

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN DE SUELO EN PARCELA RU-9 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN SUP 1.01 LOMAS DEL CHARCO, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE 8 VIVIENDAS DE INICIATIVA MUNICIPAL Y AUTONÓMICA, OFERTA CONTINUADA.-**

**1.- OBJETO.-**

Las presentes cláusulas tienen como finalidad regular la enajenación, mediante licitación pública, de los suelos correspondientes a la parcela nº 9, RU-9, perteneciente al Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial de Ordenación de los Terrenos del Sector S.U.P. 1.01 “ Lomas del Charco”, del Plan General Municipal de Ordenación de La Rinconada, con destino a la edificación de 8 viviendas protegidas de iniciativa municipal y autonómica, con una superficie de 1.098,70 m2 y una edificabilidad de 800 m2.

La parcela objeto de este procedimiento se encuentra segregado en 8 parcelas destinadas a la promoción de 8 viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica y su venta:

**-. Parcela RU-9.1**

- Superficie: 134,96m2
- Edificabilidad máxima: 100 m2
- Precio: 21.830,40€, sin IVA

**-. Parcela RU-9.2**

- Superficie: 133,60m2
- Edificabilidad máxima: 100 m2
- Precio: 21.830,40€, sin IVA

**-. Parcela RU-9.3**

- Superficie: 140,74 m2
- Edificabilidad máxima: 100 m2
- Precio:21.830,40€, sin IVA

**-. Parcela RU-9.4**

- Superficie: 144,34m2
- Edificabilidad máxima: 100m2
- Precio: 21.830,40€, sin IVA

**-. Parcela RU-9.5**

- Superficie: 141,90m2
- Edificabilidad máxima: 100 m2
- Precio: 21.830,40€, sin IVA

#### **-. Parcela RU-9.6**

- Superficie: 139,47m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima:100 m<sup>2</sup>
- Precio: 21.830,40€, sin IVA

#### **-. Parcela RU-9.7**

- Superficie: 137,85 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 100 m<sup>2</sup>
- Precio: 21.830,40€, sin IVA

#### **-. Parcela RU-9.8**

- Superficie: 125,84 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 100 m<sup>2</sup>
- Precio:21.830,40€, sin IVA

Las condiciones de ordenación y uso son las fijadas en el correspondiente instrumento de planeamiento.

### **2.-PRECIO Y FORMA DE PAGO.-**

**El precio de enajenación de la parcela íntegra de 1.098,70 m<sup>2</sup> es de 174.643,20 €, IVA excluido, por lo que la unidad parcela de 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima ascendería a 21.830,40€, IVAexcluido.**

El precio de venta del suelo (excluido el IVA) para promover viviendas protegidas, se determina en función del ámbito territorial y del régimen de vivienda protegida, de conformidad con el artº. 7 de la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo (modificada por la Ley 1/2006, de 16 de Mayo). En ningún caso puede ser superior al 15% del precio máximo de venta de la edificabilidad protegible.

El precio de la parcela tendrá carácter de definitivo, figurará en la Escritura de compraventa de la parcela/s y, en este sentido, el promotor vendrá obligado a vender las viviendas teniendo en cuenta el precio máximo de venta de vivienda que ha servido de base para el cálculo del precio de la parcela.

El pago del precio, IVA incluido, se efectuará mediante ingreso efectivo a nombre de la Sociedad Municipal Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U., en las entidades que ésta determine, dentro de los DOS MESES siguientes a contar desde la notificación del acuerdo de adjudicación de la parcela por el Consejo de Administración.

De no pagarse el precio en el plazo establecido, por causas imputables al/los adjudicatario/s, se podrá enajenar la parcela de forma directa conforme a este pliego en el plazo de un año a contar desde la resolución de la adjudicación.

Las ofertas podrán presentarse tanto para parcelas individuales como para varias parcelas de forma conjunta, en una única oferta.

En el supuesto en el que el licitador presente ofertas a distintas parcelas, para la adjudicación de una sola entre ellas, el ofertante determinará un orden de prioridad y el precio correspondiente.

### **3.- PERSONAS QUE PUEDEN PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA.-**

Podrán tomar parte en la licitación, las personas físicas o jurídicas, que tengan por objeto la promoción o construcción de viviendas.

Los licitadores deberán tener plena capacidad de obrar, no estar incurso en ninguna de las prohibiciones del artº. 49 de la LCSP para poder contratar, al igual que estar al corriente con la Seguridad Social y Hacienda Pública

Un mismo licitador no podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figura en más de una unión temporal.

Los licitadores deberán contar con una solvencia económica y financiera tal que puedan llevar a cabo la promoción de las viviendas de manera adecuada y en los plazos establecidos.

### **4.- GARANTÍA DEFINITIVA.-**

Los que resulten adjudicatarios de los contratos que se celebren resultantes del presente procedimiento de contratación, deberán constituir a disposición del órgano de contratación una garantía del 5 por ciento del importe de adjudicación, excluido el IVA (Art. 83.1 de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre de 2007, de Contratos del Sector Público).

### **5.-PRESENTACIÓN DE OFERTAS, PLAZO Y DOCUMENTACIÓN.-**

Las ofertas se presentarán en Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U., sito en Ctra. Bética, Nº 161, San José de La Rinconada (Sevilla), en horario de atención al público de 9:00 a 14:00 horas, **dentro del plazo de 26 días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de Contratante y uno de los diarios de mayor circulación.**

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador 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.

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.

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

**“PROPOSICIÓN PARA LA ENAJENACIÓN DE SUELO EN PARCELA RU-9 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN SUP 1.01 LOMAS DEL CHARCO, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE 8 VIVIENDAS DE INICIATIVA MUNICIPAL Y AUTONÓMICA”**

La denominación de los sobres es la siguiente:

— **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**

— **Sobre «B»: Documentación para valorar criterios de la proposición más ventajosa.**

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 «A»: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del oferente (D.N.I. en caso de persona física, escrituras notariales de poder, en caso de persona jurídica)

b) Documentos que acrediten la representación (en caso de persona jurídica)

— Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación.

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

c) En los supuestos de Uniones de empresarios, deberá expresarse el grado de participación de cada uno de ellos, con independencia, además del cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la legislación vigente.

d) 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.

e) Certificados de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias (con la Administración Estatal, Autonómica y Local) 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.

f) Solvencia económica y financiera: en el caso de sociedades mercantiles y cooperativas, se exigirá la aportación de las cuentas anuales y el informe de gestión y auditoría de los dos ejercicios anteriores.

Los documentos de estos apartados deberán ser originales, copias compulsadas ante Notario o por la Asesoría Jurídica de la Sociedad, necesitándose el bastanteo de ésta, en aquéllos que acrediten la representación. Dicho bastanteo o compulsas se realizará en las oficinas de la Sociedad Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U., cerrándose el plazo para la realización de los mismos 24 horas antes del día y hora señalados como último para la presentación de proposiciones.

La sociedad podrá requerir la presentación de los documentos originales que estime convenientes en el plazo de los tres días siguientes al de la apertura del Sobre A, debiendo encontrarse vigentes al momento del cierre del procedimiento de contratación, así como comprobar la veracidad de los citados documentos o falsedad de los mismos, la Mesa de Contratación podrá impedir motivadamente, la apertura del Sobre B “Documentación para valorar criterios de la proposición más ventajosa”.

**SOBRE «B»: DOCUMENTACIÓN PARA VALORAR LOS CRITERIOS DE LA PROPOSICIÓN MÁS VENTAJOSA”**

— Proposición económica: Se presentará conforme al siguiente modelo:

“D.....con domicilio en.....calle.....NIF y DNI.....actuando en nombre propio o en representación

de.....como acredita con la copia legalizada de escritura de poder que acompaña a este documento,

Manifiesta:

1.- Que conoce y acepta las condiciones para la presentación de ofertas de compra de suelo titularidad de Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U., para edificar viviendas de iniciativa municipal y autonómica.

2.- Que presenta oferta de compra por la parcela/s.....sitas en .....La Rinconada.

3.- Que en caso de oferta a varias parcelas se presenta de forma

Individualizada  
Vinculada

(Táchese lo que no proceda)

4.- Que para el caso que sea estimada su oferta, perfeccionando el contrato de compraventa ofrece el precio .....( IVA excluido)

En caso de presentar orden de prioridad se indicará el precio individualizado por cada parcela en el siguiente orden:

1º.....  
2º.....  
3º.....  
4º.....  
5º.....  
6º.....  
7º.....  
8º.....

5.- Que acepta el Pliego de Condiciones y especialmente lo referente a la perfección del contrato, las condiciones, compromisos y obligaciones por las que se regirá la compraventa, así como el plazo y condiciones para el otorgamiento de la escritura de compraventa y el pago de cuantos gastos, tributos e impuestos origine la misma.

En.....a.....de.....2010.

Fdo.-.....”

- Documentación conforme a los criterios de valoración de las proposiciones.

## **6.-CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.-**

**1. Proposición económica.** Se valorarán las ofertas por su importe económico a partir del precio de licitación. Puntuación máxima por este apartado es de **40 Puntos**. Para la valoración de este criterio será de aplicación la fórmula matemática de regla de tres inversa.

**2. Memoria- Propuesta arquitectónica y medioambiental de las viviendas.** Hasta un máximo de **25 puntos**.

Como compromiso de agilizar la construcción de las viviendas, se valorará como mejora la presentación de memoria de la promoción.

La falta de presentación de este apartado, así como la no adaptación a las características técnicas descritas en Anexo I del presente Pliego, supone la no valoración de este apartado.

**3. Plazo de ejecución.** Puntuación máxima **25 puntos**.

Para la valoración de este criterio será de aplicación la fórmula matemática de regla de tres inversa.

Se exige el cumplimiento del **plazo máximo de 5 años para la conclusión de las obras de construcción**, a contar desde la adjudicación de la parcela/s.

No se admitirán ofertas en las que los licitadores no asuman expresamente lo estipulado con anterioridad.

**4.- Mejoras constructivas y materiales.** Puntuación máxima hasta **10 puntos**.

Se valorará atendiendo tanto a los elementos constructivos, materiales e instalaciones. Las mejoras deberán estar perfectamente identificadas, descritas suficientemente, valoradas y cuantificadas en la totalidad de la propuesta.

## **7.- APERTURA DE PROPOSICIONES.**

El acto de apertura de proposiciones tendrá lugar el tercer día siguiente hábil al que finalice el plazo de presentación de proposiciones, a las 12 horas en la Oficina Central de la entidad Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U., constituyéndose la Mesa de Contratación para la apertura.

La Mesa Contratación estará integrada por un presidente y dos vocales designados por la Dirección de la empresa entre el personal de la misma, uno de los cuales será Licenciado en Derecho y actuará como Secretario.

La Mesa en primer lugar calificará los documentos incluidos en el sobre núm. 1, solicitando su complemento y subsanación si fuese necesario, de

forma que sólo admitirá a los oferentes que reúnan las condiciones requeridas al efecto para licitar.

A continuación, se procederá a la apertura del sobre núm. 2 y a la lectura de las ofertas económicas correspondientes.

La mesa de contratación, debidamente convocada al efecto, se reunirá para la calificación y valoración de las ofertas conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el presente pliego de condiciones, levantándose acta al efecto, desestimándose aquellas que no se ajusten y cumplan con lo estipulado.

## **8.-OBLIGACIONES Y CONDICIONES ESPECIALES A TENER EN CUENTA EL ADJUDICATARIO.-**

La parte compradora contrae las siguientes obligaciones:

- 1) Construir las viviendas protegidas sobre la/s parcela/s objeto de venta de acuerdo con la propuesta formulada en la oferta que motivó su adjudicación. Además, no se podrá alterar o incumplir el régimen de vivienda ofertado.
- 2) Solicitar la calificación provisional de Vivienda Protegida y la licencia municipal de obras antes de haber transcurrido un año, a concluirla en 5 años a contar en todos los casos, desde la fecha de otorgamiento de escritura pública.
- 3) Realizar el procedimiento de selección de adquirentes de viviendas en la forma determinada en los artículos 23 y siguientes de la Orden de 10 de Noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, solicitando esta información al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de La Rinconada.
- 4) Informar a Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U. puntual y fehacientemente del grado de cumplimiento de las obligaciones contraídas y que han servido de base para la adjudicación y descritas en el presente pliego. Todos los costes en los que pueda incurrir el adjudicatario como consecuencia del cumplimiento de estas obligaciones, será de su cuenta.
- 5) No transmitir a un tercero la/s finca/s objeto de esta oferta antes de la terminación de la construcción, sin previa y expresa autorización de Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U.
- 6) Realizar, en su caso, a su cargo la urbanización interior de la/s parcela/s.

- 7) Ejecutar a su cargo las obras de reparación de los desperfectos que cause en la urbanización de, como consecuencia de las obras de edificación interior de la parcela.
- 8) El comprador únicamente podrá gravar la/s parcela/ objeto de su oferta para garantizar las deudas contraídas por la construcción de la/s vivienda/s, quedando expresamente autorizado para ello desde el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la/s parcela/s.

El / los adjudicatarios de los suelos, deberán contemplar las siguientes particularidades en cuanto a los ocupantes de las viviendas a construir:

- 9)
  1. Estar inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de La Rinconada.
  2. Tener a la fecha de la presentación de la solicitud 18 años cumplidos.
  3. No tener vivienda en propiedad, protegida o libre.
  4. Las viviendas se destinarán a residencia habitual y permanente.
  5. Las viviendas no se pueden transmitir, excepto en las excepciones establecidas en la normativa de vivienda protegida.
  6. Los ocupantes o la unidad familiar de las viviendas deben tener unos ingresos inferiores al 5,5 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

#### **9.- GASTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO.-**

Todos los gastos de notaría, impuestos, arbitrios, segregaciones, licencias y autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualesquiera y otros conceptos análogos que se deriven de la compraventa, y de la escritura pública, serán de cuenta y cargo del adjudicatario, quedando la entidad Soderín Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U. facultada para condicionar el otorgamiento de la escritura pública al depósito por el adquirente de las cantidades necesarias para satisfacer tales gastos.

#### **10.- OFERTA CONTINUADA.-**

Las parcelas no adjudicadas, o respecto de las cuales se hubiese resuelto la relación contractual, podrán ser objeto de licitación en las ofertas públicas sucesivas en tanto no sean adjudicadas o el órgano de contratación no acuerde su exclusión de proceso de oferta continuada.

#### **11.- DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO.-**

Se establece un derecho de tanteo y retracto a favor de Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U. por 10 años para el supuesto de segundas y ulteriores transmisiones de las viviendas que se construyeran sobre la/s parcela/s objeto de la oferta, dicho plazo se contará desde la fecha que conste la transmisión de la vivienda.

Para el supuesto de venta efectuada por la compradora antes de la terminación de la edificación, sin previa y expresa autorización de Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U., de la/s parcela/s objeto de este documento y obra ejecutada sobre la misma, las partes pactan expresamente a favor de la entidad Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U. un derecho de tanteo y retracto configurado con carácter real sobre la citada parcela. Para este caso, el adjudicatario se obliga a notificar fehacientemente a Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U. la decisión de vender, al precio ofrecido que no podrá ser superior al legal, las condiciones esenciales de la transmisión, el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses.

Cuando no se hubiera hecho la notificación anterior, o se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultase diferente el precio efectivo de la transmisión se realizase a persona diferente a la consignada en la notificación para el tanteo, se establece a favor de Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U. un derecho de retracto, ejercitable en el plazo de dos meses desde la remisión a Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U. de la escritura o documento en que fuera formalizada la transmisión.

## **12.- JURISDICCIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.-**

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos de este contrato serán resueltas por el órgano de contratación competente de Soderin Veintiuno Desarrollo y Vivienda, S.A.U. , cuyas resoluciones agotarán la vía administrativa, pudiendo ser impugnados mediante recurso contencioso administrativo, sin perjuicio de que, en su caso, proceda la interposición del recurso especial en materia de contratación regulado por el artículo 37 de la Ley, o cualquiera de los regulados en la Ley 30/1992.

Los litigios derivados del presente contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes con jurisdicción en el lugar en que radiquen los inmuebles ofertados.

La Rinconada, a 6 de Abril de 2010.

## **ANEXO I.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.-**

**Las condiciones de edificación de las viviendas , se insta a su consulta en el Ayuntamiento de La Rinconada , Ordenanzas Generales de Edificación referentes al Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Rinconada para el sector SUP 1.01 “ LOMAS DEL CHARCO”.**