2008/2012, Orden de 10 de noviembre del 2008 por el que se regula el desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo 2008/2012.

En cuanto a los efectos, vigencia y extinción del contrato, será de aplicación la normativa civil, especialmente los arts. 1.445 y siguientes del Código Civil.

4.- ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR

Podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en prohibiciones para contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

1. La **capacidad de obrar** del empresario se acreditará:

a. De los empresarios que fueren **personas jurídicas** mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

b. De los empresarios **no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea** por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c. **De los demás empresarios extranjeros**, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2. La prueba, por parte de los empresarios, de la **no concurrencia** de alguna de las **prohibiciones para contratar** reguladas en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público podrá realizarse:

a. Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

b. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

3. La solvencia del empresario:

3.1 La **solvencia económica y financiera** del empresario deberá acreditarse presentando:

Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

3.2. En los contratos de obras, la **solvencia técnica** del empresario deberá acreditarse presentando::

a) Relación de las obras ejecutadas en el curso de los últimos tres años, que incluyan importe, fechas y el destinatario público o privado de los mismos. Las obras o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste, o a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario..

b) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de las obras, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

Las empresas deberán ser personas físicas o jurídicas cuya finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales y dispongan de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato.

No podrán concurrir a la licitación aquellas empresas que hubieren participado en la elaboración de las especificaciones técnicas a que se refiere el presente contrato, siempre que dicha participación pueda provocar restricciones a la libre concurrencia o suponer un trato privilegiado con respecto al resto de las empresas licitadoras.

Los que contraten con la Administración, podrán hacerlo por sí o representados por persona autorizada mediante poder bastante, siempre que no se halle incurso en alguna de las causas que se enumeran en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público. Cuando en representación de alguna Sociedad civil o mercantil, concorra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente que está facultado para ello.

Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad se acompañarán a la proposición bastanteados previamente por la Secretaría General del Ayuntamiento/ Asesoría Jurídica.

5.- CLASIFICACIÓN DE LOS LICITADORES.-

Al tratarse de un contrato privado, no será exigible clasificación alguna a los licitadores.

6.- PRESUPUESTO MÁXIMO DE LICITACIÓN.-

Atendiendo a lo previsto en el artículo 7.1 de la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo en relación con el artículo 15 y 16 del decreto 395/2008 de 24 de junio, el precio máximo de venta de la parcela, teniendo en cuenta que estará dirigido a la construcción de viviendas protegidas estará ajustado a los previsto en el capítulo III del decreto 395/2008 de 24 de junio.

-Viviendas protegidas de precio general.

El precio de los terrenos destinados a la construcción de vivienda protegida incluida el coste de las obras de urbanización necesario no podrá exceder del 15 % del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las viviendas y anejos vinculados, (ascendiendo este importe a 16.372,80€) . Cuando existan locales comerciales y anejos no vinculados el precio de los terrenos no podrá exceder del 30 % del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de la viviendas por lo metros cuadrados de la superficie útil de los locales comerciales y anejos no vinculados.

TIPO DE LICITACIÓN:

El tipo de licitación, que se detalla a continuación no excede de los porcentajes determinado el párrafo anterior

SOLAR A - Finca registral 2732 valoración técnica: nueve mil cuatrocientos veintisiete euros con sesenta y ocho céntimos (9.427,68€)

SOLAR B- Finca Registral 2733 valoración técnica: nueve mil cuatrocientos ochenta euros con veinticuatro céntimos (9.480,24€)

SOLAR C- Finca Registral 2734, valoración técnica: nueve mil seiscientos diecinueve euros con noventa y dos céntimos (9.619,92€)

El precio máximo de venta de las viviendas de régimen general será para los municipios situados en el ámbito territorial primero y segundo el resultado de multiplicar el módulo básico nacional por el coeficiente 1.60.

7.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.-

El artículo 76 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía, establece que los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El contrato se adjudicará por este último procedimiento al amparo de lo dispuesto en los arts. 19 y 20 de la Ley 7/1.999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, rigiéndose en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación del contrato serán los establecidos en otro apartado del Pliego.

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el perfil de contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web santaelena.es.

8.- PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.-

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento de Santa Elena C/ Plaza de la Constitución, 1, en horario de atención al público, dentro del plazo de veintiseis días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el *Boletín Oficial de la Provincia de Jaén* y en el Perfil de contratante .

Las proposiciones podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario 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, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimonovena de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición [*sin perjuicio de los establecido en los artículos 131 y 132 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público*]. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

9.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.-

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Proposición para la enajenación de varias parcelas de propiedad municipal». La denominación de los sobres es la siguiente:

Sobre 1: Documentación Administrativa.

Sobre 2 : Proposición Económica y Documentación Técnica.

Sobre 3: Documentación Técnica

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE «1» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.

b) Documentos que acrediten la representación.

— Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario de la Corporación.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

d) Los que acrediten la clasificación de la empresa, en su caso, o justifiquen los requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Si la empresa se encontrase pendiente de clasificación, deberá aportarse el documento acreditativo de haber presentado la correspondiente solicitud para ello, debiendo justificar el estar en posesión de la clasificación exigida en el plazo previsto en las normas de desarrollo de la Ley 30/2007 para la subsanación de defectos u omisiones en la documentación.

f) Las empresas extranjeras presentarán declaración de someterse a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

SOBRE «2»

Contendrá la oferta económica en la que se expresará el precio de ejecución del contrato debiendo figurar como partida independiente el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido. La oferta económica se presentará conforme al modelo siguiente:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º ____, con DNI n.º _____, en representación de la Entidad _____, con CIF n.º _____, enterado del expediente para la enajenación de varias parcelas de propiedad municipal, por procedimiento abierto oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación, con los límites establecidos en la cláusula 6 del Pliego de cláusulas Administrativas Particulares aprobado por Decreto de alcaldía de fecha 24 de abril del 2009 anunciado en el *Boletín Oficial de la Provincia* n.º ____, de fecha _____, y en el Perfil de contratante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y realizando la siguiente proposición: a) el precio de enajenación de las parcelas comprometido por este licitador es de _____ euros (en letra y número), y _____ euros (en letra y número) correspondiente a I.V.A.; y b) el precio máximo de venta de las viviendas a construir será de _____ euros (en letra y en cifra), IVA no incluido, por metro cuadrado útil.

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».

En la oferta económica se entenderán incluidos a todos los efectos los demás tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, así como todos los gastos que se originen para el adjudicatario, como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente pliego.

Cada licitador solamente podrá presentar una oferta económica referida a cada uno de los solares, no siendo admitidas las proposiciones económicas por importe superior al presupuesto previamente aprobado.

En caso de discordancia entre la cantidad consignada en cifras y la consignada en letra, prevalecerá ésta última.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que la Administración estime fundamental para la oferta.

- En este mismo sobre se incluirán los documentos relativos a los criterios de valoración, distintos del precio, que deban evaluarse mediante la aplicación de una fórmula. En particular se incluirán los siguientes:

Memoria Técnica conteniendo los siguientes puntos:

- Programación y plazo de ejecución de las actuaciones.

Una relación de las principales promociones de viviendas de protección oficial y de otros regímenes de protección pública realizadas en los últimos cinco años.

Compromiso de precio de venta de las viviendas, minorado respecto al legal vigente, en el momento de publicación del presente Pliego. Dicho compromiso de precio de venta se efectuará IVA no incluido.

SOBRE «3»

. Se incluirán aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios que dependan de un juicio de valor. En particular deberán incluirse los siguientes:

Memoria Técnica conteniendo los siguientes puntos:

- Anteproyecto con definición de la ordenación general propuesta y diseño de las viviendas, de acuerdo con las previsiones establecidas en el Planeamiento vigente.
- Memoria de calidades a ejecutar en la promoción

Si algún licitador no aporta la documentación relativa a alguno de los criterios que serán objeto de valoración, o la mismo no contiene todos los requisitos exigibles para poder ser valorada, o no acredita suficientemente a juicio de la Mesa de Contratación la concurrencia de los mismos, la proposición de dicho licitador no será valorada respecto al criterio de que se trate.

10.- MESA DE CONTRATACIÓN.-

La Mesa de Contratación estará presidida por el Sr. Alcalde o Concejal que le sustituya, y estará integrada por los siguientes vocales:

- el Concejal/a delegado de Asuntos Económicos o Concejal que le sustituya.
- El Concejal/a Delegado de Urbanismo o Concejal que le sustituya.
- Un Concejal de un Grupo Político Municipal de la oposición.
- La Interventora de Fondos o funcionario que le sustituya.
- El Arquitecto Municipal o funcionario técnico que le sustituya.
- El Secretario de la Corporación o funcionario que le sustituya.

Actuará como Secretario un funcionario del Ayuntamiento. La Mesa podrá estar asistida, además, por los empleados al servicio de la Corporación que designe la Presidencia.

11.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL.-

En el día que se indique en el anuncio, una vez concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación procederá a la calificación de la documentación general contenida en los sobres nº 1 presentados por los licitadores, y si observase defectos materiales en la documentación presentada, lo notificará por fax, telegrama o correo electrónico al licitador correspondiente, dejando constancia de dicha notificación en el expediente, concediéndole un plazo no superior a tres días hábiles para que lo subsane. Ahora bien, si la documentación de un licitador contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, no será admitido a la licitación.

Sin perjuicio de la posibilidad de la Mesa de rechazar la documentación presentada por insuficiente justificación, el Ayuntamiento se reserva la facultad de comprobar en cualquier momento su veracidad, bien antes de la adjudicación del contrato, o bien durante su vigencia, por sí misma o mediante petición al licitador o adjudicatario de documentación o informes complementarios. La falsedad o inexactitud de tales datos provocará la desestimación de la oferta o, en su caso, la resolución del contrato, con pérdida de la garantía constituida, así como la exigencia de las responsabilidades e indemnizaciones que de tal hecho se deriven.

12.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN PROVISIONAL.-

La Mesa de contratación, una vez calificada la documentación del sobre nº 1 y realizadas las subsanaciones y, en su caso, aportadas las aclaraciones o documentos complementarios requeridos, o transcurrido el plazo que se hubiere conferido al efecto, realizará en acto público la apertura de las proposiciones de los licitadores admitidos, en el lugar y hora comunicado por fax a cada uno de los licitadores presentados con al menos 3 días de antelación, con arreglo al siguiente procedimiento:

A) En primer lugar, el Presidente dará cuenta a los asistentes del número de proposiciones recibidas y del nombre de los licitadores, comunicando el resultado de la calificación de la documentación general presentada en los sobres nº 1, con expresión de los licitadores admitidos y de los

excluidos, y de las causas de su exclusión, invitando a los asistentes a que formulen las observaciones que estimen oportunas, que serán reflejadas en el acta, pero sin que en este momento pueda la Mesa hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de subsanación de defectos u omisiones.

B) A continuación, el Secretario de la Mesa procederá a la apertura de los sobres nº 2 de los licitadores admitidos, dando lectura a la oferta económica así como a la relación de los documentos aportados respecto de los restantes criterios de adjudicación. Concluida la apertura de las proposiciones, el Presidente de la Mesa invitará a los licitadores asistentes a que expongan cuantas observaciones o reservas estimen oportunas en relación con el acto celebrado, informándoles, en caso de producirse éstas, de la posibilidad de presentar reclamaciones escritas ante el órgano de contratación, en el plazo máximo de dos días hábiles. A continuación, se dará por concluido el acto público de apertura de proposiciones, de cuyo desarrollo se dejará constancia en el acta de la reunión de la Mesa.

C) La Mesa de contratación, previa emisión de los informes técnicos oportunos, elevará al órgano de contratación la propuesta de adjudicación razonada que estime adecuada, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios de valoración establecidos en el presente pliego, acompañada de las actas de sus reuniones y de la documentación generada en sus actuaciones y, en su caso, de los informes emitidos.

D) La propuesta deberá ajustarse a los siguientes criterios de adjudicación:

-Por la Memoria Técnica:

1) Programación y plazo de ejecución de las actuaciones. Se valorará de 0 a 10 puntos.

2) Compromiso de precio de venta de las viviendas, minorado respecto al legal vigente en el momento de la publicación.. Dicho compromiso de precio de venta se efectuará IVA no incluido. Se valorará de 0 a 30 puntos.

3) Mejor precio ofertado, se valorará de 0 a 40 puntos, teniendo en cuenta los precios máximos de venta establecido en la cláusula 6 del presente pliego.

4) -Por la experiencia en ejecución promociones de viviendas de protección oficial y de otros regímenes de protección pública realizadas en los últimos cinco años. Se valorará de 0 a 20 puntos.

CALCULO DE PUNTOS PARA VALORES A LA BAJA (Criterios 1 y 2)

$$P = T_p - \left[\left(\frac{T_p}{V_{MIN}} \right) (V_n - V_{MIN}) \right]$$

T_p = Máximo de puntos que se conceden por criterio

V_{MIN} = Valor mínimo ofertado

V_n = Valor ofertado (o informado)

CALCULO DE VALORES PARA VALORES AL ALZA (Criterios 3 y 4)

$$P = \left(\frac{T_p}{V_{MAX}} \right) V_n$$

T_p = Máximo de puntos que se conceden por criterio

V_{MAX} = Valor máximo ofertado

V_n = Valor ofertado (o informado)

- Anteproyecto con definición de la ordenación general propuesta y diseño de las viviendas, de acuerdo con las previsiones establecidas en el Planeamiento vigente. Se valorará de 0 a 30 puntos.
- Memoria de calidades a ejecutar en la promoción. Se valorará de 0 a 10 puntos.

(La valoración de los presentes criterios de adjudicación no es susceptible de evaluación mediante la aplicación de una fórmula, dependiendo la misma de un juicio de valor, previo asesoramiento y emisión del informe del arquitecto técnico municipal)

Obtenida la puntuación de todas las ofertas respecto de cada uno de los criterios, se sumará la puntuación total de cada una de ellas, resultando seleccionada la que obtenga mayor puntuación.

Obtenida la puntuación de todas las ofertas respecto de cada uno de los criterios, se sumará la puntuación total de cada una de ellas, resultando seleccionada la que obtenga mayor puntuación.

E) A la vista de la propuesta de la Mesa de contratación, el órgano de contratación, en resolución motivada, adjudicará provisionalmente el contrato en el plazo máximo de dos meses, requiriendo al adjudicatario provisional para que en el plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que se publique dicha adjudicación provisional en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Perfil del contratante presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y cualesquiera otros documentos acreditativos de su aptitud para contratar. La adjudicación provisional se notificará a todos los licitadores mediante fax o correo electrónico.

F) Los que resulten adjudicatarios definitivos de los contratos deberán constituir una garantía del 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, en función de lo establecido en el artículo 83 de la Ley 30/2207 de 30 de octubre de contratos del sector público.

Esta garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

a) En efectivo o en valores de Deuda Pública, con sujeción, en cada caso, a las condiciones establecidas en las normas de desarrollo de esta Ley. El efectivo y los certificados de inmovilización de los valores anotados se depositarán en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efectos, en la forma y con las condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo de esta Ley, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá entregarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato.

Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 88 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

13.- ADJUDICACIÓN DEFINITIVA.-

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquella en el *Boletín Oficial de la Provincia de Jaén* y en el Perfil de contratante.

Durante este plazo, el adjudicatario provisional deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, de haber constituido la garantía definitiva, y de haber abonado todos los anuncios de licitación. Asimismo, podrá exigirse motivadamente al adjudicatario que acredite de nuevo su personalidad y capacidad para contratar.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de quince días anterior, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria la Administración podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado en el segundo párrafo del apartado anterior.

14.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.-

14.1.- El adjudicatario queda obligado a suscribir, dentro del plazo máximo de dos meses desde la fecha de la notificación de la adjudicación, escritura pública de compraventa, a la que se unirá un ejemplar del pliego de cláusulas administrativas particulares y de las prescripciones técnicas debidamente compulsados.

14.2.- Si por causa imputable al adjudicatario no pudiera formalizarse la escritura pública dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del contrato. En tal supuesto, procederá la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de la incautación de la fianza depositada.

14.3.- El precio de adjudicación de las parcelas deberá ingresarse directamente en la cuenta corriente designada a tal efecto por la Tesorería Municipal, y deberá acreditarse dicha circunstancia en el momento de la firma de la escritura pública. El retraso en la firma de la escritura pública, por cualquier motivo, no excluye la obligación de abonar el precio de adjudicación en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de la misma.

14.4.- La falta de ingreso del precio de adjudicación en el plazo indicado permitirá al Ayuntamiento optar entre la resolución del contrato, con pérdida de las garantías depositadas, o imponer una penalización al adjudicatario del interés legal del dinero más el 7 por ciento por día de retraso.

15.- OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.-

15.1.- El adjudicatario estará sometido a las estipulaciones contenidas en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, debiendo observarse fielmente lo establecido en el pliego de prescripciones técnicas.

15.2.- Será obligación del contratista indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen, por sí o por personal o medios dependientes del mismo, a terceros como consecuencia de la construcción proyectada.

15.3.- El adjudicatario deberá cumplir, bajo su exclusiva responsabilidad, las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo, debiendo tener a su cargo el personal necesario para la realización del objeto del contrato, respecto del que ostentará, a todos los efectos, la condición de empresario.

15.4.- La ejecución de la obra proyectada se realizará a riesgo y ventura del contratista.

16.- GASTOS E IMPUESTOS POR CUENTA DEL CONTRATISTA.-

Son de cuenta del contratista todos los gastos derivados de los anuncios de licitación, los derivados de la formalización de la escritura pública de compraventa e inscripción en el Registro de la Propiedad y el Impuesto sobre el Valor Añadido derivado de la venta de las parcelas, en su caso.

17.- SUBCONTRATACIÓN Y CESION DEL CONTRATO.-

En la presente contratación no será posible la subcontratación de la ejecución parcial de prestaciones objeto del contrato principal, ni la cesión de éste.

18.- FORMAS DE EXTINCION DEL CONTRATO.-

El contrato se extinguirá, sin perjuicio de lo dispuesto en otras Cláusulas de este pliego, conforme a lo dispuesto en el Código Civil.

19. JURISDICCIÓN.-

Las cuestiones litigiosas relativas a la preparación y adjudicación del contrato serán residenciables en la jurisdicción contencioso administrativa, mientras que las relativas a los efectos y extinción de la compraventa lo serán en la jurisdicción civil.

Santa Elena a 24 de abril del 2009

ALCALDE PRESIDENTE

Fdo Manuel Noguera Orellana

ANEXO I

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

PRIMERO.- Condiciones de las fincas:

Las fincas se venden como cuerpo cierto, urbanizadas, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, quedando el Ayuntamiento de Santa Elena, obligado a levantar a su costa cuantas cargas pudieran existir sobre la finca, excepto las cargas derivadas de la complementación de servicios urbanísticos de los solares sitos en el Sector....

SEGUNDO.- Condiciones de pago:

El importe del precio que el adjudicatario abonará al Ayuntamiento de Santa Elena, será el que figure en el acuerdo de adjudicación definitiva, IVA incluido, de conformidad con el resultado de la adjudicación.

Su pago se efectuará en todo caso en los términos previstos en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

TERCERO.- Plazos para la edificación

El adjudicatario quedará obligado a solicitar la licencia de obras antes del inicio de las mismas.

Asimismo, el plazo de ejecución de obras será el señalado por el adjudicatario en la Memoria de programación de ejecución de las actuaciones.

Cuando el adjudicatario hubiere incurrido en demora en alguno de los plazos indicados, el Ayuntamiento podrá optar, indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades previstas en el art. 196 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos de Sector Público.

Las cantidades que resultaren pendientes de pago habrán de ser satisfechas previamente a la obtención de la licencia de primera ocupación.

CUARTO.- Obligaciones del adjudicatario:

A) El adjudicatario queda obligado a promover, sobre los solares que adquiere, la construcción, para su posterior venta, de viviendas protegidas en las condiciones del presente Pliego y acogidas al Decreto 395/2008, de 24 de junio, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

B) El incumplimiento de los plazos establecidos en el presente Pliego cuyo cumplimiento corresponde al adjudicatario y, en su caso, los particulares fijados en el acuerdo de adjudicación de conformidad con la oferta presentada, facultará al Ayuntamiento para proceder automáticamente a la resolución del contrato. Iguales efectos se producirán, si solicitada la licencia de obras, ésta se retrasa más de treinta días por causas imputables al adjudicatario solicitante.

Los citados compromisos operarán como condición resolutoria que se recogerá en la correspondiente escritura pública de transmisión de la parcela.

Para la cancelación de las condiciones resolutorias será título bastante la presentación en el Registro de la Propiedad del acuerdo del Órgano de Contratación autorizando la misma

Además de la resolución del contrato, en concepto de daños y perjuicios, las fincas vendidas, con la edificación sobre las mismas realizadas, revertirá al Ayuntamiento de Santa Elena previo abono de las cantidades resultantes de aplicar, a las unidades de obras ejecutadas, los precios contractuales correspondientes del presupuesto de contrata, incrementados con el IVA si correspondiera, sin actualización y disminuido, en su caso, por los coeficientes de depreciación que fueren de aplicación en función del deterioro que aquellas unidades hubieren sufrido debido al tiempo de paralización transcurrido y causado por cualquier agente. Estas deducciones se incrementarán con las que correspondieren por los débitos que, con motivo de las obras, en ese momento hubiese contraído con la empresa adjudicataria de la ejecución de la edificación, o con las personas físicas o jurídicas que hubiesen participado en la misma.

C) A no enajenar la finca adquirida como unidad. En garantía de cumplimiento de esta obligación, se atribuyen al Ayuntamiento, los derechos siguientes:

Si el adjudicatario comprador, no obstante dicha prohibición, enajenare a título oneroso o gratuito los solares, las viviendas -en construcción o ya construidas- como una unidad, o lo fuesen por partes a un mismo comprador, el Ayuntamiento ostentará un derecho de tanteo y retracto durante el plazo de 10 años que se regirá por las normas siguientes:

1.- Precio:

a) Si la transmisión lo hubiese sido sólo de los solares, el Ayuntamiento reembolsará al adjudicatario o al adquirente, en su caso, una cantidad igual al tipo de salida en el concurso, una vez deducida una cuantía equivalente a la correspondiente a la fianza provisional, conforme a la normativa vigente, así como los gastos señalados en el art. 1.518 del Código Civil.

b) Si lo fuese, sin haber concluido la construcción, el importe a reembolsar será la cantidad resultante a aplicar a las unidades de obra ejecutadas, los precios contractuales correspondientes del presupuesto de contrata, incrementados con el IVA si correspondiere, sin actualización y disminuido, en su caso, por los coeficientes de depreciación que fueren de aplicación en función del deterioro que aquellas unidades hubieran sufrido debido al tiempo de paralización transcurrido y causados por cualquier agente.

A estos efectos, la decisión que se adopte por el Ayuntamiento gozará de la ejecutividad de los actos administrativos sin perjuicio de su impugnación jurisdiccional.

En cualquier caso, habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 1.923 del Código Civil para los créditos refaccionarios.

En cuanto al valor del suelo se estará a lo dispuesto en el apartado a).

c) Si la enajenación fuese una vez finalizada la construcción, el importe del reembolso se determinará de conformidad con el apartado anterior.

2.- Formas y plazos:

a) El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de tres meses a partir del día siguiente al que le haya sido notificada fehacientemente la decisión de enajenar.

b) Si la notificación no se hubiera producido, el derecho de retracto se ejercitará en el plazo de seis meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que el Ayuntamiento haya tenido conocimiento de la transmisión efectuada.

En la fijación del reembolso se aplicará lo dispuesto en el apartado 1.- anterior.

3.- Naturaleza de los derechos:

Ambos derechos de adquisición tienen naturaleza real, por lo que serán objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad y podrán ser cedidos por el Ayuntamiento a terceros.

D) A vender las viviendas a los que resulten de la lista de adjudicatarios, que habrán de destinarlas a domicilio habitual, sin posibilidad de arriendo o subarriendo, rigiéndose esta condición para lo que al respecto se dispone para las viviendas protegidas en la legislación vigente y hacer constar en las escrituras de compra-venta ulteriores la subrogación expresa a los terceros adquirentes en dichas obligaciones.

La selección de adquirentes se realizará conforme resulta de la legislación vigente y Ordenanzas Municipales de aplicación

E) A constituir, a favor del Ayuntamiento, derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas adjudicadas: Sobre la vivienda y dependencias anexas se constituyen derecho a adquisición preferente, tanteo o retracto, con limitación del precio de adquisición conforme a la normativa vigente de Viviendas protegidas, por plazo de diez años a contar desde la concesión de la licencia de primera ocupación, a favor del Ayuntamiento de Santa Elena.

A tales efectos, el Ayuntamiento de Santa Elena adquirirá la vivienda y dependencias anexas dentro de sesenta días a contar desde el siguiente a aquél en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender, el precio ofrecido, que, como máximo deberá coincidir con el señalado en el

apartado A) anterior, con los incrementos o disminuciones que correspondan conforme a la legislación vigente para viviendas protegidas, las condiciones de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador.

Cuando no se hubiere hecho la notificación prevenida en el anterior apartado o se omitiera cualquiera de los requisitos exigidos, resultare superior al precio previsto para la transmisión, fuesen menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta o la transmisión se realizase a persona distinta de la consignada en la notificación, el Ayuntamiento podrá hacer uso del derecho de retracto, y el plazo, que es de caducidad, será de sesenta días contados desde que el adquirente, en forma fehaciente, notifique al Ayuntamiento, mediante entrega de la escritura, o documento en que fuere formalizada.

En ambos casos, de ejercicio del derecho de tanteo o retracto, la adquisición por el Ayuntamiento, se efectuará como máximo al precio de venta señalado anteriormente, con las actualizaciones y disminuciones que procedan. En ningún caso se computarán las mejoras que individualmente o colectivamente se produzcan en las viviendas y anexos en relación con lo proyectado.

Ambos derechos de tanteo y retracto tienen el carácter de reales, por lo que serán objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Siempre que no se produzca el ejercicio de las opciones anteriores, el adjudicatario podrá enajenar la vivienda y anexos a quien libremente desee.

Asimismo, transcurridos los plazos previstos para el ejercicio del tanteo o retracto sin que recayere pronunciamiento expreso por parte del Ayuntamiento, el adjudicatario podrá enajenar la vivienda y anexos a quien estime oportuno.

F) A instalar una cartelera dentro de los solares adjudicados, en el que conste lo siguiente: “Parcela adjudicada por el Ayuntamiento de con destino a Viviendas Protegidas”.

QUINTO.- El adjudicatario tendrá derecho a solicitar del Ayuntamiento que posponga, en su caso, las cargas señaladas anteriormente a cualquier garantía real necesaria para cubrir préstamos para la construcción de viviendas que pudiera constituir el promotor-adjudicatario.

Santa Elena, 24 de Abril de 2009

EL ALCALDE

Fdo. Manuel Noguera Orellana

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los anteriores Pliegos de Cláusulas Administrativas y el de Prescripciones Técnicas fueron aprobados por el Sr. Alcalde con fecha .24 de abril del 2009. Certifico.

24 de abril de 2009

LA SECRETARIA

Fdo. Ana Isabel Moreno Garcia