



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Secretaría General

BIENES

8/2011

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES REGULADORAS DE LA ENAJENACIÓN, POR CONCURSO PUBLICO, DEL SOLAR MUNICIPAL DENOMINADO “Rm-10” DEL SECTOR 29-B “PIZARRALES OESTE”, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

1.- OBJETO.- El presente Pliego contiene la regulación básica de la enajenación, , por concurso público, del solar de propiedad municipal y uso residencial denominado Rm-10 por el Plan Parcial y Proyecto de Compensación del Sector 29-B “Pizarrales-Oeste”, para construir viviendas, garajes y trasteros de protección pública, preferentemente en la modalidad “Vivienda Joven”. Asimismo también se prevé la posibilidad de construcción de viviendas protegidas en la modalidad “Viviendas de Precio Limitado para Familias”. El número máximo de viviendas será de 76 en el caso de que la promoción se realice exclusivamente en la modalidad de “Vivienda Joven”, o el número inferior que resulte de aplicación de las normativas urbanísticas y de vivienda protegida en función del proyecto que se realice, para el caso de viviendas de precio limitado para familias o coexistencia de ambos.

DESCRIPCIÓN DEL SOLAR MUNICIPAL: “ URBANA: PARCELA número Rm-10, en término municipal de Salamanca, situada en el SECTOR 29-B “PIZARRALES OESTE” del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca –BLOQUE Rm-10 según el Plan Parcial-. Tiene una SUPERFICIE de mil quinientos metros cuadrados – EDIFICABILIDAD 4725 M2/M2-. LINDA: Norte, Zona Ajardinada –JI, 2-; Sur, calle del Obispo Sancho de Castilla (antes denominada calle “II”); Este, zona ajardinada –JI,2-, acceso entre los Bloques Rm-7 y Rm-10; Oeste, zona ajardinada –JI-2, acceso entre los Bloques Rm-9 y Rm-10”.

Se encuentra incluido en el Patrimonio Municipal del Suelo. Las características urbanísticas son las definidas por el Proyecto de Compensación y Modificación del Plan Parcial del Sector 29-B “Pizarrales Oeste” así como por la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca y se reproducen en el Pliego de Prescripciones Técnicas. En relación al uso a que se pretenda destinar el solar, los detalles de la oferta del adjudicatario que a ello se refieran tendrán carácter contractual tanto para él como para ulteriores titulares.

Será transmitida como “cuerpo cierto” sin que quepa reclamación alguna por diferencia de superficie o como consecuencia de condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan encarecer la construcción de la misma.

La variación en el volumen edificable que pueda producirse como consecuencia de la aplicación y/o modificación, tanto en el Planeamiento General de la ciudad como de las Ordenanzas vigentes, no será causa de resolución del contrato ni darán lugar a reclamación económica alguna.

Se encuentra libre de cargas de urbanización.

2.- PLAZO DE EDIFICACIÓN.- La edificación de la parcela objeto de enajenación, deberá estar ejecutada de conformidad a lo dispuesto en la Cláusula 7.B.1. del presente Pliego.

3.- PRECIO DE LA ENAJENACION.-La parcela municipal parte de una valoración ajustada a los precios máximos fijados por la normativa de viviendas calificadas como jóvenes y viviendas de precio limitado para familias. A los efectos señalados en el art.127.2 de la LUCYL, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, y Art. 379 del RUCYL, el valor del aprovechamiento urbanístico del solar municipal objeto del Pliego, se fija en DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.282.777,64 €), que con el 18% de I.V.A. correspondiente alcanza un valor final de **DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (2.693.677,62 €)** para el solar de titularidad municipal denominado Rm-10 del Sector 29-B "Pizarrales Oeste".

4.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.- El presente contrato se tramita mediante concurso público (Art. 127. 2 de la LUCYL, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, y Art. 379 RUCYL), en procedimiento abierto (Art. 141 LCSP) y tomando como base los criterios de adjudicación que se detallan en la cláusula 9 del presente Pliego de conformidad con el Art. 134 de la LCSP.

5.- CAPACIDAD.- Están capacitadas para contratar la presente enajenación, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten la correspondiente solvencia económica, financiera y técnica y no estén afectos por ninguna de las circunstancias que enumera el Art. 49 de la LCSP como prohibitivas para contratar. A tales efectos los referidos licitadores deberán cumplir lo dispuesto en el art. 43.2 y 46 de la LCSP.

6.- PRESENTACION DE PROPOSICIONES.- Las proposiciones se presentarán en el Servicio de Contratación del Excmo. Ayuntamiento, hasta las trece horas del decimoquinto día natural siguiente a la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con el art. 143.2 de la LCSP, anunciándose también en el perfil de contratante de este Ayuntamiento (Si el último día de presentación de proposiciones recayera en sábado, se entregarán en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento).

El acceso al perfil de contratante será a través del portal del Ayuntamiento de Salamanca (www.perfildecontratante.aytosalamanca.es)

Dentro del mismo plazo, también podrán presentarse por correo, conforme a lo establecido en el art. 80.2 del RD 1098/2001. En este caso, el licitador deberá justificar la fecha y hora de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante telex, fax o telegrama en el mismo día. Si de los datos que han de facilitarse se deduce el incumplimiento del plazo para presentar ofertas o en caso de que no se cumpla

la obligación de justificar la fecha y hora de imposición del envío, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos diez días desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

La presentación de proposiciones presume la aceptación incondicional de las cláusulas de los Pliegos de Cláusulas Administrativas y Técnicas y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con el Ayuntamiento.

7.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.- Los licitadores presentarán la documentación y ofertas en tres sobres cerrados y que pueden estar lacrados y precintados, en cada uno de los cuales se hará constar su respectivo contenido y nombre del licitador, y en cuya parte exterior figurará: "Proposición para tomar parte en enajenación, por concurso público, de parcela municipal denominada "Rm-10" del Sector 29-B "Pizarrales Oeste" para la construcción de viviendas protegidas".

*** SOBRE A (cerrado)**

TÍTULO: DOCUMENTACIÓN GENERAL

Contenido: Se presentarán documentos originales o fotocopias autenticadas.

a) El documento o documentos que acrediten la personalidad del empresario y la representación del firmante de la proposición, en su caso, consistente en el D.N.I. del licitador, cuando se trate de personas físicas o empresarios individuales, o en las formas previstas en el Art. 61 de la LCSP cuando el empresario fuera persona jurídica, y poder bastantado por el Secretario General, Oficial Mayor o Letrado designado al efecto, cuando se actúe por representación.

b) Declaración responsable de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 49 de la LCSP, así como de que se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.

c) La solvencia económico-financiera se acreditará mediante declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización de riesgos profesionales, por importe de la cuantía que comprende la totalidad del objeto del contrato.

d) Dirección de correo electrónico en la que efectuar las notificaciones y, en su caso, consentimiento para la utilización de este medio como preferente a efectos de notificación según el art. 28 de la Ley 11/2007, de 22 de Junio.

e) La solvencia técnica o profesional se acreditará mediante los siguientes medios:

- Relación de las obras ejecutadas en el curso de los últimos cinco años avalada por certificados de buena ejecución para las obras más importantes, siendo al menos una de ellas de análoga a la del objeto y cuantía del contrato, que indicarán el importe, fechas y lugar de ejecución de las obras y precisarán el buen término de las mismas. (art. 65.a) de la LCSP).
- 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 (art. 65.f) de la LCSP).

*** SOBRE Nº B (cerrado)**

TÍTULO: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR

(CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN SUBJETIVOS)

Contenido:

B.1.- Programa de Promoción: El licitador deberá aportar documentación acreditativa de la viabilidad del programa de promoción de las viviendas, en el que se justificarán, entre otros extremos, los plazos (expresados en meses) relativos a las diferentes fases de la ejecución del programa referido, suscrito por el representante legal del licitador. Dichas fases, sin perjuicio de aquellas otras que el licitador pudiera prever para el mejor desarrollo de la ejecución del programa previsto (tales como las relativas a la realización de las actuaciones precisas para la obtención de la licencia municipal de obras, calificación provisional y definitiva de las viviendas protegidas, etc.), se referirán necesariamente a las que se relacionan, derivadas del cumplimiento de las obligaciones que corresponden al adjudicatario conforme a la Cláusula 20 del presente Pliego.

Se presentará un Plan de Obra que cumpla como mínimo los siguientes plazos:

- Presentación ante el Ayuntamiento de Salamanca del Proyecto Básico y de Ejecución y solicitud de licencia de obra: 6 meses desde la adjudicación del concurso público.
- Obtención de la licencia municipal de obras del Proyecto Básico y de Ejecución: 3 meses desde su presentación. La no obtención por causa imputable al adjudicatario será motivo de resolución del contrato.
- Presentación ante la Consejería de Fomento de solicitud de calificación provisional de vivienda joven y/o de precio limitado de familia: 1 mes desde la solicitud de la licencia municipal de obra.
- Obtención de la calificación provisional: un mes desde la obtención de la licencia municipal de obra. La no obtención por causa imputable al adjudicatario será motivo de resolución del contrato.

- Plazo para el comienzo de la edificación: un mes desde la obtención de la calificación provisional.
- Plazo de ejecución de la promoción: 24 meses desde la obtención de la calificación provisional.
- Solicitud de la calificación definitiva y licencia de primera utilización municipal: un mes desde la emisión del certificado final de obra.
- Obtención de la calificación definitiva y de la licencia municipal de primera utilización: tres meses desde la emisión del certificado final de obra.
- Entrega de la promoción: tres meses desde la obtención de la calificación definitiva de la promoción.

En lo que se refiere a las diferentes fases de la programación de la ejecución de las obras, se ponderará la reducción suficientemente justificada, a criterio de los técnicos municipales, de los plazos previstos para aquéllas.

B.2.- Propuesta Técnico-Urbanística.

1º) *Diseño Arquitectónico:* Las ofertas que se presenten deberán acompañar, con un grado de definición mínima de Estudio Previo, la solución arquitectónica propuesta, con indicación de datos de superficies útiles, número de viviendas, plazas de garaje y trasteros, con indicación de calidades de los materiales y demás soluciones constructivas a emplear. Deberá adecuándose a la normativa urbanística y técnica vigente y permitir verificación del cumplimiento de los niveles de calidad y demás condicionantes (superficies, número de viviendas, plazas de garaje, trasteros, etc..). Tendrá que comprender ficha justificativa de valoración según los criterios expuestos y reflejados en el Pliego de Prescripciones Técnicas. Dicho Estudio Previo de la oferta finalmente adjudicada tendrá carácter vinculante y únicamente podrá ser modificado por cumplimiento de cuestiones urbanísticas o técnicas de la normativa de Protección Pública.

La documentación gráfica se limitará como mínimo a la presentación de cuatro (4) hojas tamaño DIN A-3 con el contenido que a continuación se expresa para cada una de ellas.

HOJA N.º. 1: Plano/s de Ordenación General. Escala máxima: 1/1.000. Incluirá un extracto de la memoria con expresión de los condicionantes contemplados en el proyecto, aspectos relevantes de la solución adoptada, justificación de su adecuación a la normativa vigente, descripción de las características más destacables de sus aspectos constructivos e instalaciones y datos numéricos (superficies totales y desglosadas, construidas y útiles, por usos y plantas, edificabilidad...etc.). Justificación del Presupuesto de Ejecución de las obras a realizar estimado, por aplicación de precios unitarios de referencia a las superficies construidas resultantes del diseño presentado diferenciando al menos las correspondientes a sótano-garaje, trasteros, viviendas y urbanización.

HOJAS N.º. 2 y N.º. 3: Planos de plantas, alzados y secciones (se utilizará la escala que resulte adecuada al formato DIN A-3).

HOJA Nº. 4: A nivel de esquema, una sección constructiva del cerramiento tipo, incluyendo los encuentros con aceras y/o terreno, soleras, forjados, cerramientos, aislamientos planteados, resolución de puentes térmicos, carpintería, aleros, cubierta, etc..., así como cualquier otro detalle que pueda mostrar la calidad del proyecto en todos sus aspectos. E: 1/20.

2º) Memoria de calidades de la edificación a realizar: Contendrá una descripción pormenorizada de las calidades de los principales materiales a emplear en la construcción, tales como:

- Estructura y cimentación.
- Aislamientos tanto térmicos como acústicos, incluso sistema previsto de montaje.
- Cubierta, con indicación de sistema y materiales de impermeabilización.
- Carpinterías de madera y metálicas.
- Vidrios.
- Instalaciones (fontanería, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, calefacción, ascensores, etc.).

Se valorarán aquellos aspectos y sistemas que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, se consideren más ventajosos de cara a su mayor calidad, idoneidad al emplazamiento, y mayor ahorro energético.

B. 3.- Carácter social de la promoción.- Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos, que se acreditarán mediante un compromiso escrito:

- Previsión de unidades familiares con menores ingresos económicos (inferiores a 2,5 veces el IPREM) que accederán a este tipo de viviendas, en su caso.
- Previsión de viviendas que, superando el cupo obligatorio reservado a personas con condición de movilidad reducida, serán destinadas efectivamente a este sector de la población, con las condiciones adecuadas para una integración social de calidad de este colectivo en situación desfavorecida, acorde con los Planes Sectoriales de la Junta de Castilla y León.
- Cualquier otro extremo que contribuya a incrementar el carácter social de la promoción y las garantías de calidad y mantenimiento de la vivienda.

*** SOBRE C (cerrado)**

TÍTULO: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LAS CARACTERÍSTICAS DEL OBJETO DEL CONTRATO QUE PUEDAN VALORARSE MEDIANTE CIFRAS O PORCENTAJES OBTENIDOS A TRAVÉS DE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS ESTABLECIDAS EN LOS PLIEGOS

(CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN OBJETIVOS)

Contenido:

C. 1.- Proposición económica conforme al modelo que se adjunta como Anexo I. Deberá indicarse como partida independiente el importe del impuesto sobre el valor añadido que debe ser repercutido.

C. 2.- Estudio Económico-Financiero que justifique la viabilidad de la operación

- Se presentará un Estudio Económico-Financiero, suscrito por el representante legal del licitador, en el que se justifique la viabilidad económica de la operación expresándose de forma detallada y justificada todos los conceptos relativos a ingresos y gastos, acompañando al menos un cuadro general, con representación de tiempos y costes de las diferentes actividades correspondientes a las fases de la promoción, de acuerdo con el programa que para la ejecución de las mismas hubiera presentado el licitador.
- Se ofertarán en este sobre y apartado los precios máximos de venta relativos a viviendas, garajes y otros anejos inseparables, que deberán ser inferiores a los que respectivamente queden fijados en la Calificación definitiva de la Vivienda Protegida en régimen de compraventa, modalidad de vivienda joven o vivienda de precio limitado para las familias o ambos. En cualquier caso, los precios de venta aplicables, que serán inferiores a los indicados anteriormente, serán los señalados en este apartado de la oferta del licitador que resulte adjudicatario del concurso.
- En el caso de que se oferte reserva de viviendas destinadas a régimen de alquiler: se presentará un documento escrito en el que se reflejen los criterios de selección de adjudicatarios para arrendamiento y/o reserva de viviendas.
- Del mismo modo, se aportará un modelo de contrato de compraventa, y se concretará el plazo de mantenimiento de la condición de protegidas de las viviendas (del total de la promoción y/o por fases) y anejos vinculados de la promoción.

8.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.- Finalizado el plazo de admisión de documentación, el tercer día hábil, la Mesa de Contratación constituida permanentemente mediante acuerdo plenario de 28 de junio de 2.007, publicado en el BOP de 21 de Agosto del mismo año, calificará previamente los documentos presentados en el SOBRE A y si observare defectos formales, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador subsane el error. Si la documentación contuviese defectos substanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

El acto de apertura del SOBRE B será público Y se celebrará por la Mesa de Contratación a las once horas del sexto día desde la finalización de la presentación de ofertas, una vez completada la documentación del SOBRE A. Si la documentación contuviese defectos subsanables o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición. Y se remitirá a informe técnico.

El acto de apertura del SOBRE C será público, y se celebrará por la Mesa de Contratación en el lugar, día y hora que previamente se haya anunciado en el Perfil de Contratante de este Ayuntamiento, dándose a conocer el resultado del SOBRE B.

La documentación pertinente será remitida a informe técnico a efectos de la adjudicación conforme a los criterios señalados en el presente Pliego.

9.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. La Mesa, recabados los informes técnicos oportunos, evaluará las proposiciones mediante los criterios de valoración que se señalan a continuación:

1. COMPROMISO DE MENOR PRECIO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS SOBRE EL MÁXIMO DEFINIDO POR EL DECRETO 99/2005 DE VIVIENDA JOVEN EN CASTILLA Y LEÓN, Y POSTERIOR NORMATIVA QUE LO DESARROLLE: **Hasta 12 puntos**, otorgándose la máxima puntuación a la mejor oferta presentada prorrateando el resto de las ofertas que se presenten en función de la baja propuesta.

2. PORCENTAJES DE VIVIENDAS RESERVADAS A JÓVENES, Y/O FAMILIAS EN SU CASO, CON INGRESOS INFERIORES: **Hasta 12 puntos**, otorgándose la máxima puntuación a la mejor oferta presentada prorrateando el resto de las ofertas que se presenten en función del número de viviendas propuestas.

- Iguales o inferiores a 2,5 veces el IPREM: Hasta 6 puntos..
- Iguales o inferiores a 3,5 veces el IPREM: Hasta 6 puntos.

3. MAYOR RESERVA DE LA EXIGIDA POR LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS DESTINADAS A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, Y/O OTROS SECTORES DE EXCLUSIÓN SOCIAL. **Hasta 6 puntos**, otorgándose la máxima puntuación a la mejor oferta presentada prorrateando el resto de las ofertas que se presenten en función del número de viviendas propuestas.

4. EN EL CASO DE QUE SE OFREZCA LA PROMOCIÓN EN ALQUILER (TOTAL O PARCIALMENTE): **Hasta 6 puntos**, otorgándose la máxima puntuación a la oferta que presente un mayor plazo y un mayor número de viviendas, prorrateando el resto de las ofertas que se presenten en función del plazo y número de viviendas propuestas.

- Compromiso del adjudicatario del mantenimiento de la condición de arrendamiento de la promoción por mayor plazo del mínimo establecido legalmente: Hasta 4 puntos.
- Mayor duración de los contratos de arrendamientos: Hasta 2 puntos.

5. PRESENTACIÓN DE UN PROYECTO DE EDIFICACIÓN CON MAYOR DEFINICIÓN DEL MÍNIMO EXIGIDO COMO OBLIGACIÓN DEL ADJUDICATARIO: **Hasta 5 puntos**, otorgándose la máxima puntuación para el caso de Proyecto de Ejecución y 2 puntos para el caso de presentación de Proyecto Básico.

6. REDUCCIÓN DE LOS PLAZOS DEL PLAN DE OBRA BÁSICO PROPUESTO POR EL PLIEGO DE CONDICIONES: **Hasta 5 puntos**, otorgándose la máxima puntuación a la oferta que presente una mayor reducción, prorrateando el resto de las ofertas que se presenten en función de las reducciones propuestas.

7. MEJORES CALIDADES DE MATERIALES E INSTALACIONES DE LA PROMOCIÓN: **Hasta 2 puntos**, en función del costo de las mejoras pudiendo el Ayuntamiento de Salamanca no considerar las propuestas realizadas.

8. MEJORA DE LA CONSTRUCCIÓN EN CUANTO A CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y AHORRO ENERGÉTICO. **Hasta 2 puntos**, en función del costo de las mejoras pudiendo el Ayuntamiento de Salamanca no considerar las propuestas realizadas.

Las mejoras, al margen de la valoración económica del licitador, serán valoradas por el Ayuntamiento siendo esta la correcta, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de admitirlas o rechazarlas y serán sin coste alguno para el Ayuntamiento.

10.- CALIFICACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.-

1.- Vistas las proposiciones admitidas, la Mesa de Contratación procederá a su valoración en el aspecto técnico y económico, con arreglo a los criterios señalados en la cláusula 9 de este pliego. La Mesa podrá solicitar los informes que considere precisos, antes de formular la propuesta de adjudicación al órgano de contratación. La propuesta de adjudicación será a favor del licitador que hubiese presentado la proposición que contuviese la oferta económica más ventajosa; en su defecto, podrá proponer que se declare desierta la licitación, o el desistimiento del contrato.

2.- El órgano de contratación, vista la propuesta de la Mesa, clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales. Para realizar dicha clasificación atenderá a los criterios de adjudicación señalados en este pliego.

3.- La adjudicación deberá efectuarse en todo caso, siempre que alguna de las ofertas presentadas reúna los requisitos exigidos en este pliego, no pudiendo, en tal caso, declararse desierta.

11.- REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN Y GARANTIA.- El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente aquel en que hubiera recibido el requerimiento para que presente:

1.- La documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello,

2.- La documentación que acredite que dispone efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al art. 53.2 LCSP.

3.- La documentación que justifique haber constituido la garantía definitiva por el 5% del importe de adjudicación, IVA no incluido.

La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en el art. 84 de la LCSP, con los requisitos establecidos en el art. 55 y ss. del RGLCAP o mediante la garantía global con los requisitos establecidos en el art. 86 LCSP, en el caso de realizarse en metálico, aportando el justificante del ingreso en la entidad CAJA DUERO, Cuenta número 2104-0000-17-1100004993. De no cumplir este requisito por causas imputables al mismo, se declarará resuelto el contrato.

La garantía responderá de los conceptos mencionados en el art. 88 LCSP.

La devolución y cancelación de la garantía se realizará una vez finalice el plazo de garantía establecido y previa verificación por parte de los servicios municipales del cumplimiento de las obligaciones recogidas en los Pliegos que rigen la enajenación.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

12.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO Y NOTIFICACIÓN A LOS LICITADORES.-

1.- El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los 5 días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

2.- La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil del contratante.

3.- En todo caso, en la notificación y en el perfil del contratante se indicará el plazo en que debe procederse a la formalización del contrato conforme al art. 140.3 LCSP.

13.-DEVOLUCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN A LOS LICITADORES.- Serán archivadas en el expediente las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las excluidas una vez abiertas. No obstante, adjudicado el contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan formulado, los documentos que se acompañan a las proposiciones quedará a disposición de los interesados, salvo la documentación del adjudicatario y la oferta económica del resto de licitadores.

Transcurridos los plazos anteriores, si la documentación no fuese retirada, el Ayuntamiento podrá disponer su destrucción.

14.- CONFIDENCIALIDAD.- Sin perjuicio de las disposiciones de la LCSP relativas a la publicidad de la adjudicación y a la información que debe darse a los candidatos y a los licitadores, éstos podrán designar como confidencial parte de la información facilitada por ellos al formular las ofertas, en especial con respecto a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las mismas. El órgano de contratación no podrá divulgar esta información sin su consentimiento.

De igual modo, el contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato, a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco años desde el conocimiento de esa información.

15.- PAGO DEL PRECIO DE LA ENAJENACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LA MISMA Y CLÁUSULA

PENAL- Se establece del modo siguiente:

- El 50% del precio del solar, más el IVA correspondiente, deberá abonarse en el momento de la firma de la escritura pública, que habrá de realizarse en el plazo de un mes a contar desde la recepción de la notificación de la adjudicación, previo abono de los anuncios de licitación por su inserción en los distintos boletines y prensa (importe máximo 450 euros).
- El restante 50%, más el IVA correspondiente, en el plazo de tres meses desde la fecha de la escritura pública de compraventa, y siempre y en todo caso, antes de la solicitud de la licencia de obras para edificar en el solar. Se establece la cláusula penal de que en caso de incumplimiento de este segundo pago en el plazo señalado el adjudicatario perderá el primer pago realizado, resolviéndose el mismo con pérdida de la fianza e indemnización de los daños y perjuicios ocasionados.

La enajenación deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo por cuenta del adjudicatario los gastos e impuestos que se devenguen por la transmisión

16.-RESPONSABLE DEL CONTRATO.- El órgano de contratación podrá designar un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización. El responsable del contrato podrá ser una persona física o jurídica vinculada al ente, organismo o entidad contratante o ajena a él.

La designación o no del responsable, y el ejercicio o no por el mismo de sus facultades, no eximirá al contratista de la correcta ejecución del contrato, salvo que las deficiencias sean debidas a orden directa del mismo.

El nombramiento del responsable será comunicado por escrito al contratista en el plazo de quince días desde la fecha de formalización del contrato y, en su caso, su sustitución en idéntico plazo, desde la fecha en que se hubiera producido.

17.- GASTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO.- Serán a cargo del adjudicatario además de los gastos de anuncios en boletines oficiales y prensa local o de difusión nacional ya citados y por importe aproximado de 500 €, los de formalización de la escritura pública, gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad, y el pago de los tributos que se devenguen como consecuencia de la transmisión.

18.- PLAZO DE GARANTÍA.- De acuerdo con lo dispuesto el art. 205 de la LCSP se establece un plazo de garantía del contrato de cuatro años.

19.- INTERPRETACION DEL PLIEGO.- El Ayuntamiento se reserva la prerrogativa de interpretar el contrato y resolver las dudas que surjan respecto de su cumplimiento.

20.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO – Su incumplimiento es causa de resolución del contrato. El adjudicatario de la parcela de la presente convocatoria será el único responsable tanto de la construcción como de

la venta y demás cuestiones derivadas de la futura edificación, y vendrá obligado además de edificar en el plazo máximo previsto, a :

1. Asumir el compromiso de ejecución del Proyecto de edificación, de acuerdo con los criterios expuestos en el presente Pliego (máxima edificabilidad para la construcción de viviendas, una plaza de garaje y trastero por vivienda, no construcción de locales comerciales...), así como con la normativa de vivienda de protección pública y, en especial, con lo dispuesto en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, y Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León, debiendo presentar ante el Ayuntamiento de Salamanca la correspondiente calificación provisional y definitiva expedida por el Servicio Territorial de Fomento de vivienda joven de nueva construcción y/o de precio limitado de familias en el caso de su autorización por el Ayuntamiento.
2. Cumplir los plazos del Plan de Obra referidos en la Cláusula 7, Sobre B, apartado 1, del presente Pliego.
3. Formalización de crédito hipotecario sujeto a la normativa sobre vivienda joven y/o de precio limitado de familia, para el caso en que haya sido autorizado por el Ayuntamiento.
4. Presentación ante el Ayuntamiento de Salamanca para su conocimiento de los correspondientes contratos de compraventa visados por el Servicio Territorial de la Consejería de Fomento, previamente a la ocupación de viviendas.
5. Presentación ante el de Salamanca de copias de las correspondientes escrituras públicas de compraventa y subrogación de hipoteca una vez hayan sido entregadas.
6. Obligación de incluir, tanto en los contratos de compraventa como en cualesquiera escrituras públicas que se formalicen en relación con la enajenación del solar y ejecución de la promoción, el otorgamiento del derecho de tanteo y retracto de la compraventa de cualquier finca de la promoción, a favor del Ayuntamiento de Salamanca u organismo o ente a quien lo ceda, y por el periodo máximo permitido por la normativa de viviendas protegidas.
7. Los precios máximos de venta relativos a viviendas, garajes y otros anejos inseparables, serán ofertados en el apartado 2 del SOBRE C, que deberán ser inferiores a los que respectivamente queden fijados en la Calificación definitiva de la Vivienda Protegida en régimen de compraventa, modalidad de vivienda joven o vivienda de precio limitado para las familias o ambos. En cualquier caso, los precios de venta aplicables, que serán inferiores a los indicados anteriormente, serán los señalados en el apartado apartado 2 del SOBRE C de la oferta del adjudicatario del concurso.
8. Abono de gastos: La empresa adjudicataria está obligada a hacerse cargo de todos los tributos, tasas y licencias correspondientes, sean del Estado, de la Comunidad de Castilla y León o del Ayuntamiento de Salamanca, inclusive los del incremento del valor de los terrenos si hubiera lugar a él, así como todos los gastos de elevar a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad la enajenación, en especial se ha de inscribir en el Registro la condición resolutoria y los derechos de Tanteo y Retracto; debiendo sufragar con carácter general todos los gastos que surjan como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la adjudicación de la parcela conforme a lo establecido en el presente Pliego. El adjudicatario presentará copia del resguardo acreditativo del cambio de titularidad de la parcela ante la Gerencia del

Catastro. También serán a cargo de la entidad adjudicataria los gastos derivados de cualquier publicación en el Boletines Oficiales relativa a la adjudicación de la parcela.

9. Obtención de licencias y/o autorizaciones: La licencia de obras o instalaciones, las de apertura, urbanización en su caso, y cualquiera otras que sean necesarias las obtendrá por su cuenta y medios el adjudicatario sin que sobre este punto asuma ninguna responsabilidad el Ayuntamiento de Salamanca, ni garantice su concesión o exención por el hecho de la adjudicación.

21.- INFORMACIÓN.- En cuanto a la información a suministrar al futuro adjudicatario de viviendas se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre VPO, en relación con el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, y las disposiciones de aplicación dictadas por el Ministerio de Fomento.

El Excmo. Ayuntamiento de Salamanca podrá, en cualquier momento, requerir al adjudicatario la presentación en un plazo de 15 días, de cualquier información relativa al cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Pliego pudiendo instar ante los órganos competentes la adopción de medidas tendentes a exigir dicho cumplimiento.

La información requerida podrá consistir, entre otros extremos en la presentación de las listas de adjudicatarios de las viviendas, o acreditaciones relativas al cumplimiento de los requisitos exigidos a tales adjudicatarios o aportación de cualquier otra documentación.

Tras la concesión de la licencia de obras el adjudicatario del concurso deberá comunicar al Excmo. Ayuntamiento de Salamanca los siguientes extremos:

- a) En el caso de que haya sido preciso efectuar modificaciones en el Proyecto Básico inicial, del cual fue presentado un ejemplar, por imposiciones del Ayuntamiento para la concesión de Licencia, deberán ponerse en conocimiento del Servicio de Contratación del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.
- b) Designación de la Dirección Facultativa de las obras, mediante copia de los documentos de carácter contractual suscritos. Cualquier variación que se produzca en relación con la Dirección Facultativa deberá ser comunicada
- c) Inicio de las obras, mediante copia del Acta de Replanteo e inicio de las mismas y un plano con indicación de la situación de la parcela y cotas de encuentro de la edificación con el terreno.

22.- RÉGIMEN LEGAL.- Dadas las condiciones del concurso, se estará a lo dispuesto en la legislación sobre Viviendas de Protección Pública, en cuanto a las limitaciones e imposiciones de este régimen legal.

23.- ENAJENACIÓN.- Se estará a lo dispuesto en el Decreto 99/2005, y, en su caso, al Decreto 55/2008, y en especial se recuerda las condiciones de enajenación, por lo que se seguirá el sistema de precios máximos durante un plazo de 15 años a contar desde la calificación definitiva como vivienda joven o de precio limitado para familias o ambas. Del mismo modo, los adquirentes y adjudicatarios de las viviendas no podrán transmitir intervivos, ni ceder el uso por ningún título de este tipo de viviendas para las que se haya obtenido financiación cualificada durante un período de 10 años desde la formalización del préstamo cualificado, salvo motivos justificados previa autorización del Jefe de Servicio Territorial de Fomento. Estas limitaciones recogidas en los Decretos 99/2005 y 55/2008, se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa o adjudicación”.

Estas cuestiones se reflejarán en la escritura de compraventa de la parcela Rm-10 a favor del adjudicatario del concurso, así como en todas aquellas posteriores

Del mismo modo, el adjudicatario del concurso podrá enajenar la promoción completa, previa autorización del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, a:

1º El Excmo. Ayuntamiento de Salamanca que se reservará en todo caso el derecho de tanteo y retracto.

2º A nuevos titulares, incluyendo Sociedades o Fondos de Inversión Inmobiliaria, con la obligación por parte de los adquirentes, de atenerse y subrogarse en las condiciones, plazos y precios de venta ofrecidos por el adjudicatario inicial del concurso y demás disposiciones establecidas la legislación de viviendas protegidas, subrogándose en sus derechos y obligaciones y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en la financiación cualificada que hubiera obtenido el promotor.

Hasta tanto no estén totalmente concluidas las construcciones e instalaciones a realizar en la parcela vendida conforme a los proyectos de obra autorizados por el Ayuntamiento no podrá el promotor adquirente enajenarla ni constituir sobre ella cualquier otro gravamen por actos intervivos, total o parcialmente, sin la autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca. La constitución o modificación de un préstamo hipotecario para la construcción de la promoción sólo requerirá la previa comunicación al Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

24.- DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.- El régimen de los derechos de tanteo y retracto en las posibles compraventas de estas viviendas después de la finalización del plazo de duración del préstamo hipotecario, se regirá por lo establecido en la legislación civil.

El Excmo. Ayuntamiento de Salamanca u organismo o empresa pública en quien delegue, se reservará el derecho de tanteo y retracto sobre cualquier compraventa, en segunda o posterior transmisión, total o parcial de las viviendas de esta promoción, debiendo figurar esta condición en las diferentes escrituras públicas que se suceden.

25.- OBLIGACIONES DEL EXCMO. AYTO. DE SALAMANCA.- Son las siguientes.

- A transmitir la parcela objeto del presente Pliego con las condiciones determinadas en el mismo, y a que dicha transmisión se haga libre de cargas y gravámenes, salvo las urbanísticas derivadas del planeamiento vigente.
- A destinar los ingresos obtenidos de la enajenación del solar a la conservación, administración y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

26.- RESOLUCIÓN Y SANCIONES.- El contrato quedará resuelto de pleno derecho y con trascendencia real a instancia del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca en caso de incumplimiento de cualesquiera de las condiciones ofertadas por el adjudicatario u obligaciones previstas en el presente Pliego. Siendo condición resolutoria del mismo no destinar la parcela a viviendas de promoción pública, en la modalidad vivienda joven o vivienda de precio limitado para las familias.

El incumplimiento del plazo de edificación será penalizado conforme al baremo establecido en el art. 196 de LCSP cuando el retraso sea dentro del año. Transcurrido el año sin que se hubiera edificado y vencido será causa de resolución del contrato.

En caso de resolución por incumplimiento, revertirá al Ayuntamiento de Salamanca la parcela vendida con todas sus pertenencias y accesiones, sin derecho del adjudicatario a la restitución del precio ni a otro tipo de indemnización, y con el pleno respeto a los derechos adquiridos por terceros siempre que la adjudicación haya sido conforme con la normativa de viviendas de protección oficial y con la legislación hipotecaria.

27.- CLÁUSULA PENAL.- En caso de que exista causa para la resolución del contrato y la parcela ya no pueda revertir al Ayuntamiento de Salamanca al haber sido objeto de adquisición total por terceros el adjudicatario deberá abonar al Ayuntamiento de Salamanca en concepto de pena el precio de la enajenación, actualizado según el incremento experimentado por I.P.C.

28.- RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO. Además de los supuestos de incumplimiento son causas de resolución de este contrato las especificadas en el Código Civil y restantes normas de derecho privado.

29.- ORGANO DE CONTRATACIÓN.- El órgano de contratación, que actúa en nombre del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, es el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación, en base a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la LCSP.

30.- RÉGIMEN JURÍDICO.- Dadas las condiciones del concurso, se estará a lo dispuesto en la legislación sobre Viviendas de Protección Pública, en cuanto a las limitaciones e imposiciones de este régimen legal.

A).- El presente contrato tiene naturaleza de contrato privado excluido de la ley de Contratos del Sector Público, rigiéndose en cuanto a lo no regulado expresamente en los documentos contractuales, por lo dispuesto en Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (art. 127.3 y en general Arts. 123 al 128) y demás normativa

urbanística de aplicación a los patrimonios públicos del suelo, especialmente el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, por el que se desarrolla y aplica el Plan de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, y demás normativa de aplicación a las viviendas de protección pública. Asimismo, será de aplicación el Real Decreto Legislativo 781/1986, por el que aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; Real Decreto 1372/86, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y demás disposiciones locales y normativa urbanística autonómica . En cuanto a sus efectos y extinción del contrato, en defecto de normas expresas en el presente pliego o en normativa antedicha, se tendrán en cuenta las normas de Derecho privado que le sean aplicables en cada caso.

B).- En cuanto al procedimiento de licitación será de aplicación la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y su normativa de desarrollo todo ello de acuerdo con lo establecido en el Art. 4.2.p) de la LCSP.

C).- Tiene carácter contractual, además de este Pliego y el Pliego de Prescripciones Técnicas, la oferta aceptada del adjudicatario.

D).- Los litigios que pudieran derivarse de este contrato serán sometidos a los Tribunales y juzgados competentes con jurisdicción en el municipio de Salamanca, civiles o contenciosos en función de la distinta naturaleza jurídica de las fases de esta contratación. Corresponde a los órganos del orden jurisdiccional civil el conocimiento de las cuestiones litigiosas que puedan surgir entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo de acuerdo con la normativa reguladora de dicha jurisdicción, tal y como establece el Art. 110.3 de la Ley 30/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Los efectos y extinción se regirán por las normas de derecho privado.

Sala de Comisiones, 11 de mayo de 2011.

EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO DE LA COMISION,

ANEXO I

MODELO DE PROPOSICION ECONOMICA

D. _____, mayor de edad, con domicilio en _____, C/
_____, y a efectos de notificaciones
_____, provisto del DNI n° _____, en plena posesión de su
capacidad jurídica y de obrar, actuando en nombre propio (o en representación de
_____, CIF n° _____.

EXPONE:

Qué enterado de la licitación, condiciones y requisitos que se exigen para tomar parte en la : "Proposición para tomar parte en la enajenación, por concurso publico, de parcela municipal denominada "Rm-10" del Sector 29-B "Pizarrales Oeste" para la construcción de viviendas protegidas", anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha _____, hace constar:

- a) Ofrece el precio de _____, IVA, TOTAL
- b) Bajo su responsabilidad declara no hallarse incurso en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad establecidas legalmente.
- c) Acepta expresamente el Pliego de Prescripciones Técnicas y el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

(Lugar, fecha y firma del licitador)