



AYUNTAMIENTO DE HERENCIA

(Ciudad Real)

C/Lope de Vega nº31-

C.Postal 13.640

Tfnos. 926571357- 571725 - 571700. Fax 571019

E-MAIL aytherencia@adv.es

PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO, DE PARCELAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON DESTINO A LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 6-28-A Y EN LA C/ MANUEL DE FALLA.

I.- OBJETO DEL CONTRATO.

Es objeto del presente pliego la regulación de la preparación y adjudicación del contrato de compraventa relativo a la enajenación mediante concurso público de las parcelas que seguidamente se describen con destino a la construcción de viviendas en el plazo máximo de cuatro años desde su adjudicación:

Nº Parcela	M2	Valoración sin IVA	I.V.A	TOTAL
P.101	192,20	25.075,00	4.012,00	29.087,00
P.117	196,52	25.650,25	4.104,04	29.754,29
P.118	196,52	25.650,25	4.104,04	29.754,29
P.119	196,52	25.650,25	4.104,04	29.754,29
P.120	196,52	25.650,25	4.104,04	29.754,29
P.121	196,52	25.650,25	4.104,04	29.754,29
P.122	196,52	25.650,25	4.104,04	29.754,29
P.123	198,20	35.398,25	5.663,72	41.061,97
P.124	138,40	22.900,00	3.664,00	26.564,00
P.125	138,40	22.900,00	3.664,00	26.564,00
P.2	212,83	35.283,38	5.645,34	40.928,72
P.3	216,04	33.998,40	5.439,74	39.438,14
P.4	215,30	38.705,20	6.192,83	44.898,03

Todas las parcelas descritas anteriormente son de propiedad municipal, siendo su configuración y dimensiones actuales consecuencia del expediente de Reparcelación aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de octubre de 2.003, correspondiente a la Unidad de Ejecución 6-28-A de suelo urbano y del expediente de reparcelación aprobado por la Junta de Gobierno Local, núm. 18.05, de fecha 25 de mayo de 2005.

Todas estas parcelas están inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento de Herencia. No obstante la venta se realizará en concepto de cuerpo cierto por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de superficie.

Se incorpora a este pliego un plano descriptivo de la ubicación y características de dichas parcelas.

II.- DESTINO DE LAS PARCELAS.

El destino de estas parcelas es exclusivamente la construcción de viviendas, a cuyo efecto habrán de respetarse las condiciones y características que al respecto señala la normativa urbanística y las Normas Subsidiarias Municipales. Asimismo queda prohibido la segregación y/o agregación de las parcelas resultantes.

Bajo ningún concepto podrán ser utilizadas las parcelas objeto del presente contrato a fines distintos de la construcción de viviendas, salvo autorización municipal expresa para ser destinados a cualquier otro de los usos a que hace referencia el art. 79 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Si el adjudicatario no cumpliera el destino en el plazo máximo de cuatro años, el ayuntamiento podrá acordar la resolución del contrato, debiendo restituir a la administración el terreno, procediéndose por ésta a la devolución del precio.

III.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN EL CONCURSO.

A). En el presente concurso sólo se admitirá una sola proposición por unidad familiar, a estos efectos se entiende por unidad familiar:

1.-La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiere:

- Los hijos menores de edad.
- Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad.

2.- En los casos de separación legal, o cuando no exista vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan los requisitos a que se refiere el número anterior.

Sólo se podrá formar parte de dos unidades al mismo tiempo.

B). No se admitirán las proposiciones de aquellas unidades familiares en las que alguno de sus miembros hubieran obtenido otra parcela con destino a residencial en algún concurso anterior convocado por el ayuntamiento.

IV.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 86 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto-Legislativo 2/2000, de 16 de junio, se establecen como criterios objetivos que han de servir de base para la adjudicación de las parcelas los siguientes:

A) El precio ofertado por la parcela en cuestión, siempre igual o superior al señalado como tipo de licitación en el punto primero, será valorado hasta un máximo de 40 puntos.



AYUNTAMIENTO DE HERENCIA

(Ciudad Real)

C/Lope de Vega nº31- C.Postal 13.640 Tfnos. 926571357- 571725 - 571700. Fax 571019
E-MAIL aytherencia@adv.es

A tales efectos se otorgará un punto por cada mejora al alza del tipo de licitación en un 1% del mismo, redondeando hasta el primer decimal. En ningún caso serán tenidas en cuenta las ofertas por debajo del precio de licitación indicado en el punto primero

B) La existencia en algún miembro de la unidad familiar de una minusvalía física, psíquica o sensorial, acreditada mediante certificado oficial o informe de médico colegiado, se valorará hasta un máximo de 30 puntos, según la siguiente escala:

- Minusvalía igual o superior al 65%: 30 puntos.
- Minusvalía comprendida entre el 33% y el 65%: 20 puntos.
- Minusvalía inferior al 33%: 10 puntos

C) Los ingresos brutos anuales de la unidad familiar serán valoradas hasta según resulte de la siguiente escala transcrita a continuación:

Los ingresos se acreditarán mediante la presentación por todos los miembros de la unidad familiar de la declaración de la renta del ejercicio 2.004 o en su defecto Certificado de no haber declarado expedido por la Hacienda Estatal en el que consten los ingresos percibidos (nota: dicho certificado se expide el mismo día de su solicitud en la oficina de Hacienda de Alcázar de San Juan, siempre y cuando lo solicite la persona interesada.

SUELDO BRUTO ANUAL	1 Miembro	2 Miembros	3 Miembros	4 Miembros	5 ó más Miembros
Menos de 12.000 €	40	45	50	55	60
Entre 12.000 y 18.000 €	30	35	40	45	50
Entre 18.000 y 24.000 €	20	25	30	35	40
Entre 24.000 y 30.000 €	10	15	20	25	30
Más de 30.000 €	0	5	10	15	20

En caso de empate en la puntuación final se preferirá al licitador que mayor número de hijos tenga a su cargo.

V.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Podrán concurrir a la licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén afectadas por ninguna de las circunstancias que enumera el art. 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas como prohibiciones para contratar o el art. 1459 del vigente Código Civil.

Cualquier falsedad en los datos aportado por los licitadores dará lugar a su inmediata eliminación, así como a la exigencia de las correspondientes responsabilidades.

VI.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

Las proposiciones se presentarán en el Registro General de la Corporación en mano, de 9 a 14 horas, durante los 26 días naturales siguientes a la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia.

También podrán presentarse proposiciones por correo certificado, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar el mismo día al órgano de contratación, por FAX, TELEX o telegrama, la remisión de la proposición.

Sin tales requisitos no será admitida la proposición, en el caso de que se recibiera fuera de plazo, no obstante, transcurridos tres días desde la terminación del plazo de presentación, no será admitida ninguna proposición enviada por correo.

El registro acreditará la recepción del telegrama con indicación del día de su expedición y recepción.

La presentación de proposiciones implica la aceptación incondicionada de todas las cláusulas del presente pliego, sin salvedad alguna. Sólo se admitirá una proposición por unidad familiar con arreglo a lo dispuesto en la cláusula III.

VII.- FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Podrán presentarse ofertas o proposiciones sobre más de una parcela, si bien sólo se podrá adjudicar una parcela por licitador por lo que será preciso señalar un orden de preferencia.

Las proposiciones se presentarán en dos sobres cerrados, denominados A y B, y en cada uno de ellos se hará constar su denominación, en la forma que a continuación se indica, y el nombre del licitador.



AYUNTAMIENTO DE HERENCIA

(Ciudad Real)

C/Lope de Vega nº31-

C.Postal 13.640

Tfnos. 926571357- 571725 - 571700. Fax 571019

E-MAIL aytherencia@adv.es

El sobre A se denominará “Proposición para optar al concurso de parcelas de propiedad municipal con destino a la edificación de viviendas en la Unidad de Ejecución 6-28-A y en la C/ Manuel de Falla” e incluirá la oferta u ofertas relativas a las parcelas, así como un orden de preferencia, en el caso de que se opte a varias, todo ello de acuerdo con el modelo que figura en el Anexo del presente pliego.

El sobre B se denominará “Documentos Generales para optar al concurso de parcelas de propiedad municipal con destino a la edificación de viviendas en la Unidad de Ejecución 6-28-A y en la C/ Manuel de Falla” y contendrá la siguiente documentación:

- Documentos que acrediten la personalidad jurídica del licitador y, en su caso, su representación, esto es:
 - A) Cuando se trate de personas físicas, fotocopia del DNI, compulsada por el Ayuntamiento.
 - B) Cuando se actúe por representación, autorización firmada por el interesado.
- Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar conforme a los arts. 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y 1459 del Código Civil según el modelo que se adjunta.
- Si se trata de una persona extranjera, declaración responsable de someterse a la jurisdicción española.
- Declaración jurada de destinar la parcela que se adjudique a uso exclusivo de vivienda, con renuncia expresa a otra utilidad, según modelo adjunto.
- Documentos justificativos (originales o fotocopias compulsadas) de:
 - A) a.- Los ingresos brutos anuales de la unidad familiar (declaración de la renta del ejercicio 2.004 o Certificado de no haber declarado expedido por la Hacienda Estatal en el que consten los ingresos percibidos
 - B) b.- En su caso, de las minusvalías existentes.
- Certificado municipal de la unidad familiar de estar al corriente de las tasas e impuestos municipales.
- Certificado de Hacienda y de la Seguridad Social de estar al corriente de las obligaciones fiscales y de Seguridad Social.
- Justificante acreditativo de haber constituido la garantía provisional.

VIII.- MESA DE CONTRATACIÓN.

Finalizado el plazo de presentación de proposiciones, se constituirá una Mesa de Contratación, cuya composición se ajustará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Para su efectiva constitución será precisa la asistencia del Presidente y del Secretario, y de la mitad de sus vocales.

La Mesa de Contratación, en acto público, calificará los documentos presentados en tiempo y forma. De entender que concurren deficiencias subsanables, podrá conceder un plazo de tres días para su corrección.

Calificados los documentos, y subsanados en su caso las deficiencias, se procederá a la apertura de las proposiciones presentadas y admitidas, proponiendo al órgano de contratación las adjudicaciones en favor de los postores que ofrezcan las ofertas más ventajosas en su conjunto, tras su valoración conforme a lo establecido en el punto 3º.

En los supuestos en que un postor presente ofertas para varias parcelas, se estará a lo siguiente:

- En ningún caso se propondrá la adjudicación de varias parcelas a favor de un mismo postor, o de distintos postores pertenecientes a una misma unidad.
- La mesa de contratación habrá de atender al orden de preferencia indicando por el licitador. De no indicarse orden de preferencia, la mesa podrá no tener en consideración ninguna de las ofertas.

La propuesta de adjudicación no creará derecho alguno a favor del licitador propuesto, mientras no se adopte acuerdo del órgano de contratación.

X.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

En el plazo de treinta días el órgano de contratación adjudicará los contratos a los licitadores propuestos por la mesa de contratación.

Dicha adjudicación no podrá ser objeto de modificación salvo en caso de fuerza mayor debidamente justificada y admitida por la legislación vigente.

X.- NOTIFICACIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

La adjudicación de los contratos además de notificarse a todos los licitadores, habrá de ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en el plazo de 48 días desde la fecha de adjudicación.



AYUNTAMIENTO DE HERENCIA

(Ciudad Real)

C/Lope de Vega nº31- C.Postal 13.640 Tfños. 926571357- 571725 - 571700. Fax 571019
E-MAIL aytherencia@adv.es

XI.- GARANTÍAS PROVISIONAL Y DEFINITIVA.

Para participar en el presente concurso será preceptivo la presentación de garantía provisional que ascenderá a 300 € por licitador. Dicha garantía será devuelta inmediatamente después de la adjudicación. No obstante dicha garantía será retenida a los adjudicatarios del concurso o a aquellos licitadores que injustificadamente retiren su proposición. La no constitución de la garantía provisional facultará al ayuntamiento para no admitir la propuesta del interesado.

Quienes resulten adjudicatarios habrán de constituir, en el plazo de quince días, una garantía definitiva por importe del 4% del precio de adjudicación de la parcelas, a descontar el importe de la garantía provisional. La no constitución en plazo de esta garantía definitiva, facultará al Ayuntamiento para acordar la resolución del contrato adjudicado.

Dicha garantía será objeto de devolución previa presentación del certificado final de obra.

XII.- FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS.

La formalización del contrato se llevará a cabo inmediatamente después de pago del precio de adjudicación de la parcela por quien resulte adjudicatario. Para proceder a este pago se establece un plazo improrrogable de tres meses.

Esta formalización se llevará a cabo mediante el otorgamiento de escritura pública ante notario, siendo de aplicación el cuadro general de derechos y obligaciones que el Código Civil establece para el contrato de compraventa.

Todos los gastos de otorgamiento de la escritura pública y demás a que pueda dar lugar (registrales, tributarios...) serán de cuenta del comprador.

Para proceder al otorgamiento de la citada escritura pública será requisito imprescindible haber abonado los gastos siguientes:

- Haber constituido la correspondiente garantía definitiva.
- Las de los anuncios que genere la licitación y los propietarios y la formalización del contrato. Esta carga será repartida entre los adjudicatarios en proporción a la valoración de las parcelas adjudicadas.
- Los tributos estatales, autonómicos o locales que deriven del contrato.

XIII.- PAGO DE LOS CONTRATOS.

El pago de la totalidad del precio de adjudicación se realizará en el momento de

elevant a escritura pública el contrato adjudicado.

XIII. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Se establece como causa de resolución del contrato, habida cuenta de que el destino de las parcelas a enajenar es la construcción de viviendas, la enajenación de la parcela por actos Inter-vivos que lleve a cabo el que resulte adjudicatario sin haber finalizado la construcción.

A su vez serán también causa de resolución del contrato:

- La no solicitud de otorgamiento de licencia de obras de edificación en el plazo de un años desde el momento de la adjudicación de la parcela.
- La no finalización de las obras en el plazo de tres años desde la adjudicación de la parcela. A tales efectos, habrá de acreditarse por cada adjudicatario la finalización de las obras mediante la presentación del correspondiente certificado de fin de obra.
- La no formalización de las oportunas garantías.
- La falta de pago del precio de adjudicación de la parcela en plazo o la no concurrencia al acto de firma de escrituras.

En tales supuestos el Ayuntamiento ejercerá las acciones conducentes a la resolución del contrato y restitución de la parcela por el precio de licitación, sin perjuicio de la exigencia de la indemnización de los daños y perjuicios que correspondan, con arreglo a la legislación vigente.

De todas estas condiciones resolutorias quedará constancia en la escritura pública de transmisión y en la inscripción registral.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento de Herencia podrá autorizar, a instancia de parte, una posposición de estas condiciones resolutorias a una futura hipoteca, siempre que se dé efectivo cumplimiento a lo señalado en el art. 241 del Reglamento Hipotecario, y previa fijación por el órgano aprobatorio de este pliego de las responsabilidades máximas por capital, intereses, costas u otros conceptos y duración de la futura hipoteca.

Para que pueda autorizarse esta posposición de las condiciones resolutorias, la hipoteca futura habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad en el plazo máximo de tres años a contar desde la adjudicación de la parcela.

XIV.- NATURALEZA DEL CONTRATO.

El contrato que regula el presente pliego tiene carácter privado y se registrá:



AYUNTAMIENTO DE HERENCIA

(Ciudad Real)

C/Lope de Vega nº31- C.Postal 13.640 Tfnos. 926571357- 571725 - 571700. Fax 571019
E-MAIL aytherencia@adv.es

- En cuanto a su preparación, competencia y adjudicación, por el presente pliego y por el Libro I del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, así como por las previsiones contenidas en la normativa reguladora del Régimen Local.

- En cuanto a sus efectos y extinción, por el presente pliego y por las normas contenidas en el Código Civil.

En Herencia, a 18 de mayo de 2006
EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo: Ramón Osuna Sanz

