

## PLIEGO

DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y PRESCRIPCIONES TÉCNICAS, que regirán en el concurso convocado por el Ayuntamiento de Museros para la enajenación de una parcela de uso residencial de 1.731,97 m<sup>2</sup>, situada en la calle Pintor Sorolla nº 27, propiedad del Ayuntamiento, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (V.P.P.) DE RÉGIMEN GENERAL.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

## ANEXO I

Planos de la parcela.

## ANEXO II

Proyecto Básico de 40 viviendas, garajes y trasteros, sujetos a Vivienda protegida de precio general (VPPG).

## ANEXO III

Honorarios de arquitecto por la redacción del proyecto básico de 40 viviendas, garajes y trasteros y gastos de gestión de la calificación provisional y del proceso de adjudicación de las viviendas.

## ANEXO IV

Calificación Provisional de las viviendas, garajes y trasteros otorgada por la Consejería de Territori i Habitatge.

## ANEXO V

Ficha urbanística de la parcela.

## ANEXO VI

Modelos de proposición económica, de experiencia en la construcción, de experiencia en la promoción y gestión de la promoción, mejoras en el edificio, propuesta de contenido social, y ficha de datos jurídicos.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

## **0.- ANTECEDENTES Y FINALIDADES.**

En ejecución del plan municipal de vivienda, el Ayuntamiento de Museros pretende que en el solar municipal sito en la calle Pintor Sorolla nº 27, se promueva la construcción de cuarenta viviendas, garajes y trasteros, todos ellos sometidos al régimen de protección pública.

Para ello, el Ayuntamiento ha redactado el proyecto básico que permite definir suficientemente las características del producto inmobiliario que se debe ofertar a los ciudadanos.

Asimismo, el Ayuntamiento ha obtenido la correspondiente Calificación Provisional de la Conselleria de Territori i Habitatge mediante la que se acredita que el proyecto inmobiliario cumple los requisitos legales para poder acceder al régimen de protección pública, además de fijar los precios de venta máximos de cada una de las viviendas, garajes y trasteros.

Por último, y con el fin de garantizar la igualdad en el acceso a la vivienda, el Ayuntamiento marcará el modo de selección de los adjudicatarios de las viviendas, garajes y trasteros que será a través de un procedimiento de concurrencia pública que cuente con la máxima publicidad, y al que el adjudicatario (promotor) del solar quedará obligado.

El Ayuntamiento considera conveniente que la iniciativa privada intervenga activamente en las políticas de vivienda, por lo que el Ayuntamiento no pretende en este caso actuar como promotor de las indicadas viviendas, sino sólo como garante de que las calidades arquitectónicas y constructivas del inmueble serán las adecuadas y de que no se producen restricciones al acceso a la propiedad de las viviendas salvo las que deriven de los requisitos que establece la legislación reguladora de las viviendas de protección pública.

Se pretende pues con el presente Pliego y sus anexos seleccionar a la persona física o jurídica (Promotor) que habrá de promover las señaladas viviendas previa adquisición del solar municipal conforme a los requisitos técnicos, tipológicos y cualitativos definidos en el proyecto antes citado, respetando los precios máximos fijados en la Calificación Provisional así como los demás requisitos que se establecen en el presente Pliego, y que habrá de suscribir los correspondientes contratos de compraventa de las viviendas, garajes y trasteros con los adjudicatarios seleccionados.

## **1.- OBJETO DEL CONTRATO.**

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

1.- El presente Pliego tiene como objeto regular la enajenación en pleno dominio de una parcela urbana de propiedad municipal, calificada como bien patrimonial, ubicada en la calle Pintor Sorolla nº 27, con una superficie total de 1.731,97 m<sup>2</sup>. Lindante por norte con parcela segregada; por Sur, con parcela XX; por Este con calle en proyecto nº 6 y por Oeste, con espacio reservado a equipamientos; para la construcción de cuarenta viviendas, garajes y trasteros, todos ellos sometidos al régimen de protección pública. El adquirente de la parcela quedará constituido en Promotor (según definición establecida en Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, así como Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la calidad de la edificación) de las señaladas viviendas, garajes y trasteros que promoverá con arreglo al proyecto básico de 40 viviendas realizado por el arquitecto D. Enrique Gomar Parra que constan como Anexo II al presente Pliego.

Por lo tanto, además del precio establecido por la compra de la parcela, el adjudicatario deberá haber acreditado el abono al Ayuntamiento de Museros, antes de la firma de la escritura pública de compraventa de la parcela de todos los honorarios sufragados y que se detallan en el anexo III.

Las mediciones, precios y presupuestos que figuran en el citado proyecto básico son meramente indicativos, de modo que las divergencias que puedan existir con las que finalmente resulten no suponen responsabilidad alguna para el Ayuntamiento ni facultan al Promotor para introducir modificaciones cualitativas o cuantitativas en las unidades de obra afectadas por tales divergencias.

Las indicadas viviendas, garajes y trasteros cuentan con la correspondiente Calificación Provisional (Anexo IV), estando pendiente de obtener la preceptiva licencia urbanística que habrá de solicitar el Promotor, (asumiendo la correspondiente tasa administrativa e ICIO).

2.- Los datos registrales de la parcela objeto de enajenación son los siguientes:

Descripción: Urbana. parcela señalada con el número treinta y uno en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector nº 4, de suelo residencial del término de Museros, hoy calle Pintor Sorolla, número veintisiete, con una superficie total de mil setecientos treinta y un metros, noventa y seis decímetros cuadrados y setenta centímetros cuadrados (1.731,97 m<sup>2</sup>), que linda: Norte, con parcela de ésta segregada; Sur, con parcela número XX; Este, calle en Proyecto nº 6; y Oeste, con espacio reservado equipamientos.

La finca descrita es el resto de la del presente número, después de haberse practicado la segregación que consta por nota al margen de la inscripción 1<sup>a</sup>. Sin Cargas. Libre de arrendatarios. El Ayuntamiento de Museros, representado por D. José María Aznar Monferrer, es dueña de esta finca por título de reparcelación, según resulta

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

de la inscripción 1ª y una vez practicada la mencionada segregación determina el resto descrito.

Títulos: a) En cuanto a la totalidad de la superficie de 1.731,97 m<sup>2</sup>, pertenecen al Ayuntamiento de Museros por asignación en la Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector 4, de Suelo Residencial de Museros, según expediente administrativo del Ayuntamiento de Museros, de fecha 27 de julio de 2000.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Moncada, Tomo 1.996, Libro 91, Folio 61, Finca 8.076, Inscripción 2ª.

Referencia catastral: 8928604YJ2882N0001LO

Cargas: Sin cargas.

3.- La configuración urbanística de la parcela es la siguiente:

Aprovechamiento: Esta parcela tiene asignada una edificabilidad de 2.049,63 m<sup>2</sup>.

Número y características de las viviendas, garajes, trasteros y urbanización interior de la parcela: Las estipuladas en el proyecto básico de 40 viviendas, garajes y trasteros.

Precio de venta de las viviendas, garajes y trasteros: El que se establece en la Calificación Provisional (véase Anexo IV).

Características urbanísticas:

1.-Según se desprende de las Normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector 4, y Documento de Homologación Sectorial de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia y el Estudio de Detalle aprobado.

2.- El uso asignado es el residencial plurifamiliar. Las ordenanzas de aplicación, que a continuación se exponen, son las propias del Plan Parcial aprobado:

- |  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| - Superficie mínima de parcela:              | 150        | m <sup>2</sup> . |
| - Frente mínimo de fachada:                  | 10         | ml.              |
| - Ocupación máxima de la parcela edificable: | 60         | %                |
| - Nº de plantas:                             | 4          |                  |
| - Altura máxima de cornisa:                  | 4 pltas >> | 14,20 m.         |
| - Sótanos y semisótanos:                     |            | Sí               |

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

- Áticos: Sí
- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,18m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Plazas de aparcamiento: Una por vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> construidos para otros usos.

El proyecto básico (Anexo II) se ajusta a las prescripciones urbanísticas del señalado Plan Parcial.

La parcela tiene las dotaciones de los servicios urbanísticos de agua potable, baja tensión, gas natural, red telefónica, onó y red general de saneamiento.

Se adjuntan como Anexo I planos de la parcela.

## 2.- CONDICIONES ESPECIALES.

- La determinación de las condiciones urbanísticas de la parcela que se contiene en el presente documento debe entenderse a efectos meramente informativos, por lo que en todo caso prevalecerá lo que resulte de la aplicación de la normativa urbanística vigente en el momento de la solicitud y/o concesión de licencia de obras a la parcela. En consecuencia, las posibles variaciones que puedan surgir como consecuencia de la aplicación o de la modificación de la ordenación vigente en cada momento, no constituirán causa de impugnación o resolución de la venta, ni de posible reclamación alguna.

- La venta se realiza en concepto de "cuerpo cierto", por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de diferencias de superficie, en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudiera encarecer la construcción.

- La enajenación de las parcelas es completa y neta, es decir, la edificabilidad transmitida es la máxima que el adjudicatario podrá llegar a materializar en las parcelas, sin posibilidad ni necesidad de realizar adquisición de aprovechamiento alguna.

El adjudicatario deberá sufragar los gastos del proyecto básico y realizar a su costa el proyecto de ejecución, agotando la edificabilidad permitida por el Planeamiento.

- Entrega de las viviendas. El adjudicatario deberá terminar las obras de edificación y efectuar la entrega de las viviendas en el plazo máximo de, 25 meses desde la fecha de elevación de la escritura de compraventa.

- El adjudicatario deberá facilitar la labor inspectora del Ayuntamiento aportando toda la información que demande y prestándole su colaboración a tal fin.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

A su vez los Servicios Técnicos del Ayuntamiento están a disposición de los adjudicatarios para prestarles el asesoramiento que precisen.

- El adjudicatario no podrá transmitir la propiedad del solar a un tercero, sin la previa aprobación o autorización del Ayuntamiento de Museros, que sólo la podrá otorgar en las condiciones y requisitos establecidos en la Legislación aplicable y en todo caso, la persona adquiriente se subrogará en cuantos derechos y obligaciones correspondían al adjudicatario de la finca y deberá cumplir todas las condiciones del presente Pliego.

- Venta de las viviendas. Asimismo quedará obligado a ofertar, en primer lugar, la venta de viviendas acogidas al régimen de protección pública de régimen general, a vecinos del municipio de Museros, que cumplan los requisitos que a continuación se señalan, a cuyo efecto se aportarán al Ayuntamiento para su publicación en el tablón de edictos de la Corporación, los correspondientes anuncios de oferta.

La adjudicación de las viviendas la realizará el adjudicatario por sorteo público celebrado ante Notario y como mínimo, dos representantes del Ayuntamiento de Museros, de la forma siguiente:

1. El régimen de adjudicación será en propiedad, por título de venta. La unidad de venta es la formada indisolublemente por la vivienda, el garaje y el trastero que le correspondan.

2. Las viviendas se destinarán a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios, según lo establecido en la legislación vigente en la materia.

3. El sorteo deberá ir dirigido en primer lugar a vecinos del municipio de Museros, mayores de edad, que se encuentren empadronados en el término municipal desde fecha igual o anterior al 1 de enero de 2009. Si son diversas personas las que suscriben una solicitud, este requisito de empadronamiento sólo será exigible a uno de ellos. En caso de no cubrir expectativas con los vecinos empadronados en Museros, o los adjudicatarios no reúnan alguno de los requisitos establecidos en la normativa, o de índole financiero, podrá dirigirse la oferta de venta a cualquier persona, mayor de edad, que reúna los requisitos establecidos por la normativa que regule las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda de la Comunidad Valenciana dentro del Plan Estatal. No obstante, el Ayuntamiento facilitará un listado de personas interesadas (60 aproximadamente) en esta promoción de viviendas con las que el adjudicatario deberá contactar cuando inicie el proceso de adjudicación.

4. Las personas participantes no deben ser titulares de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

### 3.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO Y NORMATIVA APLICABLE.

La parcela que se enajena por el presente concurso forma parte del Patrimonio Municipal del Suelo; pretendiéndose con la misma la satisfacción de finalidades públicas propias de esta institución jurídico administrativa, como es la intervención en el mercado inmobiliario facilitando el acceso a la vivienda en condiciones económicas favorables para los adquirentes por lo que, no obstante la naturaleza patrimonial del bien, el contrato de enajenación del mismo reviste naturaleza administrativa especial de conformidad con lo prescrito en el artículo 19.1 b) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

En consecuencia, el contrato se sujetará al régimen jurídico prescrito en el artículo 19.1 b) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, en relación con la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, Real Decreto 781/1986, de 18 de abril, del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales así como a la normativa estatal y autonómica vigente en materia de viviendas de protección pública.

### 4.- TRAMITACIÓN Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

El expediente será objeto de tramitación ordinaria, el procedimiento de selección del contratista será el abierto y la forma de adjudicación del contrato el concurso, con arreglo a los criterios objetivos que se indican seguidamente.

Criterios de evaluación para la adjudicación:

1.- La evaluación de las proposiciones de los concursantes se realizará en función de los criterios que a continuación se relacionan:

#### A. PRECIO DEL SOLAR.

**50 puntos.**

El tipo de licitación es de 581.847,62 euros (calculado al 15% de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros) y se fija con el carácter mínimo, siendo admisibles ofertas al alza hasta el límite del 20%, (es decir 775.796,82 euros). No son admisibles ofertas con importe inferior al tipo de licitación. Quedarán rechazadas automáticamente las ofertas económicas que

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

incumplan tales exigencias. A esta cantidad habrá que añadir el IVA, tributos, tasas y gastos correspondientes, en el momento de suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa.

## **B. EXPERIENCIA EN PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN. 20 PUNTOS.**

Se valorará la experiencia por los licitadores en la promoción de viviendas protegidas. Se valorará el criterio de número viviendas promovidas desde el año 2005, y la solvencia financiera del licitador.

Se valorará la experiencia de los licitadores en la construcción de obra de edificación residencial desde el año 2005; la estructura organizativa de la empresa constructora, (áreas de gestión, de ejecución y mano de obra, Seguridad i Salud)

## **C. DEFINICIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA PARCELA 15 PUNTOS**

Se valorará la definición de elementos a dotar en la parcela que mejoran la calidad de la vivienda y el uso de los espacios libres de la parcela: alumbrado interior, pavimentos, mobiliario (bancos, papeleras, pérgolas, etc), juegos (pavimentos, juegos, etc.), vallas (puertas, sistemas de aperturas etc).

## **D. DOTACIÓN DE INSTALACIONES SECUNDARIAS 15 PUNTOS**

Se valorará la determinación de otras instalaciones no previstas en las directrices de la protección de viviendas que mejoran la calidad de la edificación: instalaciones de alarmas, Preinstalación de aire acondicionado, electrodomésticos de equipamiento de la vivienda, etc.

### **2.- Aplicación de los criterios de valoración.**

Criterio de Evaluación	Puntos
A	50
B	20
C	15
D	15
TOTAL	100

## **5.- PRECIO**

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

El precio del suelo de las parcelas de venta, ha sido calculado de conformidad con lo que dispone la Disposición Adicional Segunda del Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2009-2012, en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

*Disposición Adicional Segunda. Valor del suelo*

*A los efectos de la valoración de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, se aplicará el valor de repercusión del suelo determinado por el método del valor residual estático, incluyendo en su caso el que corresponda a la urbanización.*

*Con carácter general para todas las viviendas con protección pública, **dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. No obstante, para régimen general y régimen concertado, en los Ámbitos***

*Territoriales de Precio Máximo Superior "A", el límite será del 25 por ciento, y en el caso de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior "B" y "C", el límite será del 20 por ciento. **(Museros es ATPMS C-2)***

*El valor del coeficiente a aplicar para viviendas libres y locales, en relación con el método de comprobación establecido en el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, será de 1,2.*

El precio del suelo, es la cantidad equivalente al quince por ciento de los precios máximos de venta de las viviendas, garajes y trasteros con Calificación Provisional. No obstante la variación legislativa que suponga un incremento del módulo del precio de venta supondrá la automática revisión del precio en igual porcentaje, debiendo el adjudicatario abonar al Ayuntamiento la diferencia en el plazo máximo de 1 mes desde la entrada en vigor de la modificación.

Además del precio del solar, el adjudicatario deberá abonar las siguientes cantidades correspondientes a gastos complementarios:

**Honorarios Proyecto básico:** 48.880,00 € IVA no incluido.

**Gastos de gestión** de la calificación provisional y del proceso de adjudicación de las viviendas: 14.300 € IVA incluido

**Tasas Calificación Provisional:** 4.654,78 €

\*Deberán cubrirse también los demás gastos previstos en el presente pliego.

## 6.- GARANTÍA PROVISIONAL.

Para poder concurrir será preciso que el licitador deposite, en la Tesorería Municipal, garantía por un importe del 2% del precio de venta fijado para la parcela, que podrá ser constituida en cualquiera de las formas previstas en el artículo 84 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público (LCSP).

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

La fianza constituida será devuelta una vez sea notificada la adjudicación del concurso, a excepción de la del adjudicatario, que le será devuelta una vez éste haya ingresado en la Tesorería Municipal el importe del contrato, en los términos establecidos en el artículo 91 de la LCSP.

## **7.- GARANTÍA DEFINITIVA.**

A los efectos del cumplimiento del presente contrato, el adjudicatario se obliga a constituir a favor del Ayuntamiento, dentro del plazo de 15 días naturales siguientes a la fecha de notificación del acto de adjudicación, una garantía por importe equivalente al 5% del precio de adquisición, que responderá del cumplimiento íntegro de las obligaciones contractuales impuestas a cargo del adquirente.

La garantía definitiva se devolverá, tras la finalización de las obras y la entrega de las viviendas a los adjudicatarios de las mismas, y se obtenga la licencia municipal de Primera Ocupación para todas las viviendas detrayendo de la misma las cantidades de que, eventualmente, hayan debido emplearse para responder de las obligaciones asumidas por el adjudicatario, lo que el Ayuntamiento está facultado a hacer en cualquier momento.

## **8.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.**

Podrán tomar parte en el presente concurso personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, españolas o extranjeras, con o sin ánimo de lucro, en cuyo objeto social quede comprendida la promoción de viviendas, que teniendo plena capacidad de obrar, reúnan los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica establecidos en el presente pliego.

Podrán, asimismo, presentar proposiciones las uniones de empresarios, que se constituyan temporalmente al efecto. Cada uno de los empresarios que compongan la agrupación, deberá acreditar su capacidad de obrar y la solvencia económica, financiera y técnica o profesional, debiendo indicar en documento privado los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente al Ayuntamiento y que arranca el compromiso de constituirse en Unión Temporal de Empresarios. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la unión

Los concursantes deberán tener plena capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones de contenidas en el artículo 49 de la LCSP.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

## 9.- PROHIBICIÓN DE CONTRATAR.

En ningún caso podrán contratar las personas en quienes concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Haber sido condenadas mediante sentencia firme por delitos de falsedad, contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico, cohecho, malversación, tráfico de influencias, revelación de secretos, uso de información privilegiada, delitos contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social, delitos contra los derechos de los trabajadores o por delitos relativos al mercado u a los consumidores. La prohibición de contratar alcanza a las personas jurídicas cuyos administradores o representantes, vigente su cargo o representación, se encuentren en la situación mencionada por actuaciones realizadas en nombre o a beneficio de dichas personas jurídicas o en las que concurren las condiciones, cualidades o relaciones que requiera la correspondiente figura de delito para ser sujeto activo del mismo.

2.- Haber sido declaradas en quiebra, concurso de acreedores o insolvente fallido en cualquier procedimiento, o sujeto a intervención judicial; haber iniciado expediente de quita y espera o de suspensión de pagos o presentado solicitud judicial de quiebra o de concurso de acreedores, mientras, en su caso, no fueran rehabilitadas.

3.- Haber dado lugar, por causa de la que hubiesen sido declaradas culpables, a la resolución firme de cualquier contrato celebrado con la Administración.

4.- Haber sido sancionadas con carácter firme por infracción grave en materia de disciplina de mercado, en materia profesional o en materia de integración laboral de minusválidos o muy grave en materia social, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/1988, de 7 de abril, sobre infracciones y sanciones en el orden social, o en materia de seguridad y salud en el trabajo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre sobre prevención de riesgos laborales.

5.- Estar incurso la persona física o los administradores de la persona jurídica, en alguno de los supuestos de la Ley 12/1995, de 11 de mayo, de incompatibilidades de los miembros del Gobierno de la Nación y de los altos cargos de la Administración General del Estado; de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones públicas, o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

La prohibición alcanza igualmente a los cónyuges, personas vinculadas con análoga relación de convivencia afectiva y descendiente de las personas a que se refiere el párrafo anterior, siempre que, respecto de los últimos, dichas personas ostenten su representación legal.

Las disposiciones a que se refiere este apartado serán aplicables a las Comunidades Autónomas y a las Entidades locales en los términos que, respectivamente, les sean aplicables.

6.- No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en los términos que reglamentariamente se determine.

7.- Haber incurrido en falsedad grave al facilitar a la Administración las declaraciones exigibles en cumplimiento de las disposiciones del TRLCAP.

8.- Haber incumplido las obligaciones impuestas al empresario por los acuerdos de suspensión de las clasificaciones concedidas o de la declaración de inhabilitación para contratar con cualquiera de las Administraciones Públicas.

9.- Si se trata de empresarios no españoles de Estados miembros de la Comunidad Europea, no hallarse inscritos, en su caso, en un Registro profesional o comercial en las condiciones previstas por la legislación del Estado donde están establecidos.

10.- Haber sido sancionado como consecuencia del correspondiente expediente administrativo en los términos previstos en el artículo 82 de la Ley General Presupuestaria y en el artículo 80 de la Ley General Tributaria.

11.- No acreditar la suficiente solvencia económica, financiera y técnica o profesional, en los términos requeridos en la cláusula 7ª del presente pliego.

## **10.- PROPOSICIONES.**

El plazo de presentación de proposiciones será de veintiséis (26) días naturales contados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la provincia de Valencia, debiendo entregar las propuestas en el Registro de Entrada (dependiente de la Secretaría General), del Ayuntamiento, (Plaça del Castell,

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

1), de 9 a 14 horas, de lunes a viernes, donde también se podrá examinar el expediente en cuestión.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día. Sin concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

El Ayuntamiento de Museros podrá además difundir la convocatoria del concurso a través de los diversos medios de comunicación que considere oportuno.

Todas las proposiciones presentadas fuera de plazo serán automáticamente rechazadas.

Las proposiciones se sujetarán al procedimiento que se recoge a continuación y su presentación presume la aceptación incondicional por el licitador de las cláusulas del presente pliego y la declaración de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con el Ayuntamiento.

Las proposiciones constarán de tres sobres separados e independientes, cerrados y firmados por el licitador o persona que le represente. En cada uno de los sobres se indicará:

- El objeto del concurso.
- El contenido del sobre.
- El nombre del licitador.

El contenido de los sobres, deberá comprender necesariamente la documentación que a continuación se determina:

## **SOBRE I: Documentación.**

1.- Los documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario y, en su caso su representación (D.N.I., Número de Identificación Fiscal y poderes bastanteados por el Sr. Oficial Mayor de la Corporación, que se presentarán con una anticipación mínima de 48 horas antes de la finalización del plazo de presentación de proposiciones).

También acompañará manifestación del siguiente tenor:

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

"D. .... MANIFIESTO, Que los poderes concedidos a mi favor según escritura otorgada el día ....., ante el notario de ....., D. .... nº ....., no han sido revocados, suspendidos ni limitados.

(Lugar, fecha y firma del proponente)."

2.- La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas 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 realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, se acreditará mediante la inscripción en los Registro o presentación de las certificaciones que se indican en la Ley de Contratos del Sector Público, en función de los diferentes contratos.

La capacidad de obrar de las empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior se acreditará mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.

En el supuesto de concurrir un empresario individual acompañará el DNI y, en su caso, la escritura de apoderamiento debidamente legalizada o sus fotocopias debidamente autenticadas.

3.- Los que justifiquen los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional por cualquiera de los medios establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público. En particular, deberá acreditar la experiencia y capacidad de gestión mediante relación de promociones realizadas por el concursante de características semejantes a la licitada, y exposición de medios permanentes organizativos, materiales, técnicos y profesionales asignados específicamente para la gestión y desarrollo de la promoción. Especialmente se relacionarán las promociones realizadas en los últimos 6 años o en curso.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

4.- Resguardo acreditativo de haber constituido la fianza requerida en la cláusula 6 del presente Pliego.

5.- Compromiso de suscribir las pólizas de seguros a que hace referencia el presente Pliego.

6.- Declaración conforme al siguiente tenor:

"D. .... DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

Que personalmente/mi representado no me/se encuentro/a incurso en prohibición de contratar con el Ayuntamiento, conforme a los artículo 49 de la LCSP. (Lugar, fecha y firma del proponente)".

7.- Especificaciones en relación a las uniones temporales de empresas:

1.- Cada uno de los empresarios que la componen tendrán que acreditar su capacidad de obrar y la solvencia, conforme a los apartados anteriores.

2.- Presentar el documento acreditativo de la participación de cada uno de ellos así como del nombramiento de un representante o apoderado único con facultades validadas para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas del contrato.

3.- Se podrá incorporar el NIF provisional asignado por la Administración competente. Solamente en el caso de resultar adjudicataria la unión, acreditará su constitución en escritura pública y aportará el NIF definitivamente asignado.

8.- Para las empresas extranjeras la declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

9.- Una relación de todos los documentos incluidos en este sobre.

## **SOBRE II: Proposición técnica.**

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

1.- Documentos acreditativos que sirvan para la valoración del concurso, de acuerdo con los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula 4 del presente Pliego. Se presentarán por separado y debidamente encuadernados y foliados.

2.- Document

## **SOBRE III: Proposición económica.**

La proposición económica se ajustará al siguiente modelo:

“PROPOSICIÓN ECONÓMICA PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA PARCELA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA, SITUADA EN LA CALLE PINTOR SOROLLA 27, DE MUSEROS (VALENCIA)

D. ..., natural de ..., vecino de ..., teléfono ..., D.N.I. nº. ..., expedido en ..., el día ..., en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o en representación de ..., C.I.F. ..., según escritura otorgada el día ..., ante el Notario de ..., D. ...), enterado del anuncio publicado en el B.O.P. nº. ..., del día ..., por el que se convoca procedimiento abierto para la enajenación, por concurso, de una parcela de uso residencial situada en C/ Pintor Sorolla 27, para la construcción de viviendas, garajes y trasteros sujetos al régimen de protección pública, proyecto básico, pliego de cláusulas administrativas particulares, prescripciones técnicas y demás documentos que declara conocer y aceptar, solicita su admisión a dicho concurso, haciendo constar:

Que ofrece adquirir la parcela por el importe que a continuación se detalla:

\_\_\_\_\_ EUROS, IVA excluido.

Lugar, fecha y firma del proponente”.

## **11.- MESA DE CONTRATACIÓN.**

El acto de celebración del concurso y apertura de plicas estará dirigido por la Mesa de contratación constituida por:

Presidente por Delegación: El Alcalde, D. José M<sup>a</sup> Aznar Monferrer.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

Vocales: El Concejal de Urbanismo, D. Vicent Josep Simón i Aznar.  
El Asesor Jurídico de Urbanismo, D. José Miguel Pérez Abellán.  
El Arquitecto Municipal, D. Enrique Gomar Parra.  
El Concejal, D. Fco. Javier Mari Ventura.  
Secretaria: D. Araceli Martín Blasco.  
Interventor: Gonzalo Gil Gómez.

Secretario: D<sup>a</sup>. José Ramón Albiach Gimeno.

## 12.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

1.- La Mesa de Contratación, previamente al acto de apertura de proposiciones económicas, examinará y calificará formalmente la documentación contenida en el sobre I y si éste contiene lo exigido por este pliego, o existen omisiones determinantes de la exclusión o defectos materiales subsanables.

Para la subsanación de los defectos materiales se concederá, si la Mesa de Contratación lo estima conveniente y según lo establecido en el artículo 81 del Reglamento General de la Ley de Contratos, un plazo no superior a tres días para que el licitador subsane el error.

La Mesa, una vez calificada la documentación contenida en el sobre I y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección de las mismas, a que hace referencia el apartado 3 de la cláusula 10<sup>a</sup> del pliego, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

A los efectos establecidos en el citado apartado, el órgano y la Mesa de contratación podrán recabar del empresario aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo de cinco días sin que puedan presentarse después de declaradas admitidas las ofertas.

La Mesa de Contratación, el décimo día hábil siguiente al de finalización del plazo de presentación de ofertas y hora de las doce, procederá, en el salón de reuniones del Ayuntamiento y, en acto público, a dar cuenta de las empresas excluidas y la causa de su exclusión. Acto seguido, se dará lectura de las proposiciones económicas y técnicas admitidas. Si dicho día fuera sábado, se llevará a cabo al día siguiente hábil.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

La Mesa de Contratación podrá solicitar, antes de formular su propuesta de adjudicación, cuántos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato. En todo caso, dicha propuesta incluirá la ponderación de los criterios objetivos indicados en el presente pliego.

Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente. Adjudicado el contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados.

2.- En el plazo de quince días hábiles, el contratista propuesto deberá acreditar:

1.- Estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas.

2.- Hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y de seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.

3.- Haber presentado, si estuviera obligado, las declaraciones por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o de Sociedades, según se trate de personas o entidades sujetas a uno u otro impuesto personal, así como las correspondientes declaraciones por pagos fraccionados, a cuenta y retenciones que en cada caso procedan.

4.- Haber presentado, si estuviera obligado, las declaraciones periódicas por el Impuesto sobre el Valor Añadido, así como la declaración resumen anual.

5.- Que no tiene pendientes con el Estado, comunidad Autónoma o Ayuntamiento de Museros, deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo o, en el caso de contribuyentes contra los que no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en periodo voluntario.

6.- Que está inscrito en el sistema de la Seguridad Social y, en su caso, si se tratare de un empresario individual, afiliado y en alta en el régimen que corresponda por razón de la actividad.

7.- Haber afiliado, en su caso, y haber dado de alta a los trabajadores que presten servicios a las mismas.

8.- Haber presentado los documentos de cotización correspondientes a las cuotas de Seguridad Social y, si procediese, de los conceptos de recaudación conjunta con

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

las mismas, así como de las asimiladas a aquéllas a efectos recaudatorios, correspondientes a los doce meses anteriores a la fecha de solicitud de la certificación.

9.- Estar al corriente en el pago de las cuotas o de otras deudas con la Seguridad Social.

10.- Aportar aval de garantía de restitución de elementos de la vía pública afectados por las obras, por un montante total del 1% del valor del presupuesto de la obra según el proyecto básico, con término "sine die", que será devuelto 6 meses después de la entrega de las cédulas de ocupación.

3.- Las circunstancias recogidas en el apartado 9 anterior, se acreditarán mediante certificación administrativa expedida por el órgano competente. La de estar de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas se efectuará mediante la presentación del alta y, en su caso, del último recibo; por último, la de estar al corriente de las obligaciones fiscales con el Ayuntamiento de Museros, mediante certificado expedido por el departamento de Intervención y/o recaudación de Museros, con domicilio en Plaza Castell, 1 de Museros, teléfono 96 144.16.80.

Cuando la empresa no esté obligada a presentar las declaraciones o documentos a que se refiere el apartado 12.2, se acreditará esta circunstancia mediante declaración responsable suscrita por el licitador.

4.- Los documentos que acrediten las circunstancias arriba referidas (12.2) se presentarán en original, o en copia que tenga el carácter de auténtica. Si no se presentaren en el plazo concedido, quedará sin efecto la propuesta de adjudicación producida, con las consecuencias legales. En tal caso el Ayuntamiento, antes de proceder a una nueva convocatoria, podrá adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes, por orden de sus ofertas, siempre que ello fuera posible, contando con la conformidad del nuevo adjudicatario.

## **13.- ADJUDICACIÓN.**

Efectuada por la Mesa de contratación la valoración de las proposiciones presentadas con arreglo a los criterios de adjudicación establecidos en este pliego, elevará al órgano de contratación, la documentación presentada, actas y propuesta, para su adjudicación.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

El órgano de contratación, en el plazo máximo de 20 días hábiles, a contar desde el siguiente al de la apertura, en acto público de las ofertas recibidas, deberá dictar la correspondiente resolución de adjudicación provisional (art. 135 LCSP).

El Ayuntamiento se reserva el derecho a declarar desierta la licitación si, en su apreciación libre, ninguna de las proposiciones presentadas resultase conveniente sus fines, sin que por ello se pueda exigir por parte del contratista indemnización.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del empresario propuesto frente a la Administración, mientras no se le haya adjudicado el contrato por acuerdo del órgano de contratación (art. 144.2 LCSP).

Efectuada la adjudicación provisional se requerirá al adjudicatario provisional para que en el plazo de quince días naturales, contados desde el día siguiente al que se publique la adjudicación en el Perfil de contratante del órgano de contratación, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y cualesquiera otros documentos acreditativos de su aptitud para contratar, así como documento que acredite haber constituido la garantía definitiva. La adjudicación provisional se notificará a todos los licitadores mediante fax o correo electrónico.

## **14.- ADJUDICACIÓN DEFINITIVA.**

La adjudicación definitiva se efectuará por el órgano de contratación dentro de los diez días hábiles posteriores a aquel en que expire el plazo señalado en la cláusula anterior. No procederá la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiere resultado adjudicatario provisional si éste no cumple las condiciones legales exigidas, pudiéndose proceder por la administración, en este caso, de la forma establecida en el art. 135.5 LCSP.

## **15.- FORMALIZACIÓN.**

La adjudicación definitiva será notificada al interesado para que, en el plazo máximo de 60 días naturales, desde su notificación se proceda a la formalización del contrato en escritura pública, siendo requisito necesario que el adjudicatario abone los importes indicados en los apartados anteriores, ingresando en el número de cuenta corriente dispuesto por el Ayuntamiento, el importe correspondiente al precio de la adjudicación y de los anuncios relativos a la licitación.

Igualmente, en dicho plazo el adjudicatario deberá acreditar el abono al Ayuntamiento de Museros de la cantidad de 48.880,00 € más el IVA que proceda en con-

cepto de honorarios del proyecto básico; la cantidad de 14.300 € IVA incluido de gastos de gestión de la adjudicación de las viviendas; a estas cantidades se añadirá la que se especifica en el apartado 16.11 de este Pliego, más 4.654,78 € en concepto de tasas abonadas a la Generalitat Valenciana por la expedición de la Calificación Provisional.

La transmisión efectiva de la propiedad de la parcela objeto del concurso se entenderá producida por otorgamiento de escritura pública, siendo de cuenta del adjudicatario los gastos derivados de su otorgamiento.

## **16.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.**

El adjudicatario de la parcela tendrá las siguientes obligaciones, todas ellas con el carácter de condición resolutoria:

1.- A destinar preceptivamente la parcela a la construcción de viviendas, garajes y trasteros, sometidos al régimen de protección pública. El adjudicatario asumirá a tal efecto la condición de Promotor. Dicha promoción se ajustará en todos sus extremos a los proyectos y memoria que se contienen en el Anexo II de este pliego, así como a las previsiones de la Calificación Provisional (Anexo IV), sin perjuicio de la posibilidad de variar el proyecto y por tanto la calificación provisional, si fuera justificable por la evolución de la demanda.

2.- A no transmitir la adjudicación, ni siquiera a empresas pertenecientes al mismo grupo de la empresa adjudicataria, estando legitimado únicamente el adjudicatario para la suscripción de la oportuna escritura de compraventa, salvo que concurra alguna de las circunstancias expresamente previstas en la legislación de contratos de las Administraciones públicas (fusión por absorción con integración del total patrimonio de la empresa adjudicataria).

3.- A no transmitir la parcela comprada y, en su caso, la edificación, sin contar con autorización expresa del Ayuntamiento de Museros que podrá otorgarla siempre y cuando la transmisión se produzca a otras entidades que cumplan con los requisitos exigidos a los concursantes en el presente Pliego, la transmisión no suponga defraudación de la pública concurrencia, y el adquirente asuma de forma expresa en escritura pública la totalidad de compromisos y obligaciones del transmitente derivados del presente pliego.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

4.- A que el proyecto de ejecución del edificio y su posterior construcción, se ajusten íntegramente a las previsiones contenidas en las Normas Urbanísticas de aplicación, al proyecto básico, así como a las demás normas de construcción, seguridad y salud que sean de aplicación y a la legislación técnica específica aplicable a las promociones de viviendas de protección oficial.

A tal efecto, el Promotor autoriza que en cualquier momento el Ayuntamiento pueda inspeccionar las obras, dando inmediato cumplimiento el Promotor a los requerimientos de subsanación que le efectúe el Ayuntamiento a consecuencia de tales inspecciones.

5.- Antes del inicio de las obras, el Promotor presentará en el Ayuntamiento certificado expedido por Arquitecto, acreditativo de que el proyecto de ejecución es conforme con el proyecto básico. El resto de proyectos y direcciones de obra (proyecto de actividad, de telecomunicaciones, seguridad y salud, legalización de instalaciones, etc.) corresponderá a los técnicos que designe el adjudicatario, siendo todos los gastos y honorarios del exclusivo cargo del promotor.

6.- Subrogarse a todos los efectos en la solicitud de la Licencia de Obras y el cambio de titular de la promoción en la Calificación Provisional de viviendas protegidas, todo ello en el plazo máximo de 1 mes a contar desde la firma de la escritura de compraventa de la parcela, así como a no retirar la solicitud de Licencia ni instar su desistimiento o caducidad, y cumplir con los requerimientos relativos a la solicitud de la licencia que pueda instar al Ayuntamiento (particularmente, el pago de las tasas administrativas y el ICIO correspondiente).

7.- A iniciar la construcción en el plazo máximo de 3 meses a contar desde la fecha de concesión de la Licencia de Obras. El adjudicatario comunicará al Ayuntamiento de Museros la fecha de inicio de las obras mediante el correspondiente certificado expedido por el Arquitecto Director de las obras, previa presentación del Proyecto de Ejecución en el Ayuntamiento.

8.- A concluir las obras de edificación y urbanización interior de la parcela en el plazo máximo de 26 meses desde la fecha de la suscripción del contrato de compraventa, remitiendo al Ayuntamiento de Museros copia del Certificado Final de Obra visado por los Colegios Oficiales correspondientes al objeto de obtener la Licencia Municipal de Ocupación. Las obras no podrán interrumpirse por plazo superior a seis meses, continuos o discontinuos.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

9.- A solicitar la Licencia Municipal de Ocupación y la Calificación Definitiva de las viviendas, garajes y trasteros protegidos, remitiendo inmediatamente al Ayuntamiento de Museros copia de la concesión de la Calificación.

La denegación de la Licencia Municipal de Ocupación o de la Calificación Definitiva revelará el incumplimiento del adjudicatario.

10.- A no gravar las parcelas y su derecho de vuelo o la construcción, salvo para obtener la financiación crediticia con hipoteca que se precise y sea concertado con destino exclusivo a la construcción proyectada de viviendas, garajes y trasteros de la promoción, a cuyo fin quedará afecto.

11.- A vender como máximo por el precio que se determina en la Calificación Provisional (véase el Anexo IV) las viviendas, garajes y trasteros protegidos a los agraciados en el sorteo público ante notario, procedimiento de selección que organizará el promotor entre los interesados que cumplan los requisitos.

En los contratos o escrituras de venta se hará constar el derecho de retracto sobre la vivienda, garaje y trastero en los términos establecidos en el artículo 1.507 y siguientes del Código Civil que asiste al Ayuntamiento sobre todas aquellas transmisiones intervivos que se realicen durante el plazo de diez años desde la compraventa, en el supuesto de que el titular, en aplicación del artículo 15 del Decreto 41/2006, de 24 de marzo, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda de la Comunidad Valenciana en el marco del Plan Estatal 2009-2012 y del Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2009-2012, quisiera enajenarla en acto intervivos por cualquier circunstancia, siendo el precio de recompra el que en ese momento esté establecido para las viviendas, garajes y trasteros por la legislación de viviendas de protección pública o el que conste en la escritura pública de compraventa si éste fuera menor, todo ello más los gastos que especifica el artículo 1.518 del Código Civil. Para ejercer dicho derecho, el Ayuntamiento dispondrá del plazo de dos meses desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión sobre la que se pretende ejercer el derecho de retracto.

12.- A suscribir cuantos seguros se establecen en el artículo 47 de la Ley 8/2004, de 20 de Octubre, de la Generalitat Valenciana, en garantía por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción, así como cualesquiera otros que sean exigibles por aplicación de la legislación vigente (Ley 3/2004, de 30 de junio de Ordenación y Fomento de la calidad de la edificación).

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

13.- A cumplir todas las demás prevenciones y condiciones contenidas en el texto íntegro del presente Pliego.

La obligación 3ª, con su carácter de condición resolutoria de la compraventa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la característica de ser pospuesta a la hipoteca que para la exclusiva finalidad de garantizar la financiación de la compra y de la construcción prevista pueda ser concertada, y podrán cancelarse por el adjudicatario con la presentación ante el Registro de una fotocopia testimoniada de la Calificación Definitiva y de la Licencia Municipal de Primera Ocupación. Esta última es documento bastante para acreditar frente a terceros que se han cumplido todas las obligaciones que derivan del presente Pliego.

La obligación de destino de la parcela a la construcción de viviendas protegidas establecida como condición resolutoria en el apartado 1, deberá cumplirse en el plazo máximo de cuatro años desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, entendiéndose incumplida si en tal plazo no se han obtenido la Calificación Definitiva y la licencia municipal de primera ocupación, salvo prórroga justificada autorizada por el Ayuntamiento de Museros si concurrieran circunstancias debidamente justificadas que no fueran imputables a la responsabilidad del adquirente.

## **17.- DERECHOS ASEGURATIVOS DEL DESTINO DEL SUELO VENDIDO.**

1.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en este Pliego de Condiciones, que no tengan carácter de resolutorias, podrá dar lugar a la resolución de la venta del suelo siempre que previamente se hubiere requerido al afectado para su subsanación, cuando proceda, y hubiera transcurrido el plazo fijado al efecto sin cumplimentar.

2.- Queda establecido y se reconoce a favor del Ayuntamiento de Museros la posibilidad de ejercer el derecho de retroventa del suelo en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente Pliego.

3.- La retroventa por resolución contractual, alcanzará al suelo vendido y en su caso, a las edificaciones que se hubieren construido sobre él.

4.- El suelo se podrá rescatar por el importe del precio efectivamente abonado, minorado en un 20 por ciento del importe total de venta en concepto de penalización

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

por incumplimiento, obligándose asimismo el adjudicatario a levantar a su costa cualquier carga o gravamen que con autorización del Ayuntamiento de Museros o sin ella se hayan podido constituir sobre la parcela objeto de venta, a fin de rescatar el Ayuntamiento el pleno dominio libre de cargas y gravámenes.

5.- La obra construida que, en su caso, hubiere, se valorará de común acuerdo, una vez habida constancia de las certificaciones de su ejecución. En caso de desacuerdo, ambas partes acatarán el criterio valorativo que adopte un perito, designado de común acuerdo por ambas partes, y en su defecto el que por insaculación designe el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

6.- Si el Ayuntamiento de Museros considerase que el comprador hubiera incurrido en alguno de los incumplimientos que determinasen la retroventa de la parcela y juzgue conveniente su ejercicio, presentará a la otra parte la liquidación correspondiente, requiriéndole para que otorgue en el plazo de 15 días la escritura pública, retitulándose los bienes a favor del Ayuntamiento de Museros. Los gastos y costes de la escritura, de su inscripción registral, así como los impuestos que se generen y costas procesales en su caso, serán sufragados por el adjudicatario que hubiere incumplido.

7.- Se establece como plazo máximo para ejercitar el derecho de retroventa sobre la parcela, el de diez años desde la fecha del contrato privado de compraventa de la parcela.

No se inscribirá como Derecho Real el derecho de retroventa establecido en el presente pliego.

## **18.- PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO Y CONDICIÓN RESOLUTORIA.**

El retraso del adquirente, respecto de las obligaciones impuestas a su cargo y plazos comprometidos para su cumplimiento conlleva la imposición, con carácter de pena contractual, de la sanción diaria prevista en los artículos 196.4, 207 y 208 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre (LCSP), calculada en referencia al precio de adjudicación de las parcelas. Dicha sanción se entenderá automática, y será debida sin necesidad de intimación previa desde la fecha en que se inicie el retraso, no siendo, por tanto, necesaria la tramitación de expediente administrativo para su imposición.

Sin perjuicio de las penas contractuales que resulten exigibles con base en el pliego de condiciones aprobado, podrá el ayuntamiento de Museros, si se prolonga durante un plazo mayor de tres meses la situación de incumplimiento, resolver unilateralmente el contrato, que entrañará la pérdida de la garantía constituida, la rever-

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

sión de los bienes a la Administración, la indemnización, en su caso, de daños y perjuicios causados y los demás efectos previstos en la LCSP.

El incumplimiento por el adjudicatario de las obligaciones a su cargo impuestas en la cláusula 2ª podrá dar lugar a la resolución del contrato en los términos establecidos en el presente pliego.

La resolución del contrato y reversión de los bienes a la Administración, se realizará previo expediente incoado al efecto con audiencia del interesado.

En todo caso, el dominio del solar enajenado, revertirá automáticamente y con carácter retroactivo al patrimonio de la administración Pública propietaria del solar, la cual podrá inscribirlo a su nombre en el Registro de la Propiedad, con sólo acreditar el cumplimiento de la causa de resolución por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho.

En el supuesto de resolución del contrato, por causas imputables al adjudicatario, con las obras de edificación iniciadas, se establece, como valor del solar el 85%, del producto de la venta en subasta pública entre licitadores que cumplan los requisitos establecidos en este pliego, de la edificación existente sobre él y los eventuales acopios o instalaciones allí depositados.

La subasta será realizada por el Ayuntamiento de Museros.

Dicho precio será abonado al adjudicatario cuyo contrato se resolviese, en el acto de escriturar los inmuebles a favor de su nuevo adquiriente, tras la celebración de la correspondiente subasta.

## **19.- GASTOS Y TRIBUTOS.**

1.- Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos derivados del otorgamiento e inscripción de la escritura pública, así como los impuestos a que esté sujeta la transmisión y todos los gastos del concurso, anuncios, impuestos, contribuciones, arbitrios y tasas que pesen sobre este contrato, sean del Estado, Comunidad Autónoma, Provinciales y Locales, a partir de la fecha de la escritura.

También serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos necesarios para la promoción y venta de las 40 viviendas, garajes y trasteros a realizar en la parcela.

Ello, sin perjuicio de lo que para el I.V.A. se indica en el apartado siguiente.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

2.- La transmisión del inmueble se encuentra sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que el adquirente queda obligado a satisfacer al Ayuntamiento transmitente la cuota de dicho impuesto calculada sobre el importe de la adjudicación definitiva, que constituye la base imponible, al tipo general del impuesto vigente en la fecha en que se formalice la escritura pública de compraventa.

3.- Con independencia de lo anterior, y para el caso de que la compraventa se entendiese sujeta y exenta del impuesto por aplicación de lo dispuesto en el artículo 20.Uno.21º de la Ley 37/1992, reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido, la parte transmitente manifiesta su voluntad de renunciar a la exención, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20. Dos de la citada Ley, en la forma y con los requisitos establecidos en el mencionado artículo y en el artículo 8 del Reglamento del Impuesto. Dicha renuncia queda condicionada a que el adquirente sea un sujeto pasivo del Impuesto que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales, y tenga derecho a la deducción total del Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por las adquisiciones, entendiéndose que el adquirente reúne dicho requisito cuando el porcentaje de deducción provisionalmente aplicable en el año en que se haya de soportar el impuesto permita su deducción íntegra, sin que se computen a estos efectos las subvenciones a incluir en el denominador de la prorrata.

Para el caso de que la renuncia a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido resulte posible, el adquirente queda obligado a satisfacer al Ayuntamiento transmitente la cuota de dicho impuesto calculada sobre el importe de la adjudicación definitiva, que constituye la base imponible.

El importe de los conceptos recogidos en el apartado 1 se deberá hacer efectivo en el plazo que se indique por el Ayuntamiento.

## **20.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.**

Los litigios derivados del presente contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes con jurisdicción en Valencia, siendo el orden jurisdiccional contencioso administrativo el competente para resolver las cuestiones relativas a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de este contrato, de acuerdo con los artículos 19.1.b y 21 de la LCSP.

Museros, 24 de mayo de 2010

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

DILIGENCIA para hacer constar que el presente Pliego de cláusulas administrativas particulares y prescripciones técnicas que regirán en el concurso convocado por el Ayuntamiento de Museros para la enajenación de una parcela municipal, ha sido aprobado en Sesión Plenaria del día 27 de mayo de 2010.

La Secretaria.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

## ANEXO I.- PLANOS DE LA PARCELA

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

## **ANEXO II.-**

Proyecto básico de 40 viviendas, garajes y trasteros.

40 viviendas sujetas a viviendas protegidas de precio general

(VPPG)

Garajes

Trasteros

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

**PARCELA: C/ Pintor Sorolla 27, Museros**

**LICITADOR:**

**PROYECTO BÁSICO DE 40 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS**

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

**ANEXO III.- HONORARIOS DE ARQUITECTO POR LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO DE 40 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS Y OTROS GASTOS DE GESTIÓN**

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

**ANEXO IV.- CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE LAS VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS OTORGADA POR LA CONSELLERÍA DE TERRITORI I HABITATGE.**

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

## ANEXO V.- FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

## ANEXO VI.-

### FORMULARIOS

Modelo de Proposición Económica  
Modelo para la Experiencia en la Construcción  
Modelo para la Experiencia en la Promoción.  
Modelo para la Gestión de la Promoción  
Mejoras en el Edificio  
Propuesta de Contenido Social  
Ficha de datos jurídicos

La cumplimentación de los siguientes formularios es de carácter necesario, en caso contrario no se garantiza la baremación de la documentación presentada.

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

**PARCELA: C/ Pintor Sorolla 27, Museros**

**LICITADOR:**

**PROPOSICIÓN ECONÓMICA PARA LAS PARCELAS CON DESTINO  
A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

Museros, a ..... de ..... de 2010.

D/D<sup>a</sup> ....., en nombre y representación de ....., que desea participar en la selección para el Concurso de Enajenación de la Parcela municipal en C/ Pintor Sorolla 27 de **Museros** para la construcción de 40 viviendas protegidas, más garajes y trasteros, según ficha técnica, convocado por ese Ayuntamiento, presenta oferta para el mismo, conforme a su **PLIEGO DE BASES** vigente, por el precio de venta único siguiente:

**PRECIO** \_\_\_\_\_ **EUROS + I.V.A.**

FIRMA DEL LICITADOR







# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

**PARCELA: C/ Pintor Sorolla 27, Museros**

**LICITADOR:**

**MEJORAS EN EL EDIFICIO**

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

**PARCELA: C/ Pintor Sorolla 27, Museros**

## PROPUESTAS DE CONTENIDO SOCIAL

**Propuestas o mejoras que supongan mejora de contenido social:**

**Descripción:**

**Facilidades de pago a los adquirentes:**

**Descripción:**

FIRMA DEL LICITADOR

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

**PARCELA: C/ Pintor Sorolla 27, Museros**

**LICITADOR:**

## FICHA DATOS JURÍDICOS

RAZÓN SOCIAL:			
DOMICILIO SOCIAL:			
LOCALIDAD:		PROVINCIA:	
TELÉFONO:		FAX:	
CORREO ELÉCTRICO:		CONTACTO:	
FECHA CONSTITUCIÓN: (1)		CAPITAL SOCIAL:	
OBJETO SOCIAL:			

APODERADOS: (2)	
Datos escritura apoderamiento	
Fecha:	
Notario:	
Lugar:	

ÓRGANOS REPRESENTACIÓN/CONSEJO ADMINISTRACIÓN (3)

# AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

---

Protocolo:		
------------	--	--

EMPRESAS ASOCIA- DAS AL GRUPO (4)	SI		EMPRESAS
		NO	
OBSERVACIONES (5)			

**NOTAS:**

- (1) Fecha de Constitución de la empresa.
- (2) El apoderado será el que represente a la sociedad en el presente concurso.
- (3) Consejo de Administración: Composición (integrantes y cargo que desempeñan).
- (4) Marcar con una cruz. En caso afirmativo relacionar nombre de las empresas asociadas.  
Otras observaciones.