



**Ayuntamiento de
Sanlúcar de Barrameda**



PATRIMONIO
SSR/ssr

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y CONCURSO DE PARCELA RESIDENCIAL UBICADA ENTRE LAS CALLES PUERTO BARRAMEDA – ARENAL – FARO, CUYA TITULARIDAD CORRESPONDE AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, PARA CONSTRUCCIÓN DE UNA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN GENERAL DE VENTA

I. OBJETO DEL CONTRATO.

Constituye el objeto del presente pliego la regulación de las condiciones, procedimiento y forma de adjudicación (PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE CONCURSO) del contrato de compraventa de la parcela, de titularidad municipal que se describe a continuación, inscrita en el Inventario de Bienes Municipales como bien patrimonial o de propios, para que se destine a la construcción de viviendas protegidas en Régimen General en Venta, atendiendo a las necesidades contempladas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2018/2023 de Sanlúcar de Barrameda.

- **PARCELA DE USO RESIDENCIAL UBICADA ENTRE LAS CALLES PUERTO BARRAMEDA- ARENAL-FARO.**
- **REGISTRO INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES NÚMERO: 11.104.**
- **REGISTRAL NÚMERO: 65.289.**

DESCRIPCIÓN: Parcela situada en la Barriada de Bonanza de Sanlúcar de Barrameda, segregada de la finca conocida como "El Parador de Bonanza", ubicada entre las calles Puerto Barrameda – Arenal – Faro. Tiene una superficie de **694,84 m²** según reciente levantamiento planimétrico y definición de alineaciones y linderos, realizado con fecha 21 de marzo de 2019. Tiene calificación urbanística de suelo urbano consolidado cuya ordenanza de aplicación es Edificación en Manzana tipo 1 subíndice a (M1a). Linda: al Norte, con solar de titularidad municipal calificado con uso dotacional SIPS; al Sur- Sur, con Calle Faro y Edificación de titularidad privada de dos plantas de altura en mal estado de conservación; al Este, con Calle Puerto Barrameda; y al Oeste, con Calle Faro.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Finca Registral nº 65.289 , al Tomo 2.715, Libro 1.708, Folio 52, Inscripción 1ª.
REF. CATASTRAL: Pendiente.
USO: Residencial.

CALIFICACIÓN JURÍDICA: Bien patrimonial o de propio.

TÍTULO: Pleno dominio del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda por título de segregación de la finca registral nº 7520, la cual fue obtenida mediante Convenio Urbanístico de fecha 07 de octubre de 1997.

CARGAS: Libre de cargas y arrendamientos.

CONSTRUCCIONES EXISTENTES: Sobre esta finca existen construidos dos cuartos de una planta y 75,72 m² y 32,71 m², respectivamente, que lindan, el primero, al Oeste, con calle Puerto de Barrameda, al Sur con la finca catastral 7965302QA3776D propiedad de IMBALTER, S.L., y al Sur y Este, con la finca de este número; y el segundo, al Sur con calle Faro, y al Norte, Este y Oeste, con la finca de este número.

1

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





PATRIMONIO SSR/ssr

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

- **General:** PGOU – Texto Refundido aprobado el 28/05/97
- **PLANEAMIENTO de Desarrollo:** Ordenanza de aplicación: Edificación en Manzana, subzona 1, Subíndice a (M1a). Artículos 11,29 al 11,41 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, atendiendo a las correcciones de los artículos 11,38 y 11,41 aprobados con fecha 23 de febrero de 2018 en la modificación puntual nº 16 del PGOU.
- **Clasificación:** Suelo Urbano Consolidado **Calificación:** Residencial – Edificación en Manzana .

- **SUPERFICIE: 694,84 m2**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- **Edificabilidad:** 3 m²/m²suelo
- **Superficie Construida resultante:** 2.084,52 m².
- **Ocupación Sobre rasante:** 100% de la parcela.
- **Ocupación Bajo rasante:** 100% de la parcela.
- **Altura Máxima:** Planta Baja + 2 con un máximo de 10 metros (permitiéndose ático por encima de la altura máxima que computará edificabilidad).
- **Uso Determinado:** Residencial.
- **Patios:** Sólo se permitirán patios de parcelas.
- **Otros condicionantes:** El solar presenta fachada a las calle Puerto Barrameda y Faro. Asimismo, dispone de un lindero completo (norte) que linda con la parcela municipal destinada a uso dotacional (SIPS) que tendrá que tener tratamiento de medianera (se dará cumplimiento al artículo 6.119.1 de la Normas Urbanísticas del PGOU vigente). También tendrá tratamiento de medianera la parte que colinda con una edificación existente que hace esquina entre las calles Faro y Puerto Duquesa.

VALORACIÓN: La valoración de conformidad al destino que se pretende es el siguiente:

- **VALOR UNIT. SUELO:** 558,59 €/m²suelo.
- **VALOR TOTAL DE LA FINCA EN VENTA: 388.127,28 EUROS.**

DESTINO O FINALIDAD DE LA ENAJENACIÓN: Se establece la **obligatoriedad de destinar la parcela a la construcción de una promoción de viviendas protegidas en Régimen General en Venta, mediante Cooperativa promotora de viviendas de protección oficial, constituidas conforme a la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas.**

TRANSMISIÓN DE LA PARCELA: La transmisión de la parcela se realiza libre de cargas registrales y en concepto de "cuerpo cierto", por lo que no cabrá reclamación alguna por posibles variaciones en la superficie de la misma que pudieran surgir como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas vigentes, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran afectarles.

En el supuesto de que aparecieran posibles desviaciones, éstas no serán impugnables ni quebrantarán el principio establecido de transmisión "cuerpo cierto" habiendo de observarse siempre las limitaciones establecidas en los documentos de planeamiento y normativa aplicable.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25





El adjudicatario de la parcela aceptará y asumirá la adquisición de la misma en su estado físico actual, sin objeción alguna, corriendo de su cuenta y eximiendo al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda de todos los gastos de acondicionamiento u otros que fueren necesarios (incluyendo la demolición de las construcciones existentes).

II. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 52.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LALA), y art. 17 c) del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, la forma de adjudicación será el concurso y solo podrán concurrir a él las sociedades cooperativas de viviendas que reúnan los requisitos regulados en la Ley de Sociedades Cooperativa Andaluzas (Ley 14/2011, de 23 de diciembre) y su normativa de desarrollo.

Respecto al procedimiento de enajenación, su preparación y adjudicación se rige por la normativa de contratos de las Administraciones Públicas (Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público – **en adelante LCSP** -, Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y Reglamento General de la LCAP, aprobado por Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía _LBELA_, artículos 12 y 32.1 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía _RBELA_, y art. 52 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía; en consonancia con lo dispuesto en el artículo 26 LCSP.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa, se atenderá a varios criterios de adjudicación, que se indican en la cláusula X del presente Pliego.

III) PERFIL DE CONTRATANTE.

El anuncio de la convocatoria o licitación, con el contenido mínimo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público, será publicado en el perfil del contratante del órgano de contratación.

El acceso público al dicho perfil de contratante se efectuará a través de la página Web del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (www.sanlucardebarrameda.es) [PERFIL DEL CONTRATANTE / EXPEDIENTES EN LICITACIÓN].

El importe de los anuncios, en su caso, serán reembolsados por el adjudicatario del contrato.

IV. TIPO DE LICITACIÓN.

El **precio** de la parcela objeto de venta, o lo que es lo mismo el tipo de licitación, de conformidad a la valoración efectuada por el Técnico competente y que obra en el Expediente, es de **TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTISIETE EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (388.127,28)** (IVA NO INCLUIDO, el cual será calculado al tipo vigente, es decir, el 21 %).

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25

ID DOCUMENTO: BIFV1tn6hy



El precio de licitación podrá ser mejorado **AL ALZA** por los licitadores.

El pago del importe de remate de la parcela se efectuará dentro del plazo establecido en la resolución de adjudicación y previamente al acto de formalización de la compraventa mediante el otorgamiento de la Escritura Pública de la misma (cláusula XIX del presente pliego). Dentro de este plazo deberá abonarse, así mismo, el importe del I.V.A. correspondiente al precio total del remate.

V. ORGANO DE CONTRATACIÓN.

A la vista del importe del contrato, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, será la *Alcaldía*, puesto que no supera el 10% de los recursos ordinarios. No obstante, esta facultad ha sido delegada en la **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**, mediante Decreto nº 12543/19, de 31.07.19, al tratarse de una enajenación que supera los 300.000 €.

VI. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Estarán capacitados para contratar a los efectos del presente pliego, **las sociedades cooperativas de viviendas**, que reúnan los requisitos regulados en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativa Andaluza, cuyos socios deberán estar inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Sanlúcar de Barrameda, tengan plena capacidad de obrar y acrediten que no estén afectadas por ninguna de las circunstancias que enumera el art. 71 de la LCSP, como prohibitivas para contratar, extremo que se podrá acreditar por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 85 de la LCSP. **Asimismo, deberán acreditar su solvencia económica y financiera.**

VII. ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR.

1. La capacidad de obrar de las cooperativas se acreditará mediante la escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizara mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula la actividad, inscritos en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

2. Además de los requisitos reseñados en el apartado anterior, los licitadores deberán acreditar su **SOLVENCIA ECONÓMICA y FINANCIERA** a través de los medios de justificación que, al amparo de los artículos 87 de la LCSP, se reseñan a continuación:

SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA:

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

Si, por una razón justificada, el empresario no está en condiciones de presentar las referencias solicitadas, se le autorizará a acreditar su solvencia económica y financiera por medio de cualquier otro documento que se considere apropiado por el órgano de contratación.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25





En todo caso debe acreditarse por el licitador que cuenta con solvencia financiera suficiente a fin de hacer efectivo el cumplimiento de todas las obligaciones económicas derivadas de la presente enajenación, y en particular acreditar la existencia en su poder de liquidez suficiente para hacer frente al pago del precio de licitación base o mínimo, mediante la presentación de informe de Entidad Financiera sobre los activos financieros de que dispone el licitador.

El órgano de contratación respetará en todo caso el carácter confidencial de los datos facilitados por los licitadores.

Sobre la posibilidad de integración de la solvencia por medios externos, será de aplicación lo establecido en el art. 75 de la LCSP.

Los licitadores deberán solicitar y obtener de la Secretaría General de Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, acto expreso y formal de bastanteo de la documentación que pretenda aportar a los efectos de acreditar su representación para licitar, con carácter previo a la presentación de la misma.

3. Asimismo, los licitadores deberán presentar **Declaración Responsable de que no está incurso/a en prohibiciones de contratar**, previstas en el artículo 71 de la LCSP, así como que los socios que constituyen la Cooperativa están inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Sanlúcar de Barrameda.

VIII. GARANTÍA DEFINITIVA.

Garantía Definitiva.

El licitador que presente la mejor oferta a la parcela objeto de enajenación deberá constituir a disposición del órgano de contratación, **en el plazo de los diez (10) días hábiles** a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento que se efectuará por el órgano de contratación, **garantía definitiva** a favor del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda por el importe equivalente al **cinco (5%) por ciento del precio de adjudicación (precio final, excluido IVA)**.

De no cumplirse este requisito por causas imputables al licitador, se entenderá que ha retirado su oferta y la Administración no efectuará la adjudicación en su favor; siendo de aplicación lo dispuesto en los dos últimos párrafos del art. 150.2 de la LCSP.

Únicamente quedarán exentas de la obligación de constitución de la garantía definitiva aquellas entidades que la tengan reconocida, por las leyes estatales o las disposiciones legales emanadas de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3. Forma de constitución de la Garantía.

Para la constitución de la garantía podrán utilizarse, en consonancia con lo establecido en el art. 108 de la LCSP, los siguientes medios:

- En efectivo.
- En valores de Deuda Pública, con sujeción a los términos y condiciones establecidos en el art. 55 del R.D. 1098/2001, de 12 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25





PATRIMONIO
SSR/ssr

- Mediante aval prestado en la forma y condiciones establecidas en el art. 56 y Anexo V del RGLCAP, por Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca, autorizados para operar en España. Este aval deberá ser autorizado por apoderado de la entidad avalista que tenga poder suficiente para obligarla. **Este poder debe ser declarado bastante por el Secretario General de del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, conforme a lo dispuesto en el art. 58 del RGLCAP.**
- Mediante contrato de seguro de caución celebrado con entidad aseguradora, autorizada para operar en España, en el ramo del seguro de caución, en los términos y condiciones establecidos en el art. 57 del RGLCAP y Anexo VI citado. El certificado del seguro de caución que se constituya como garantía deberá ser autorizado por apoderado de la entidad aseguradora que tenga poder suficiente para obligarla. **Este poder debe ser declarado bastante por el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, conforme a lo dispuesto en el art. 58 RLCAP.**

4. Lugar.

- En la Caja de la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, sea cual fuere la forma de su constitución.

5. Devolución.

- Tras el transcurso de un año de la obtención por parte del adjudicatario de la primera utilización del edificio construido, si no resultaren responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía, se dictará, por el órgano de contratación, acuerdo de devolución o cancelación, según proceda. No obstante, transcurrido un año desde la obtención de la primera utilización de las viviendas, sin que la recepción formal de las viviendas por las familias adquirentes de las viviendas hubiesen tenido lugar por causas imputables al contratista, se procederá, sin más demora, a su devolución o cancelación, siempre que no se hayan producido las responsabilidades a que se refiere el art. 113 de la LCSP.

IX. PRESENTACIÓN DE OFERTAS Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

Las ofertas se presentarán en el **Registro del Ayuntamiento, sito en Cuesta de Belén, S/N, de Sanlúcar de Barrameda, dirigida a la Unidad de Patrimonio, en horario de atención al público (De 10:00 a 13:00 hs)**, dentro del plazo de **QUINCE (15) DÍAS** contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de Contratante del Excmo. Ayuntamiento.

Si el último día del plazo coincidiera con sábado o inhábil, éste se entenderá prorrogado automáticamente hasta el siguiente día hábil.

Asimismo, podrán presentarse proposiciones por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y comunicar en el mismo día y antes de las 13:00 horas al Órgano de Contratación, por fax o telegrama, remitido al número que se indique en el anuncio de licitación, la remisión de la proposición. En caso de que así se indique en el anuncio de licitación, podrá enviarse por correo electrónico a la dirección señalada. Sin la concurrencia

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25





**Ayuntamiento de
Sanlúcar de Barrameda**



PATRIMONIO
SSR/ssr

de ambos requisitos no será admitida la proposición en el caso en que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación.

No obstante, transcurridos diez (10) días naturales siguientes a la fecha indicada en el anuncio de licitación como máxima para presentar las ofertas sin haberse recibido la proposición, ésta en ningún caso será admitida.

A los efectos anteriormente indicados, la dirección y número de fax del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda son los siguientes:

Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda
Calle Cuesta de Belén, s/n. Palacio Municipal
11540-Sanlúcar de Barrameda
Cádiz
Nº Telf.: 956 388000/Nº fax: 956 388015

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si 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 oferta supone la aceptación incondicionada por la entidad de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en **DOS (02) 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 «**Oferta para licitar en la ENAJENACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y SUBASTA DE PARCELA RESIDENCIAL UBICADA ENTRE LAS CALLES PUERTO BARRAMEDA – ARENAL – FARO, CUYA TITULARIDAD CORRESPONDE AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, PARA CONSTRUCCIÓN DE UNA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN GENERAL DE VENTA**».

La denominación de los sobres es la siguiente:

— Sobre «A»: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.
— Sobre «B»: OFERTA ECONÓMICA.

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) Acreditativa de la personalidad o capacidad de obrar del adquirente:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25





Copia Autorizada de ESCRITURA PÚBLICA de constitución, debidamente inscrita en el REGISTRO DE SOCIEDADES COOPERATIVAS previsto en la Ley 27/1999, de 16 de Julio, de Cooperativas.

b) Acreditativa de la representación:

Copias del Documento Nacional de identidad o Pasaporte, compulsada administrativamente o legalizada notarialmente, de todos los Socios Cooperativistas.

c) Acreditativa de la solvencia económica y financiera.

Los licitadores (Sociedades Coopeativas) deberán de aportar la documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera de conformidad con lo señalado en la **Cláusula VII** del presente pliego.

d) Declaración responsable de no estar incurso en prohibición para contratar (art. 140, en consonancia con el 71 de la LCSP). Podrá realizarse conforme al modelo fijado en el Anexo I del presente pliego.

Esta declaración responsable del licitador también podrá ser otorgada ante una autoridad administrativa u organismo profesional cualificado, o mediante acta de manifestaciones ante notario publico, de no estar incurso (para el caso de personas jurídicas: la empresa y sus administradores) en las prohibiciones para contratar con la Administración conforme al artículo 71 de la LCSP, que **incluirá la manifestación 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.

Asimismo, también incluirá la manifestación de estar inscritos los socios cooperativistas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Sanlúcar de Barrameda.

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

e) Domicilio y dirección de correo electrónico. Todos los licitadores deberán señalar un domicilio para la práctica de notificaciones. Esta circunstancia podrá ser complementada indicando una dirección de correo electrónico donde efectuar tales notificaciones, y un número de teléfono y de fax.

Toda la documentación a presentar por los licitadores habrá de ser documentación original o bien copias que tengan carácter de auténticas o compulsadas conforme a la legislación vigente en la materia, excepto el documento

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25





SOBRE «B» OFERTA ECONÓMICA.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

MODELO OFERTA ECONÓMICA:

ENAJENACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO y SUBASTA DE PARCELA RESIDENCIAL UBICADA ENTRE LAS CALLES PUERTO BARRAMEDA – ARENAL – FARO, CUYA TITULARIDAD CORRESPONDE AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, PARA CONSTRUCCIÓN DE UNA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN GENERAL DE VENTA.

“Don con Documento Nacional de Identidad número, en nombre propio o en representación de, lo cual se acredita en la forma y modo previsto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, y con domicilio a efectos de notificaciones en teléfono número y email.....

EXPONE:

Que se encuentre enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación mediante PROCEDIMIENTO ABIERTO del contrato de compraventa indicado en el encabezado.

El que suscribe se somete voluntariamente y acepta íntegramente el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y cuantas obligaciones se deriven del mismo, como licitador y en su caso adjudicatario.

Que propone la adquisición de la parcela que se indica en el **precio** expresado a continuación (IVA EXCLUIDO)

- **PARCELA DE USO RESIDENCIAL UBICADA ENTRE LAS CALLES PUERTO BARRAMEDA - ARENAL - FARO** (expresar en letras y número) más el IVA correspondiente (21%)

Que, asimismo, propone una **reducción del plazo máximo de ejecución de** _____ meses.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

Fdo.: _____”

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25

ID DOCUMENTO: BIFV1tn6hy





X. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

Los criterios que servirán de base para la adjudicación del contrato serán los que a continuación se especifican, estableciéndose los siguientes criterios para la adjudicación de la parcela, sobre un **máximo de 100 puntos**.

1. Oferta económica. Se puntuará con la mayor puntuación la oferta al alza más favorable para la Administración, valorándose el resto de ofertas de forma proporcional, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Puntos} = (\text{Poferta a puntuar} - \text{Ptipo}) / (\text{Pmayor oferta} - \text{Ptipo}) \times 80$$

Siendo: Por oferta a puntuar: Precio de la oferta a puntuar

Ptipo: Precio tipo de licitación establecido en 388.127,28 €

Pmayor oferta: Precio de la mayor oferta económica presentada.

La mayor oferta económica de acuerdo con la aplicación de la fórmula tendrá un **máximo de 80 puntos**.

2. Reducción del plazo máximo para la finalización de la construcción. Se establece un plazo máximo de VEINTICUATRO (24) MESES desde la obtención de la preceptiva licencia de obras. **Se valorará con 05 puntos, cada mes de reducción del plazo fijado, hasta un máximo de 30 puntos (06 meses)**, aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Puntos} = \text{n}^\circ \text{ de meses de reducción} \times 5 = \text{___} \text{ (máximo 30 puntos)}$$

La reducción de plazo de deberá expresar en meses.

XI. MESA DE CONTRATACIÓN.

El órgano de contratación estará asistido por la mesa de contratación, que ejercerá las funciones que al efecto le atribuye la normativa vigente y estará constituida del siguiente modo:

Presidente: Teniente de Alcalde Delegada del Área de PRESIDENCIA, RÉGIMEN INTERIOR y RECURSOS HUMANOS (Patrimonio).

Secretario: Un funcionario de la Unidad de Patrimonio o, en su defecto, otro de la OGSP del Área de Economía y Hacienda.

Vocales:

- El Sr. Secretario General, o funcionario en quién delegue, en tanto que asesor jurídico.
- El Sr. Interventor Municipal, o funcionario en quien delegue.
- El Sr. Jefe de la Unidad de Patrimonio.
- El Sr. del Dpto. y Vivienda de la GMU.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25





De conformidad con el punto 7 de la Disposición adicional segunda de la LCSP y con el artículo 21.4 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la **composición de la Mesa de contratación se publicará en el Perfil de Contratante** con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que deba celebrarse para la calificación de la documentación referida en el artículo 140.1 de la LCSP.

XII. CERTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

Transcurrido el plazo de presentación de proposiciones indicado en el anuncio de licitación, el Jefe de la Unidad de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento emitirá CERTIFICACIÓN donde se relacionen las proposiciones recibidas o, en su caso, sobre la ausencia de licitadores que, junto con los sobres, remitirá al Secretario de la Mesa de Contratación.

Una vez recibidos los sobres por el Secretario de la Mesa de Contratación, junto al Certificado indicado en el párrafo precedente, se constituirá la Mesa para calificar, previamente al acto público de apertura de las proposiciones económicas, los documentos contenidos en el sobre número 1 de las ofertas presentadas en tiempo y forma, actuando según lo dispuesto en el art. 157 de la LCSP.

A tal efecto, el Presidente de la Mesa de Contratación ordenará la apertura del sobre "A", examinándose los documentos que figuren en él.

Si se observaren defectos materiales en la documentación presentada podrá concederse, si se estima conveniente, un plazo no superior a tres (3) días hábiles para que el licitador subsane el error, que se le notificará por fax o correo electrónico al licitador correspondiente, dejando constancia de dicha notificación en el expediente. Ahora bien, si la documentación de un licitador contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, no será admitido a licitación.

En este supuesto, los licitadores a los que se requiera para subsanar el error deberán presentar, en el plazo concedido al efecto, la documentación solicitada.

Al margen de la subsanación a que se refiere el párrafo anterior, la Mesa de Contratación, a efectos de completar la acreditación de la solvencia de los licitadores, podrá recabar de éstos las aclaraciones que estime oportunas sobre las certificaciones y documentos presentados, así como requerirlos para la presentación de otros documentos complementarios, requerimiento que deberá de ser cumplimentado en el plazo máximo de cinco días naturales y siempre antes de la declaración de admisión de las proposiciones.

XIII. APERTURA DE OFERTAS ADMITIDAS.

En el mismo día de la apertura de las proposiciones económicas y con anterioridad a la misma, se reunirá la mesa de contratación para acordar sobre la admisión definitiva de los licitadores, a la vista de las subsanaciones efectuadas, si hubieren existido.

En el plazo máximo de DIEZ (10) DÍAS contados desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas (art. 157.3 LCSP), la Mesa de Contratación se reunirá en la Sala de JUNTAS DE GOBIERNO, procediendo, en acto público, a la apertura del SOBRE "B" relativo a la proposición económica. El acto se desarrollará siguiendo los cauces procesales

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25





PATRIMONIO
SSR/ssr

establecidos en los artículos 83 y 84 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

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 dejara constancia en el acta de la reunión de la Mesa.

Si alguna proposición presentada no tuviera concordancia con la documentación examinada y admitida; variara sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será rechazada por el órgano de contratación en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal de que lo uno o lo otro no alteren su sentido, no serán causa bastante para el rechazo de la proposición.

Igual rechazo se producirá si la oferta económica, incluida en el Sobre nº 2 de la proposición y en la que se expresara el precio de la parcela, contuviese una cantidad inferior al tipo de licitación establecido en este Pliego de Condiciones.

Tras la conclusión del acto de apertura de proposiciones, la Mesa de Contratación elevará al órgano de contratación que haya de efectuar la adjudicación, la propuesta de adjudicación de la licitación, debiendo recaer sobre la oferta que económicamente más ventajosa. Teniendo en consideración que son dos los criterios a considerar en este procedimiento (Precio y reducción del plazo de ejecución de la construcción), se entenderá que la oferta económicamente más ventajosa es la que haya obtenido una mayor puntuación (cláusula X del presente Pliego). Dicha propuesta de adjudicación deberá ir acompañada de las proposiciones y del acta de sesión.

La propuesta de adjudicación hecha por la mesa de contratación no creará derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión (art. 157.6 LCSP).

XIV. REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN Y ADJUDICACIÓN.

1.- Requerimiento de documentación.

El órgano de contratación conforme al art. 150.2 de la LCSP, requerirá al licitador que haya presentado la oferta más ventajosa para que, dentro del plazo de **DIEZ (10) DÍAS HÁBILES**, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación:

*** Certificación positiva de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado**, expedida en la forma prevista en el art. 13 del RGLCAP.

Asimismo, cuando se ejerza actividades sujetas al Impuesto sobre Actividades Económicas, habrá de presentarse Alta, referida al ejercicio corriente, o último recibo, junto con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto y, en su caso, declaración responsable de encontrarse exento.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25





PATRIMONIO
SSR/ssr

*** Certificación positiva de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social**, expedida en la forma indicada en el art. 14 del RGLCAP.

*** Certificación positiva de estar al corriente en las obligaciones tributaria con el Ayuntamiento y GMU de Sanlúcar de Barrameda.**

*** Carta de pago justificativa de haber constituido la Garantía Definitiva** en la Caja de la Tesorería de la GMU, la cual se podrá constituir en cualquiera de las formas indicadas en la cláusula VII de este Pliego.

El licitador que no esté obligado a presentar todas o alguna de las declaraciones o documentos correspondientes a las obligaciones tributarias que se relacionan en los artículos 13 y 14 del RGLCAP, habrá de acreditar tal circunstancia mediante declaración responsable. En el supuesto que haya de tenerse en cuenta alguna exención, se habrá de acreditar tal circunstancia mediante declaración responsable.

De no cumplirse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3% del tipo de licitación, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en el primer lugar contra la garantía provisional, sin perjuicio de lo establecido en la letra a) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP, referido a las prohibiciones para contratar.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

2.- Adjudicación de la parcela.

El órgano de contratación tendrá, alternativamente, la facultad de adjudicar el contrato al oferente que haya obtenido la mayor puntuación (proposición más ventajosa), o declarar desierto el procedimiento, motivando en todo caso su decisión.

Si se opta por la adjudicación de la parcela, el órgano de contratación deberá adjudicar la misma dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la recepción de la documentación indicada en el apartado anterior.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el presente Pliego de Condiciones.

Teniendo en consideración que se han establecido más de un criterio de valoración, la adjudicación del contrato deberá producirse en el plazo máximo de DOS (2) MESES a contar desde la apertura de las proposiciones económicas. Transcurrido este plazo sin haberse efectuado, los licitadores tendrán derecho a retirar sus proposiciones y a que se les devuelva o cancele, según proceda, la garantía provisional prestada.

Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25





XV. NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará tanto al adjudicatario de la parcela objeto de enajenación, como al resto de licitadores, de conformidad con lo establecido en el art. 151 de la LCSP, debiendo ser publicada en el perfil del contratante en el plazo de 15 días.

Será de aplicación a la notificación de la adjudicación la excepción de la confidencialidad contenida en el art. 133 de la LCSP.

Con la notificación de la adjudicación, se requerirá al adjudicatario de la parcela objeto de enajenación para que:

* **Dentro del plazo máximo del MES** siguiente a la recepción de la notificación de la resolución de adjudicación, presenten los documentos acreditativos del **pago del 100 % del precio de adjudicación de la parcela**. Asimismo, dentro de este plazo **deberá abonar el importe del IVA** correspondiente al precio total del remate (establecido actualmente en el 21%).

El pago se realizará en la Caja del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, bien en metálico o mediante cheque conformado nominativo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda. Asimismo, se admitirá como medio de pago la transferencia bancaria a la cuenta abierta a nombre del Excmo. Ayuntamiento en la entidad bancaria CAIXABANK.

Si transcurriese dicho plazo sin que el adjudicatario hubiere abonado las cantidades antes señaladas como pago del precio de la parcela y aportado el resto de documentación que, en su caso, se le hubiese requerido, se le exigirá el importe del 3% del tipo de licitación en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía definitiva, sin perjuicio de lo establecido en la letra b) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP, referido a las prohibiciones para contratar, dejándose sin efecto la adjudicación; procediéndose a requerir la documentación señalada en la cláusula anterior al siguiente licitador según el orden previsto en la clasificación de las ofertas; realizándose si se presentase de conformidad el resto de las actuaciones ya previstas (adjudicación y notificación).

La diferencia restante (hasta el total de la garantía definitiva), no será devuelta al adjudicatario que no cumpla con esta obligación, sino que será igualmente incautada por el Ayuntamiento en concepto de penalidad por los daños y perjuicios sufridos, por la inefectividad de la adjudicación y el tiempo que ha estado el Ayuntamiento en expectativa de formalizar el contrato de compraventa, sin poder proceder a la nueva adjudicación de los terrenos.

En el supuesto de que el contrato fuera adjudicado a una Unión Temporal de Empresas deberán estas, con antelación a la formalización, acreditar la constitución de la misma, en escritura pública y el NIF asignado a la Unión dentro del plazo otorgado para la formalización del contrato.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25

ID DOCUMENTO: BIFV1tn6hy



XVI. PERFECCIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se perfecciona con su formalización de conformidad con lo dispuesto en el Art. 36 de la LCSP, debiendo formalizarse en Escritura Pública tal y como se establece en el Art. 113 de la LPAP.

XVII. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO, OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

La enajenación de bienes inmuebles, deberá formalizarse en escritura pública, artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280 del Código Civil.

Una vez presentada la documentación requerida para la **formalización de la escritura pública**, y reseñada en la cláusula XIV, se citará al adjudicatario de la parcela objeto de enajenación para que en el día y hora señalados, concurra para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa a su favor, otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda ante el notario correspondiente, a la que se unirá un ejemplar del pliego de cláusulas administrativas particulares.

Si no atendiese a este requerimiento, no cumpliera los requisitos para formalizar el contrato o impidiese su formalización en los términos establecidos, se le exigirá el importe del 3% del tipo de licitación, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en el primer lugar contra la garantía definitiva, sin perjuicio de lo establecido en la letra b) del apartado 2 del art. 71 de la LCSP, referido a las prohibiciones de contratar; dejándose sin efecto la adjudicación; procediéndose a requerir la documentación señalada en la cláusula XIV de este pliego de condiciones al siguiente licitador según el orden previsto en la clasificación de ofertas; realizándose si se presentase de conformidad el resto de las actuaciones previstas.

Asimismo, el adjudicatario deberá presentar, en el plazo de **dos meses** desde que haya tenido lugar la inscripción registral, copia simple de la escritura debidamente registrada, así como acreditación de la **actualización de la ficha catastral**.

El adjudicatario queda obligado a pagar el importe de los anuncios y cuantos otros gastos se ocasionen con motivo de la preparación y formalización del contrato, incluso honorarios de Notario autorizante y todo género de Tributos estatales o locales.

Si por causas imputables al adjudicatario no pudiera formalizarse la Escritura de Compraventa dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula XXI del presente Pliego.

Una vez formalizada la venta de la parcela en escritura pública y transcurrido los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones de los licitadores que no hayan resultado adjudicatarios quedará a disposición de los interesados. Si estos no retiraran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les requiera para ello, la Administración no estará obligada a seguirla custodiando, a excepción de los documentos justificativos de la garantía provisional que se depositarán en Tesorería para cuando proceda su entrega a los interesados.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25





XVIII. OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA.

Son obligaciones del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda:

1. Entrega

El Excmo. Ayuntamiento está obligado a la entrega de la parcelas objeto del contrato de compraventa, o lo que es lo mismo, a "su puesta en poder y posesión del comprador", una vez que este haya efectuado el pago del precio pactado, procediendo a otorgar la correspondiente Escritura Pública en la forma indicada en la Cláusula precedente.

2. Saneamiento

Por evicción: Producida ésta, el comprador únicamente tendrá derecho a la restitución del precio que tuviere la parcela al tiempo de la evicción, sin que en ningún caso puedan integrarlo el valor de las accesiones o edificaciones habidas desde su adquisición.

Por defectos o gravámenes ocultos: El Ayuntamiento responderá de los defectos ocultos de la parcelas vendida, si las hicieren impropia para el uso a que se destina, o si disminuyeren de tal modo este uso que de haberlo conocido el comprador no la habría adquirido o habría dado menos por ella; pero no responderá en modo alguno de los defectos manifiestos que estuvieran a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debiera fácilmente conocerlos.

En ningún caso responderá de los daños o perjuicios que se hubieran podido ocasionar al comprador, por los vicios o defectos de la parcela objeto del contrato.

XIX. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

1. El comprador está **obligado al pago del precio convenido previamente al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa**, es decir, dentro del plazo del MES siguiente a la recepción de la notificación de la resolución de adjudicación de la parcela. Asimismo, dentro de este plazo **deberá abonar el importe del IVA** correspondiente al precio total del remate.

El pago se realizará en la Caja del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, bien en metálico o mediante cheque conformado nominativo a favor del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda. Asimismo, se admitirá como medio de pago la transferencia bancaria a la cuenta abierta a nombre del Ayuntamiento en la entidad bancaria CaixaBank.

2. El adjudicatario se hará cargo de los gastos de publicación, de cualquier naturaleza e índole, formalización, impuestos y, en general, cualquier gasto que se genere como consecuencia de la adjudicación ya corresponda según ley al comprador o al vendedor.

3. Depositar la garantía definitiva con carácter previo a la adjudicación de enajenación de las Parcelas, y de conformidad con lo estipulado en la cláusula VII del presente Pliego.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25

ID DOCUMENTO: BIFV1tn6hy





XX. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL COMPRADOR DE LOS INMUEBLES: CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN GENERAL EN VENTA.

1. Destino del bien.

Será obligación del adjudicatario del contrato de compraventa **destinar la parcela al uso según la calificación determinada por el vigente PGOU y a la normativa urbanística, con la construcción de un edificio de viviendas protegidas en régimen general en venta (EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA)**, previa obtención de las licencias, autorizaciones o concesiones, de todo orden y naturaleza, que fueren precisas para ello. Para ello deberá solicitar la licencia de obra **antes de haber transcurrido SEIS (06) MESES** desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y a concluir la construcción de las citadas obras en el plazo establecido en la correspondiente licencia, teniendo en cuenta la reducción del plazo máximo ofertada por el adjudicatario.

El incumplimiento por parte del adquirente del uso y destino concreto y específico de la parcela que adquiere será causa determinante para operar la resolución del contrato, de la que se dejará constancia expresa en el título en que se instrumente la compraventa y, con tal carácter será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, si el incumplimiento de esta obligación fuere debido a razones de fuerza mayor debidamente justificada por el comprador del inmueble, se le podrá conceder una ampliación del plazo inicialmente establecido.

El incumplimiento de los plazos para la solicitud de la licencia de edificación y con ello de ejecución de las obras, determinará la inclusión de las parcela en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, con los efectos y determinaciones incluidas en los arts. 150 y ss de la LOUA.

En caso de resolución del contrato, el inmueble, con todas sus pertenencias y accesiones, revertirá al Ayuntamiento, sin que el comprador tuviere derecho alguno y, en consecuencia, pudiera exigir de aquel la devolución o reintegro de las cantidades que hubiese entregado en pago del precio.

A estos efectos, esta condición resolutoria de "no destinar la finca enajenada a los fines indicados en la cláusula I del presente pliego dentro del plazo establecido al efecto", se hará constar en la correspondiente escritura de compraventa otorgada a favor del comprador, teniendo preferencia el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda frente a terceros en los términos expresados en el contrato de compraventa.

Para actuar la reversión por incumplimiento de la obligación de hacer asumida por el comprador, bastará el levantamiento de acta notarial donde quede acreditada tal circunstancia, debiendo revertir el inmueble libre de toda carga.

2. En el supuesto que el adjudicatario tuviese que constituir alguna hipoteca para llevar a cabo la construcción de las viviendas y anejos para las que se lleva a cabo esta enajenación deberá incluirse en la Escritura de Constitución de dicha Hipoteca la condición resolutoria mencionada en el apartado anterior. A estos efectos, el adjudicatario **podrá acordar con el Ayuntamiento la formalización en escritura pública de un pacto mediante el cual se podrá establecer con el consentimiento de todas las partes que "en caso de resolución de la venta, se podrá posponer los derechos del Ayuntamiento derivados de la condición resolutoria, a la hipoteca constituida, esto es, la hipoteca seguirá subsistiendo, con el fin de que el comprador quede liberado de posibles garantías adicionales que pudieran exigirles las entidades prestamistas". Para ello, será requisito necesario la**

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25





PATRIMONIO
SSR/ssr

constitución de una garantía por importe del 100% del precio de adjudicación de las parcelas, en la forma y con las condiciones establecidas en el LCSP.

No obstante, la citada causa de resolución tendrá vigencia indefinida en los términos expresados anteriormente ante cualquier situación o circunstancia que en su caso se pueda suscitar entre el comprador y las entidades prestamistas.

3. Las viviendas a edificar, así como sus elementos análogos, deberán quedar calificadas como "Viviendas de Protección Oficial en Régimen General en Venta", por lo que la actuación propuesta deberá cumplir con todos los preceptos legales vigentes en el momento de la solicitud de la calificación para poder obtener la calificación provisional que otorga la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sanlúcar de Barrameda, y una vez finalizada la obra, con la Calificación Definitiva.

Condición indispensable será atender al precio máximo establecido para las viviendas calificadas en régimen general en venta atendiendo al módulo definido en euros por metro cuadrado de superficie útil. Así como, el resto de parámetros legalmente establecidos.

4. El adjudicatario deberá solicitar la calificación definitiva de las viviendas protegidas en el plazo máximo de VEINTICUATRO (24) MESES a contar desde el día siguiente a la fecha de comienzo de las obras. Para que la solicitud se considere válida deberá estar completa, aportando todos los documentos y cumpliendo todos los trámites previos que sean exigibles para la obtención de la calificación definitivas de las viviendas.

El incumplimiento del plazo establecido anteriormente por causa imputable al adjudicatario de la parcela, conllevará la imposición de una penalización de 50 € por día natural de retraso en la solicitud.

5. Atendiendo a lo dispuesto en el art. 12 del Reglamento Regulador de los Registros de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 12 de enero (BOJA de 30 de enero de 2012), modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto (BOJA de 5 de septiembre de 2018), el procedimiento de adjudicación de las viviendas a edificar será el siguiente:

Aquellas personas o unidades de convivencia que formen parte de la Sociedad Cooperativa en el momento de presentar la oferta para el proceso de adjudicación de suelo, tendrán la consideración de promotoras, a los efectos del art. 12 del Decreto 1/2012, y por lo tanto serán adjudicatarios directos de una de las viviendas, siempre y cuando:

a./ La Sociedad Cooperativa a la que pertenecen resulte la adjudicataria definitiva del solar.

b./ La persona o unidad de convivencia cumpla todos los preceptos legales establecidos para poder ser beneficiario de una vivienda protegida.

c./ La persona o unidad de convivencia esté inscrita en el Registro Municipal de Viviendas Protegidas.

En caso de que la Sociedad Cooperativa que resulte adjudicataria definitiva del suelo tenga un número de socios promotores inferior al número de viviendas a edificar, o alguno de esos socios promotores (persona o unidad de convivencia) no cumpla con

ID DOCUMENTO: BIFV1tn6hy



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25



PATRIMONIO
SSR/ssr

alguno de los preceptos b y/o c indicados anteriormente, estas viviendas no tendrán un adjudicatario directo y se someterán al siguiente proceso de adjudicación:

a. Previa solicitud de la Sociedad Cooperativa, estas viviendas se adjudicarán entre los demandantes inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Sanlúcar de Barrameda que, tras haber realizado el proceso de baremación, hayan señalado la opción de "formar parte de una cooperativa" y obtengan la mayor puntuación ordenada de mayor a menor hasta agotar el número de viviendas a adjudicar.

b. Si realizado el proceso anterior, aún quedasen viviendas pendientes de asignar, éstas se adjudicarán entre el resto de demandantes inscritos que no hayan señalado la opción de "formar parte de una cooperativa".

Tanto para el caso a, como para el caso b) anterior, las personas o unidades de convivencia que resulten propuestas como adjudicatarias de las viviendas, deberán cumplir todos los preceptos legales vigentes para poder resultar beneficiario de una vivienda protegida.

XXI. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Además de las particulares del contrato de compraventa y de las generales de toda obligación, el contrato se extinguirá por su resolución, acordada por la concurrencia de alguna de las siguientes causas específicas:

1. Causas de resolución imputables al Ayuntamiento:

a) La no formalización en plazo del contrato de compraventa en Escritura Pública por causa imputable y no justificada del Ayuntamiento, será causa de resolución del mismo, siéndole restituído al adjudicatario la totalidad del precio de la compraventa, con expresa renuncia por parte de éste a solicitar cualquier tipo de indemnización.

b) El incumplimiento de la obligación de entrega del bien en la forma indicada en la cláusula XVIII.

Producida la causa de resolución del contrato anteriormente indicada, el adjudicatario tendrá derecho a la devolución de las cantidades entregadas.

2. Causas de resolución imputables al contratista:

a) El incumplimiento de la obligación de pago del precio del contrato, y del IVA correspondiente, determinará que el Ayuntamiento pueda exigir su pago con la indemnización de daños y perjuicios por el retraso en el cumplimiento de su obligación, consistente en la aplicación a las cantidades debidas el tipo legal del interés de demora previsto en el artículo 7 de la Ley 3/2004 de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, publicado por el Ministerio de Economía y Hacienda en el BOE y vigente en el momento de su devengo, o la resolución contractual. En el primer caso, el Ayuntamiento ejecutará la garantía constituida en la cuantía necesaria para hacer efectivo el pago de la cantidad debida y no satisfecha.

Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, y en aplicación de lo dispuesto en el art. 1.504 del Código Civil, cuando la causa de resolución del contrato de compraventa sea la falta de pago del precio en el tiempo convenido, el comprador podrá pagar, aún

ID DOCUMENTO: BIFV1tn6hy



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25



PATRIMONIO
SSR/ssr

después de expirado el término, mientras no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial.

b) No destinar la finca enajenada a los fines y en los plazos indicados en la cláusula I y XX del presente pliego. En este caso, la finca revertirá al Ayuntamiento con todas sus accesiones, sin que el comprador tuviere derecho a indemnización alguna por ello, bastando para su ejercicio el levantamiento de acta autorizada por Notario en la que quede acreditado el incumplimiento del destino al que aquella quedó afecta en el tiempo fijado.

c) La no formalización en plazo del contrato de compraventa en Escritura Pública por causa imputable y no justificada al contratista.

Producida una causa de resolución imputable al contratista, se entenderá resuelto el contrato, sin que el Ayuntamiento deba de reintegrar o devolver al adjudicatario cantidad alguna, haciéndolas suyas en concepto de indemnización por los daños y perjuicios producidos.

XXII. CESION DEL CONTRATO.

La cesión total o parcial de los derechos derivados del contrato exigirá la previa autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

XXIII. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO Y JURISDICCIÓN.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes respecto de la interpretación, efectos y resolución del contrato.

No obstante, al tratarse de actos jurídicos separables, el orden jurisdiccional contencioso - administrativo será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación a la preparación y adjudicación del contrato.

Para lo no previsto en el presente pliego regirá lo estipulado en:

- La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que, de conformidad con la Disposición Final Segunda de la misma, tiene el carácter de legislación básica estatal.
- La Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA).
- El Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA).
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y disposiciones de desarrollo, así como otras aplicables por razón de la material.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Vivienda Protegida.
- Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25





**Ayuntamiento de
Sanlúcar de Barrameda**



PATRIMONIO
SSR/ssr

- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Decreto 141/2016, de 2 de Agosto, por el que regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por dicho decreto, y el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 enero.
- El Código Civil, en la parte que resulte de aplicación al ser un contrato privado.

**EL JEFE DE LA OGSP y ACCTAL. DE LA UNIDAD DE PATRIMONIO,
Fdo. Santiago Soler Rabadán.**

ID DOCUMENTO: BIFV1tn6hy



ANEXO I

21

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D. /D^a....., con DNI n.º , en representación de la entidad....., con CIF n.º..... , con domicilio a efectos de notificaciones en la ciudad de....., calle , CP....., telf....., y email a efectos de notificaciones:.....

DECLARA

1.- Que ha quedado enterado del Anuncio de Licitación relativo a la **ENAJENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL UBICADA ENTRE LAS CALLES PUERTO BARRAMEDA – ARENAL – FARO, CUYA TITULARIDAD CORRESPONDE AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, PARA CONSTRUCCIÓN DE UNA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN GENERAL DE VENTA.**

2.- Que conoce y acepta el contenido íntegro del Pliego de Cláusulas Administrativa y demás documentación que, en su caso, debe regir la presente enajenación, que expresamente asume y acata en su totalidad, sin salvedad ni reserva alguna.

3.- Que la cooperativa....., ninguno de sus socios, ni el que suscribe en mi calidad de representante legal de la misma (o en caso de ser persona física, el que suscribe), no se hallan incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar con la Administración Pública recogidas en el **artículo 71 de La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.**

4.- Que la mencionada entidad se encuentra al corriente en sus obligaciones tributarias estatales, con la Seguridad Social y con el Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

5.- Que los socios de la Cooperativa están inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Sanlúcar de Barrameda con los números de inscripción
.....

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expide la presente declaración en a de de 2019.

Fdo.:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SOLER RABADAN SANTIAGO	13-08-2019 11:58:25

