



15 de Marzo de 2010

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE LICITACION PUBLICA DE PARCELA MUNICIPAL SITUADA EN LA MANZANA 6.1 DEL SECTOR 10.CR-1 “CROFT” DE JEREZ DE LA FRONTERA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO GENERAL.-**

**BASE 1ª.- OBJETO.-**

Constituye el objeto del presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares la enajenación de una parcela de propiedad municipal, sita en la Manzana 6.1 del Sector 10.CR-1 “CROFT” de este término municipal, con una superficie de 3.218,27 m<sup>2</sup>, destinada a la construcción de viviendas protegidas de precio general, describiéndose del modo siguiente:

**Descripción.-** Urbana.- Parcela de terreno en el término municipal de Jerez de la Frontera, incluida en el ámbito denominado AR-10.CR-1 por la Modificación Puntual nº 24 del P.G.O.U. del municipio. Tiene forma irregular y una superficie de tres mil doscientos dieciocho metros con veintisiete decímetros cuadrados (**3.218,27 m<sup>2</sup>**). Linda al Norte, con vial de la urbanización que la separa de terrenos situados fuera del Sector; al Sur, con Zona Verde privada de la Manzana 6; al Este, con la Manzana 6.2; y al Oeste, con vial de la urbanización que la separa del equipamiento comercial.

**Título.-** El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, mediante adjudicación en el Proyecto de Reparcelación del Sector 10.CR-1 “CROFT” ratificado por Resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 6 de octubre de 2009.

**Referencia catastral.-** No está catastrada individualmente.

**Inscripción.-** Está inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de los de esta Ciudad, al Tomo 2.037, Libro 773, Folio 159, Finca 40.292, Inscripción 1ª.



**Cargas y gravámenes.**- Esta parcela se encuentra libre de cargas y gravámenes.

**Edificabilidad y nº de viviendas.**- 7.254,13 m<sup>2</sup> techo y 72 viviendas de VPO residencial en bloque vertical compatible con comercial en planta baja.

**CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.**- Según la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 17 de Abril de 2009 (BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009), la citada finca se encuentra clasificada como “Suelo Urbano” y calificada como “Residencial Edificio de Viviendas- Otros (F3)” compatible con comercial en planta baja. El número máximo de alturas a edificar será de SEIS plantas (VI plantas).

#### **BASE 2ª.- NATURALEZA DEL CONTRATO.-**

El presente contrato tiene naturaleza administrativa especial o atípica, al satisfacer las finalidades propias del Patrimonio Municipal del Suelo, de competencia municipal.

#### **BASE 3ª.- TIPO DE LICITACIÓN.-**

El tipo de licitación de la parcela objeto de enajenación, fijado en base a la valoración realizada al efecto por los servicios técnicos municipales, es de **UN MILLON TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DIECISIETE EUROS CON DIEZ CENTIMOS (1.348.017,10 Euros)**.

En la referida cantidad no se encuentra incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

El tipo de licitación podrá ser mejorado al alza por los licitadores conforme a lo previsto en el presente Pliego. No se admitirán ofertas por debajo del tipo de licitación, siendo rechazadas de forma automática por la mesa de contratación.



**BASE 4ª.- CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN.-**

1. 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 a “cuerpo cierto” habiendo de observarse siempre las limitaciones establecidas en los documentos de planeamiento y normativa aplicable.

El adjudicatario aceptará y asumirá la adquisición de la parcela adjudicada en su estado físico actual, sin protesta ni objeción alguna, corriendo de su cuenta y eximiendo al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de todos los gastos de acondicionamiento del inmueble adjudicado, así como las obras de urbanización particulares que, en su caso, fueren necesarias.

A estos efectos, se hace constar expresamente que la urbanización del ámbito de gestión en el que se encontraba incluida la parcela objeto de licitación corresponde al promotor que está llevando a cabo el desarrollo urbanístico del Sector 10 mediante el sistema de actuación urbanística de compensación, y a dicho promotor le resulta imputable la obligación de la completa ejecución de la obra urbanizadora de dicho ámbito de gestión, de conformidad con lo preceptuado por la legislación urbanística aplicable, por lo que el adjudicatario no podrá dirigir reclamación alguna al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera como consecuencia de daño o perjuicio que el incumplimiento de la obligación de urbanizar por parte del promotor del ámbito de gestión.

La parcela objeto de enajenación, se transmitirá al corriente en el pago de impuestos, gastos corrientes y contribuciones, siendo de cuenta del adjudicatario



los gastos e impuestos con que resulte gravada desde el momento del otorgamiento de la escritura pública.

2. Condiciones de pago:

El importe del precio que el adjudicatario abonará al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, será el que figure en el acuerdo de adjudicación definitiva, de conformidad con el resultado de la adjudicación.

El pago se efectuará del modo siguiente:

a) En un plazo de veinte días hábiles a partir de la notificación de la adjudicación definitiva, se hará efectivo, como mínimo, el importe del 20% del total del remate más el I.V.A. correspondiente a dicha entrega a cuenta (al tipo que en dicho momento esté en vigor).

En el caso de que se produjese demora en el pago de la mencionada cantidad, el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera podrá optar indistintamente por la resolución de la adjudicación, o a la aplicación de los intereses devengados sobre dicho importe, siendo aplicable, a elección del mismo, el de demora o el legal del dinero.

b) El resto de la cantidad, más el I.V.A. correspondiente a dicha cantidad (al tipo que en dicho momento esté en vigor) se hará efectivo en el momento de la formalización de la escritura pública de adjudicación, la cual se realizará en el plazo máximo de 3 meses a contar desde la notificación al interesado del acuerdo de adjudicación definitiva.

Transcurrido el plazo de formalización de la escritura sin que ésta haya sido otorgada por causa imputable al adjudicatario, el importe pendiente de abono devengará también los correspondientes intereses, siendo aplicable, a elección municipal, el de demora o el legal del dinero, caso de no optarse por la resolución del contrato.



3. Plazos para la edificación:

El adjudicatario quedará obligado a solicitar la licencia de obras, con la documentación completa, en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la notificación del acuerdo de adjudicación definitiva.

Asimismo el plazo de ejecución de obras no podrá superar el establecido en la correspondiente licencia de obras.

Cuando el adjudicatario hubiere incurrido en demora en alguno de los plazos parciales indicados, por causa imputable al mismo, el Ayuntamiento de Jerez podrá optar, indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades previstas conforme a lo dispuesto en los epígrafes 4, 6 y 7 del artículo 196 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

La constitución en mora del contratista no precisará intimación previa por parte de la Administración, acordándose la imposición de penalidades o la resolución del contrato por el órgano de contratación.

a) En el supuesto de que la Administración optase por la imposición de penalidades, las cantidades resultantes habrán de ser satisfechas, a requerimiento del Ayuntamiento, en los plazos previstos en la Ley General Tributaria (artículo 62.2), y una vez vencido el período voluntario de ingreso, se hará efectiva con cargo a la garantía definitiva, y si ésta no fuera suficiente, se exigirá por vía de apremio. En caso de que se hagan efectivas las penalidades impuestas con cargo a la garantía definitiva, el adjudicatario vendrá obligado a reponer el importe total de la misma en el plazo de 10 días hábiles y, en caso de no cumplimentarlo, se procederá a la resolución del contrato.

Las penalidades que se impongan ascenderán a 100 € por cada día de retraso en plazo para la solicitud de la licencia (con toda la documentación completa) o en la ejecución de las obras.



Cuando las penalidades por demora alcancen 6.000 € el Órgano de Contratación estará facultado para proceder a la Resolución del contrato o continuar su ejecución con la imposición de nuevas penalidades.

b) En el supuesto de que la Administración optase por la resolución del contrato, ésta deberá igualmente acordarse por el Órgano de Contratación, sin otro trámite preceptivo que la audiencia del contratista y, cuando se formule oposición, el dictamen del órgano consultivo de la Comunidad Autónoma.

En el supuesto de resolución del contrato por demora, la misma conllevará la devolución de la parcela al Ayuntamiento y el reintegro al adjudicatario de la licitación del 80% del importe abonado, siendo retenido por el Ayuntamiento el 20% del precio de venta en concepto de cláusula penal.

Asimismo, en los términos del artículo 208.4 de la Ley de Contratos del Sector Público, se procederá por la Administración Municipal a la incautación de la garantía definitiva en concepto de daños y perjuicios.

Además, la parte compradora a la que se haya resuelto el contrato por el incumplimiento de las condiciones de enajenación, no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna por la edificación construida o en curso de ejecución que se encuentre sobre la parcela.

#### 4. Plazos de solicitud/obtención de calificación provisional y definitiva:

El adjudicatario quedará obligado a solicitar la calificación provisional de vivienda protegida en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la fecha de notificación del acuerdo de adjudicación definitiva.

Asimismo, los plazos de solicitud y de obtención de calificación definitiva, serán los establecidos por los artículos 39 y 41 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de su ampliación conforme a lo previsto en la citada disposición reglamentaria.



Cuando el adjudicatario hubiera incurrido en demora en alguno de los plazos indicados anteriormente, a excepción del de obtención de calificación definitiva, el Ayuntamiento de Jerez podrá optar indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de penalidades en la forma prevista en el epígrafe 3 de la Base 4ª del presente Pliego

Transcurrido el plazo fijado para la obtención de la calificación definitiva, o, en su caso, el de ampliación otorgado por el titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Jerez ejercerá necesariamente la condición resolutoria por incumplimiento de destino del suelo a vivienda protegida, conforme a lo dispuesto por los artículos 8 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y 4 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, aplicando los efectos previstos en el epígrafe 3 de la presente Base.

5. Inicio de obras:

Con independencia de la obligación por parte del promotor de la presentación de cuanta documentación fuese necesaria para el inicio de obras contenida en las disposiciones municipales al efecto, es preciso y condición indispensable para el comienzo de las mismas, haber formalizado con el Ayuntamiento de Jerez la escritura de transmisión o compraventa del suelo.

6. Son causas de resolución del contrato, con independencia del resto de condiciones establecidas en el Pliego, las siguientes:

- El incumplimiento de las condiciones de pago en los plazos fijados.
- No solicitar la licencia de obras, calificación provisional y definitiva en los plazos indicados.
- La caducidad o denegación de la licencia urbanística de obras, calificación provisional y definitiva.

7. El adjudicatario de la licitación tiene la obligación de construir sobre la parcela adquirida viviendas de protección pública sometidas a precio general, acogidas



al Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, a las modificaciones contenidas en el Decreto 266/2009, de 9 de junio (Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el Texto Integrado) y disposiciones vigentes en la materia.

El adjudicatario queda obligado a promover la construcción, para su posterior venta (uso propio en caso de cooperativas), de Viviendas Protegidas de precio general acogidas al citado Decreto 395/2008, de 24 de junio, a las modificaciones contenidas en el Decreto 266/2009, de 9 de junio y demás disposiciones vigentes en la materia.

Asimismo se obliga a que los precios de venta/adjudicación de las viviendas, plazas de garajes y trasteros, sean los resultantes de la adjudicación del contrato, pudiendo ser actualizados de conformidad con lo establecido en el artículo Siete del Decreto 266/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2009, de 24 de junio, siendo el nuevo precio el vigente en el momento de la venta, con la reducción proporcional sobre el precio de venta del m<sup>2</sup> útil de vivienda que, en su caso, hubiese sido ofertada por el adjudicatario de la licitación pública.

Todas las viviendas llevarán vinculadas las correspondientes plazas de garaje y, en su caso, trasteros necesarios para cumplir con la dotación legal, no pudiendo vincularse más de una plaza y trastero por vivienda.

Asimismo, únicamente se podrán contemplar en la promoción anexos no vinculados, garajes y trasteros, cuando éstos superen en número a las viviendas y todas éstas tengan vinculadas una plaza de garaje y, en su caso, un trastero.

El resto de usos compatibles en planta baja podrán ser objeto de venta y/o renta libres por parte del adjudicatario.



Transcurrido el plazo, para la obtención de la calificación definitiva, o, en su caso, el de ampliación otorgado por el titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Jerez ejercerá necesariamente la condición resolutoria por incumplimiento de destino del suelo a vivienda protegida, conforme a lo dispuesto por los artículos 8 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y 4 del Decreto 149/2006, de 25 de julio.

A los efectos de lo dispuesto por el artículo 206.g) de la Ley de Contratos del Sector Público, **tienen la consideración de esenciales** las obligaciones contractuales establecidas en los apartados anteriores.

El incumplimiento de estas condiciones y de los plazos establecidos en el presente Pliego, cuyo cumplimiento corresponde al adjudicatario y, en su caso, los particulares fijados en el acuerdo de adjudicación de conformidad con la oferta presentada, facultará al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para proceder automáticamente a la resolución del contrato. Iguales efectos se producirán, si solicitada la licencia de obras, ésta se retrasa más de treinta días por causas imputables al adjudicatario solicitante.

Los citados compromisos operarán como condición resolutoria que se recogerá en la correspondiente escritura pública de transmisión de la parcela y se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Para la cancelación de las condiciones resolutorias será título bastante la presentación en el Registro de la Propiedad del acuerdo del Ayuntamiento de Jerez, autorizando la misma.

En el supuesto de resolución del contrato por los supuestos contemplados en este epígrafe, se procederá a la devolución de la parcela al Ayuntamiento y el reintegro al adjudicatario de la licitación del 80% del importe abonado, siendo retenido por el Ayuntamiento el 20% del precio de venta en concepto de cláusula penal.



Asimismo, en los términos del artículo 208.4 de la Ley de Contratos del Sector Público, se procederá por la Administración Municipal a la incautación de la garantía definitiva en concepto de daños y perjuicios.

Además, la parte compradora a la que se haya resuelto el contrato por el incumplimiento de las condiciones de enajenación, no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna por la edificación construida o en curso de ejecución que se encuentre sobre la parcela.

8. El adjudicatario queda obligado a no enajenar la finca adquirida como unidad.

En garantía de cumplimiento de esta obligación, se atribuyen al Ayuntamiento de Jerez, los derechos siguientes:

- Si el adjudicatario comprador, no obstante dicha prohibición, enajenare a título oneroso o gratuito el solar, las viviendas en construcción o ya construidas como una unidad, o lo fuesen por partes a un mismo comprador, el Ayuntamiento de Jerez ostentará un derecho de retroventa durante el plazo de 10 años que se regirá por las normas siguientes:

8.1.- precio:

En el supuesto de ejercicio del derecho de retroventa por los supuestos contemplados en este epígrafe, se procederá a la devolución de la parcela al Ayuntamiento y el reintegro al adjudicatario de la licitación del 85% del importe abonado, siendo retenido por el Ayuntamiento el 15% del precio de venta en concepto de cláusula penal.

Asimismo, en los términos del artículo 208.4 de la Ley de Contratos del Sector Público, se procederá por la Administración Municipal a la incautación de la garantía definitiva en concepto de daños y perjuicios, no pudiendo reclamarse por parte del adjudicatario de la licitación los gastos señalados en el artículo 1.518 del Código Civil.



Además, la parte compradora a la que se haya resuelto el contrato por el incumplimiento de las condiciones de enajenación, no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna por la edificación construida o en curso de ejecución que se encuentre sobre la parcela.

En cualquier caso, habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.923 del Código Civil para los créditos refaccionarios.

En cuanto al valor del suelo se estará a lo dispuesto en el apartado a').

#### 8.2.- Formas y plazos:

a') El Ayuntamiento de Jerez podrá ejercitar el derecho de retroventa en el plazo de tres meses a partir del día siguiente al que le haya sido notificada fehacientemente la decisión de enajenar.

b') Si la notificación no se hubiere producido, dicho derecho se ejercitará en el plazo de seis meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que el Ayuntamiento de Jerez haya sido notificada fehacientemente por el adquirente de la transmisión efectuada. En la fijación del reembolso se aplicará lo dispuesto en el apartado 8.1.- anterior.

#### 8.3.- Carácter de los derechos:

Ambos derechos de adquisición tienen el carácter de real, por lo que serán objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad y podrán ser cedidos por el Ayuntamiento de Jerez a favor de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. (EMUVIJESA).

Los supuestos que se incluyen como generadores del derecho de retroventa a favor del Ayuntamiento de Jerez Urbanismo bajo la expresión "o lo fuesen por partes a un mismo comprador", son:

- La transmisión onerosa o gratuita del solar adjudicado.



- La transmisión onerosa o gratuita del edificio en construcción, antes de la declaración de obra nueva y, en su caso, división horizontal, bien en su totalidad, bien de una o varias cuotas indivisas del mismo.
- La transmisión onerosa o gratuita del edificio construido, antes de la declaración de obra nueva, y en su caso, división horizontal, bien en su totalidad, bien de una o varias cuotas indivisas del mismo.
- El adjudicatario estará obligado además a presentar en el Ayuntamiento de Jerez nota simple de la inscripción registral de la declaración de obra nueva y, en su caso, división horizontal de la finca en el plazo de UN MES a contar desde la inscripción de la misma.

9. Selección de adquirentes/adjudicatarios de las viviendas:

La selección de adquirentes/adjudicatarios de las viviendas se realizará de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los adjudicatarios de las viviendas habrán de destinarlas a domicilio habitual, sin posibilidad de arriendo o subarriendo, rigiéndose esta condición para lo que al respecto se dispone para las viviendas de Protección Pública en la legislación vigente y hacer constar en las escrituras de compra-venta ulteriores la subrogación expresa de los terceros adquirentes en dichas obligaciones.

10. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer:

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, no podrán intervivos ceder el uso por ningún título de las viviendas y anexos para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización del mismo, sin autorización de la Comunidad Autónoma que podrá otorgarse en los supuestos y procedimientos establecidos por ésta, conforme a lo previsto en el apartado 1.b del artículo 5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, salvo en el caso de subasta y



adjudicación de las fincas por ejecución judicial del préstamo. En cualquier caso se requerirá la previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas recibidas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

La transmisión inter vivos o la cesión del uso de las viviendas, una vez transcurridos 10 años desde la formalización de la adquisición, conllevará que el préstamo pierda su condición de convenido y que la entidad concedente pueda resolverlo. En todo caso la venta y adjudicación sólo podrá efectuarse en los términos previstos en la legislación protectora.

Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer establecidas en la presente cláusula tienen el carácter de reales, habrán de hacerse constar expresamente en las correspondientes escrituras públicas de compraventa, adjudicación (del solar y las viviendas y anexos), declaración de obra nueva, y en las de formalización del préstamo hipotecario, y serán objeto de inscripción registral conforme a lo establecido en los artículos 7 del R.D. 2066/2008, de 12 de diciembre, y 39.3 y 44 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y producirá los efectos a que se refiere el apartado 3 del artículo 53 de dicho Texto Refundido.

Asimismo, las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer que resulten de la calificación como vivienda protegida, de acuerdo con la normativa aplicable, deberán constar en la correspondiente escritura pública y tendrán acceso al Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

#### 11. Derechos de tanteo y retracto:

Sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente previstos en los artículos 11 y 12 de la ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y de los derechos y prerrogativas de la Administración establecidos en el Título III del Anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de



Andalucía, sobre las viviendas y dependencias anexas se constituyen derecho de adquisición preferente, tanteo y retracto, con limitación del precio de adquisición conforme a la normativa vigente de viviendas protegidas (o del precio rebajado sobre los mismos resultante de la adjudicación del presente contrato), por plazo de diez años a contar desde la obtención de la licencia de primera utilización, a favor del Ayuntamiento de Jerez. Estos derechos podrán ser cedidos por el Ayuntamiento de Jerez a favor de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A.

A tales efectos, el Ayuntamiento de Jerez (o la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A.), podrá adquirir la vivienda y dependencias anexas dentro de sesenta días a contar desde el siguiente a aquél en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender. Junto con la decisión de vender, el transmitente deberá comunicar el precio de venta ofrecido (que como máximo, deberá coincidir con el señalado en el apartado anterior, esto es, con el propuesto por el adjudicatario y resultante del acuerdo de adjudicación definitiva, con los incrementos o disminuciones que correspondan conforme a la legislación vigente para viviendas protegidas de esta tipología) las condiciones de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador.

Además de dichos requisitos, la notificación de la decisión de vender deberá necesariamente venir acompañada de certificación registral de titularidad y de cargas de la vivienda y dependencias anexas que se pretende transmitir, así como de resolución de la Delegación Provincial competente en materia de vivienda, relativa al ejercicio o no del derecho de tanteo sobre la transmisión prevista por parte de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía.



Cuando no se hubiere hecho la notificación prevenida en el anterior apartado o se omitiera uno cualquiera de los requisitos exigidos, resultare superior al precio previsto para la transmisión, fuesen menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta o la transmisión se realizase a persona distinta de la consignada en la notificación, el Ayuntamiento de Jerez podrá hacer uso del derecho de retracto, y el plazo, que es de caducidad, será de sesenta días contados desde que el adquirente, en forma fehaciente, notifique al Ayuntamiento de Jerez las condiciones, mediante entrega de la escritura, o documento en que fuere formalizada.

En ambos casos, de ejercicio del derecho de tanteo o retracto, la adquisición por el Ayuntamiento de Jerez se efectuará como máximo al precio de venta señalado anteriormente, con las actualizaciones y disminuciones que procedan. En ningún caso se computarán las mejoras que individual o colectivamente se produzcan en las viviendas y anexos (garajes y trasteros) en relación a lo proyectado.

Ambos derechos de tanteo y retracto tienen el carácter de reales, por lo que se harán constar en las escrituras públicas de transmisión de la parcela y las viviendas y anexos resultantes de la promoción, debiendo ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Transcurridos los plazos previstos para el ejercicio del tanteo o retracto sin que recayere pronunciamiento expreso por parte del Ayuntamiento de Jerez, el adjudicatario podrá enajenar la vivienda y anexos (garajes y trasteros) a quien estime oportuno.

## 12. Régimen jurídico de las viviendas protegidas:

Las viviendas, garajes y anexos que resulten de la edificación, quedarán sujetos al régimen jurídico de vivienda protegida previsto en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre y disposiciones de desarrollo.



La duración del régimen legal de protección será el que establezca el correspondiente Plan de la vivienda para cada Programa, conforme a lo dispuesto por los artículos 5 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, 9 del Anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de junio, y 18 del Decreto 395/2008, de 24 de junio. Los contratos de compraventa deberán incluir necesariamente las cláusulas obligatorias previstas en la normativa vigente de vivienda protegida, así como las que resultan del presente Pliego.

El adjudicatario deberá acreditar el cumplimiento de esta obligación presentando en el Ayuntamiento de Jerez los correspondientes contratos y, en su caso, escrituras públicas de transmisión, respondiendo de su cumplimiento el importe íntegro de la garantía definitiva depositada.

13. Las limitaciones, obligaciones, plazos y condiciones de destino que se establecen en el presente Pliego se harán constar en la escritura de compraventa, y serán inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución del contrato, con los efectos previstos en los artículos 39.3 y 4, y 53.3 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### 14. Publicidad institucional:

Todos los actos de difusión y publicidad y los carteles de obra de la promoción, deberán recoger expresamente la inclusión de la misma en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, de acuerdo con lo establecido a tal efecto por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía. Asimismo, el adjudicatario deberá instalar una cartelera dentro del solar adquirido, cuyas dimensiones serán determinadas por el Ayuntamiento de Jerez, y en la que conste lo siguiente: "Parcela adjudicada por el Ayuntamiento de Jerez con destino a Viviendas Protegidas de Precio General."

#### 15. Posposición:



El Excmo. Ayuntamiento de Jerez podrá posponer, en su caso, las cargas señaladas anteriormente a cualquier garantía real necesaria para cubrir préstamos para la construcción de viviendas que pudiera constituir el promotor-adjudicatario de la Licitación, dentro de los límites establecidos para los mismos en la legislación protectora.

**16. Gastos:**

El adjudicatario quedará obligado a satisfacer los gastos de escritura, sus copias y demás gastos que origine la licitación, así como el importe de la inserción del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en los periódicos. Los gastos de publicación del expediente administrativo serán abonados por el adjudicatario hasta un máximo de 2.500 €.

Deberá abonar igualmente los impuestos que se originen por la enajenación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido que será repercutido sobre el precio de adquisición, que habrá de ser abonado conforme a las condiciones pago indicadas anteriormente.

**BASE 5ª.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.-**

1.- Están capacitados para contratar toda persona individual, natural o jurídica, que tenga plena capacidad de obrar y no esté afectadas por ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), como prohibiciones para contratar, extremo que se podrá acreditar por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 62 de la LCSP.

2.- Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica y financiera, a través de uno o varios de los medios de justificación previstos en los artículos 51 y 64 de la LCSP, que se indican a continuación:

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



b) Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados.

c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

3.- Los que contraten con la Administración, podrán hacerlo por sí, o mediante la representación de personas debidamente facultadas para ello.

Los licitadores deberán solicitar y obtener por el Secretario General de este Ayuntamiento acto expreso y formal de bastanteo de la documentación que pretendan aportar a los efectos de acreditar su representación para licitar, con carácter previo a la presentación de la misma.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicionada de las cláusulas de este pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

#### **BASE 6ª.- GARANTÍAS.-**

La presente licitación está exenta de la obligación de presentar garantía provisional de conformidad con lo dispuesto por Acuerdo de Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 28 de agosto de 2009, al particular 23 del Orden del Día.

Una vez publicada la adjudicación provisional en el perfil de contratante, el adjudicatario, persona física o jurídica, en cualquiera de sus formas societarias, deberá constituir garantía definitiva por importe del 5% del precio de adjudicación



en el plazo de quince días hábiles contados a partir del siguiente a dicha publicación, acreditando en el mismo plazo su constitución.

**BASE 7ª.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.-**

Las ofertas presentadas serán valoradas de acuerdo a los siguientes criterios concurrentes:

**I.- PRECIO DE VENTA**

**20 PUNTOS**

Será objeto de valoración el porcentaje de disminución del precio de venta por metro cuadrado útil de vivienda protegida de régimen general que sea, en su caso, ofertada por cada licitador. Se tomará como referencia para valorar las ofertas la disminución sobre el módulo por m<sup>2</sup> útil destinado a este tipo de viviendas (1.394,72 €/m<sup>2</sup> útil) actualmente aplicable en el Municipio de Jerez de la Frontera. El porcentaje de disminución del precio de venta propuesto por el licitador sobre el precio de venta de referencia (1.394,72 €/m<sup>2</sup> útil) será aplicado al precio de venta por metro cuadrado útil de vivienda, vigente en el Municipio de Jerez de la Frontera, en el momento de la calificación provisional como vivienda protegida de régimen general.

La oferta más favorable para los futuros adquirentes de la viviendas recibirá VEINTE (20) puntos y la menos favorable CERO (0) puntos. El resto de las ofertas serán valoradas porcentualmente respecto de la más y de la menos favorable. Los números decimales serán redondeados por exceso (parte decimal igual o superior a 5 décimas) o por defecto (parte decimal inferior a 5 décimas) al número entero más cercano.

**II.- TIPO MÍNIMO DE LICITACIÓN**

**10 PUNTOS**

Será objeto de valoración la mejora del tipo mínimo de licitación propuesta por cada licitador.



A estos efectos se debe tener en cuenta que el tipo de licitación es mejorable, debido a dos circunstancias; por un lado éste ha sido calculado teniendo en cuenta tan solo la edificabilidad sobre rasante (destinada a uso residencial y comercial) y no la edificabilidad bajo rasante que se pueda destinar a anejos vinculados y no vinculados - Garajes y trasteros-, que se puede repercutir sobre el precio del suelo conforme a lo regulado en el artículo 15 del Decreto 395/2008 de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, y por otro lado, el cálculo del precio mínimo de licitación se ha obtenido mediante la aplicación del 1,27 como coeficiente estimado de la relación “superficie construida/superficie útil”, al ser susceptible de disminuir éste coeficiente es en consecuencia igualmente susceptible de aumentar el tipo de licitación.

La oferta más favorable para la administración recibirá DIEZ (10) puntos y la menos favorable CERO (0) puntos. El resto de las ofertas serán valoradas porcentualmente respecto de la más y de la menos favorable. Los números decimales serán redondeados por exceso (parte decimal igual o superior a 5 décimas) o por defecto (parte decimal inferior a 5 décimas) al número entero más cercano.

### **III.- COLECTIVOS PREFERENTES**

**5 PUNTOS**

Serán objeto de valoración el número de viviendas propuestas por el licitador destinadas a los colectivos de especial protección, que establece el art. 3.2 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.

Estos colectivos de especial protección son los jóvenes menores de 35 años, mayores de 65 años, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, víctimas de la violencia de género, familias monoparentales con hijos a su cargo, personas procedentes de rupturas de unidades familiares al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso, familias numerosas, unidades familiares con personas en situación de dependencia, emigrantes retornados, personas



afectadas por situaciones catastróficas y otras familias en situación o riesgo de exclusión social.

La oferta más favorable será aquella que contemple mayor número de viviendas destinadas a colectivos de especial protección recibiendo CINCO (5) puntos y la menos favorable CERO (0) puntos. El resto de las ofertas serán valoradas porcentualmente respecto de la más y de la menos favorable. Los números decimales serán redondeados por exceso (parte decimal igual o superior a 5 décimas) o por defecto (parte decimal inferior a 5 décimas) al número entero más cercano.

#### **BASE 8ª.- PROPOSICIONES, FORMALIDADES Y DOCUMENTACIÓN.-**

Los licitadores presentarán dos sobres cerrados y firmados por él mismo o persona que lo represente, en los que se indicarán además de la razón social y denominación de la entidad interesada, el título de la licitación, dirección de correo, teléfono, fax y e-mail a los que hayan de dirigirse las comunicaciones durante la tramitación de la licitación pública y contendrán: el primero (A) la documentación exigida para tomar parte en el procedimiento de selección, el segundo (B) la oferta económica ajustada al modelo que se incluye en este Pliego.

Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición consignando en la misma una oferta de precio de compra por cada uno de locales en que se encuentre interesado.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicionada de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

#### **A) SOBRE A, denominado DOCUMENTACIÓN GENERAL.**

El **SOBRE A** deberá contener por este orden los documentos siguientes:



1.- Documentos que acrediten la personalidad del licitador y la representación, en su caso, del firmante de la proposición, en la forma siguiente:

**1.1.- Documento Nacional de Identidad**, cuando se trate de empresario individual. Si se trata de persona jurídica deberán presentar **escritura de constitución**, y de modificación en su caso, debidamente inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, deberán presentar el documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial que fuera preceptivo.

**1.2.-** Cuando el licitador actúe mediante representante, éste deberá aportar documento fehaciente acreditativo de la existencia de la **representación** y del ámbito de sus facultades para licitar, bastantado por el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. La aportación de la mera diligencia de bastanteo del documento de apoderamiento podrá suplir la aportación de éste. (art. 35.f) LRJAP-PAC).

2.- Los licitadores deberán aportar la documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera de conformidad con lo señalado en la Base 4ª del presente Pliego.

Los empresarios que liciten en unión temporal, deberán acreditar cada uno los requisitos de solvencia económica y financiera indicados en el presente Pliego.

3.- Testimonio judicial, certificación administrativa o declaración responsable del licitador, de no estar incurso en las prohibiciones para contratar con la Administración conforme al artículo 49 de la LCSP, comprendiendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. (arts. 62 y 130.1.c) LCSP.

4.- Para las empresas extranjeras, 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.

5.-Dirección de correo, fax y e-mail a los que hayan de dirigirse las comunicaciones durante la tramitación de la licitación pública.

6.-Cuantos documentos estimen precisos en orden a acreditar las condiciones del licitador.

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. Así mismo, los licitadores presentarán su documentación en castellano.

**B) SOBRE B, denominado OFERTA, en el que se deberán incluir los documentos siguientes:**

**1.- Memoria Técnica conteniendo los siguientes puntos:**

- Anteproyecto con definición de la ordenación general propuesta y diseño de las viviendas, de acuerdo con las previsiones establecidas en el Planeamiento vigente, que contenga planos de plantas, alzados y secciones a escala, sin acotar y avance de presupuesto con estimación global, por superficie construida u otro método que se considere idóneo. Se deberá indicar el número de garajes y trasteros vinculados y no vinculados a la promoción de viviendas.
- Programación de ejecución de las actuaciones.
- Memoria de calidades a ejecutar en la promoción.

**2.-Condiciones de financiación al adquirente.**



**3.- Modelo de proposición previsto en el anexo al presente Pliego con los siguientes puntos:**

a.- Compromiso de precio de venta de las viviendas, IVA excluido, que no podrá superar el módulo vigente el día de publicación del anuncio de licitación en el BOP, conforme al modelo recogido en este pliego.

b.- Oferta económica por la parcela.

c.- Número de viviendas destinadas a los colectivos de especial protección, que establece el art. 3.2 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.

**BASE 9ª.- MESA DE CONTRATACIÓN.-**

La Mesa de Contratación estará constituida conforme a lo dispuesto por el artículo 295 de la LCSP del modo siguiente:

Presidencia: La Alcaldesa-Presidenta o persona en quien delegue.

Vocales: Interventor, Secretario Municipal, Tesorero o personas en quien estos deleguen y Técnico del Área de Patrimonio.

Secretario: El Coordinador del Área de Patrimonio.

**BASE 10ª.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.-**

Las proposiciones junto con los documentos correspondientes deberán ser entregadas en el Registro General de este Ayuntamiento, en horario de atención al público, durante el plazo de **TREINTA DÍAS NATURALES**, contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, o enviadas por correo dentro de dicho plazo. Una vez presentada una



proposición, no podrá ser retirada bajo ningún pretexto. En caso de que el último día para la presentación de ofertas coincida con un sábado o día inhábil, se entenderá prorrogado dicho plazo hasta el primer día hábil siguiente al plazo de finalización inicialmente previsto.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el interesado deberá acreditar con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar el mismo día al órgano de Contratación, por fax (956.149.462), télex o telegrama, la remisión de la proposición. Sin la 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 documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

#### **BASE 11ª.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL.-**

Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación procederá a la calificación de la documentación general contenida en los sobres A presentados por los licitadores, en acto no público, celebrado durante el segundo día hábil siguiente al de finalización del plazo de presentación de ofertas. Si observase defectos materiales en la documentación presentada, lo notificará por fax, telegrama o correo electrónico al licitador correspondiente, dejando constancia de dicha notificación en el expediente, concediéndole un plazo no superior a tres días hábiles para que lo subsane. Ahora bien, si la documentación de un licitador contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, no será admitido a la licitación.

En el caso de que alguna proposición sea presentada por correo, se deberá dejar transcurrir diez días naturales desde la fecha de terminación del plazo de presentación de proposiciones, para proceder el día hábil siguiente, al acto de apertura.

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 ser cumplimentado en el plazo máximo de cinco días naturales y siempre antes de la declaración de admisión de las proposiciones.

#### **BASE 12ª.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.-**

1.- La Mesa de Contratación, una vez calificada la documentación del sobre A y realizadas las subsanaciones y, en su caso, aportadas las aclaraciones o documentos complementarios requeridos, o transcurrido el plazo conferido a tal efecto, realizará en acto público, la apertura de las proposiciones de los licitadores admitidos.

El acto de apertura de las ofertas se celebrará a las 12 horas del sexto día hábil siguiente al de finalización del plazo de presentación de ofertas, considerándose a estos efectos los sábados como días inhábiles. Dicho acto de apertura se llevará a cabo con arreglo al siguiente procedimiento:

En primer lugar, el Presidente dará cuenta a los asistentes del número de proposiciones recibidas y del nombre de los licitadores, comunicando el resultado de la calificación de la documentación general presentada en los sobres A, con expresión de los licitadores admitidos y de los excluidos, y de las causas de su exclusión, invitando a los asistentes a que formulen las observaciones que estimen oportunas, que serán reflejadas en el acta, pero sin que en este momento pueda la Mesa hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de subsanación de defectos u omisiones.

A continuación, el Secretario de la Mesa procederá a la apertura de los sobres B de los licitadores admitidos, dando lectura a las ofertas realizadas conforme al modelo de proposición y a la relación de los documentos aportados respecto a los restantes criterios de adjudicación, dándose por concluido el acto público de apertura de proposiciones y dejándose constancia en el acta de la reunión de la Mesa.



2.- La Mesa de contratación, tras solicitar, en su caso, los informes técnicos que estime oportunos, elevará al órgano de contratación la propuesta de adjudicación razonada que estime adecuada, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en la Base 7ª del presente pliego, acompañada de las actas de sus reuniones y de la documentación generada en sus actuaciones y, en su caso, de los informes emitidos. Dicha propuesta no crea derecho alguno mientras el órgano de contratación no dicte la resolución de adjudicación provisional.

**BASE 13ª.- ADJUDICACIÓN PROVISIONAL.-**

A la vista de la propuesta de la Mesa de contratación, el órgano de contratación dictará la adjudicación provisional del contrato en el plazo máximo de DOS MESES, a contar desde la apertura de las proposiciones. Transcurrido el indicado plazo sin haberse dictado acuerdo sobre la adjudicación provisional, los licitadores podrán retirar sus ofertas. (art. 145.4 LCSP)

La adjudicación provisional deberá dictarse en todo caso, siempre que alguna de las proposiciones presentadas reúna los requisitos exigidos en el pliego de cláusulas, no pudiendo en tal caso declararse desierta la licitación. No obstante, en los términos previstos en el artículo 139 de la LCSP, la Administración, antes de dictar la adjudicación provisional, podrá renunciar a celebrar el contrato por razones de interés público, o desistir del procedimiento tramitado, cuando éste adolezca de defectos no subsanables, debiendo de indemnizar a los licitadores, en ambos casos, de los gastos que su participación en la licitación les hubiese efectivamente ocasionado.

La adjudicación provisional deberá notificarse a los licitadores, y se publicará en el perfil de contratante de la página Web del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. (arts. 42.2 y 135.3 LCSP).

**BASE 14ª.-CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DEFINITIVA.-**



El adjudicatario provisional deberá acreditar, en el plazo de 15 días hábiles desde que se le notifique la adjudicación provisional, la constitución de la garantía definitiva por importe del 5% del importe de adjudicación.

La garantía podrá constituirse en metálico, mediante aval, en valores públicos o en valores privados, por contrato de seguro de caución, en la forma y condiciones establecidas en los artículos 55 y siguientes del Reglamento General de la LCAP, debiéndose depositar su importe, o la documentación acreditativa correspondiente, en la Caja General de Depósitos del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. Cuando, a consecuencia de la modificación del contrato, experimente variación su precio, se reajustará la garantía en el plazo de quince días, contados desde la fecha en que se notifique al adjudicatario la resolución de modificación del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87 de la LCSP.

La falta de constitución de dicha garantía en tiempo y forma dará lugar a dejar sin efecto la adjudicación provisional efectuada con pérdida de la fianza provisional, y nueva adjudicación del contrato a favor de la siguiente proposición, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 135.5 de la Ley de Contratos del Sector Público.

La garantía definitiva será devuelta una vez acreditada por el promotor la formalización en escritura pública de la adjudicación de las viviendas resultantes de la promoción y satisfechas, en su caso, las penalidades impuestas, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales en relación con el cumplimiento del resto de obligaciones derivadas hasta dicho momento del presente Pliego.

#### **BASE 15ª.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL ADJUDICATARIO PROVISIONAL.-**

El adjudicatario provisional deberá acreditar, en el plazo máximo de 15 días hábiles, contados desde el día siguiente a aquel en que se publique la adjudicación en el perfil del contratante de la página Web municipal, que se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.



1.- La acreditación de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias se realizará presentando la siguiente documentación, de acuerdo con los artículos 13 y 15 del Reglamento General de la LCAP:

- Certificación administrativa expedida por el órgano competente de la Administración del Estado, por lo que respecta a las obligaciones tributarias con este último.
- Certificación administrativa expedida por el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por lo que respecta a las obligaciones tributarias con la misma.
- Certificación administrativa expedida por el órgano competente del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, por lo que respecta a las obligaciones tributarias con esta entidad local

2.- La acreditación de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social se realizará mediante certificación expedida por la autoridad administrativa competente. En el supuesto que haya de tenerse en cuenta alguna exención, se habrá de acreditar tal circunstancia mediante declaración responsable.

#### **BASE 16ª.- ADJUDICACIÓN DEFINITIVA.-**

Dentro de los 10 días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de 15 días hábiles para la presentación de la documentación del adjudicatario provisional, a que se refiere la cláusula anterior, el órgano de contratación deberá dictar resolución de adjudicación definitiva a favor del adjudicatario provisional, siempre que éste haya presentado dicha documentación y acreditado que reúne las condiciones exigidas al efecto.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional, por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, la Administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 135.5 de la LCSP, podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus



ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado en las Bases 14ª y 15ª.

Notificada la adjudicación definitiva, y en el plazo máximo de tres meses contados a partir del siguiente al de la notificación, el adjudicatario deberá proceder al ingreso de las cantidades correspondientes conforme a las condiciones de pago previstas en el presente pliego. También procederán al ingreso de los gastos de anuncio, y demás que origine la licitación, decayendo la adjudicación, con pérdida de la fianza entregada, si transcurriera el referido plazo sin que se hubiera cumplido con cualquiera de las obligaciones previstas.

**BASE 17ª.- DEBERES DEL ADJUDICATARIO.-**

El licitador que resulte adjudicatario estará obligado:

1. A abonar los gastos de licitación que se originen.
2. A abonar todos los gastos notariales, registrales, fiscales u otros que se generen con motivo de la compraventa, así como de su correspondiente formalización en escritura pública.
3. A abonar el precio de adjudicación conforme a las condiciones establecidas en este pliego y en la oferta presentada.
4. Comparecer en el lugar, día y hora que se le señale al efecto, - designado por este Ayuntamiento ante la Notaria que por turno corresponda-, para formalizar la adjudicación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

**BASE 18ª.- DEBERES DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA.-**

Otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa a favor del adjudicatario, y la entrega material de la parcela objeto de la adjudicación.



**BASE 19ª.- PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN Y PROCEDIMIENTO PARA SU EJERCICIO.-**

Dentro de los límites y con sujeción a lo dispuesto por la Ley de Contratos del Sector Público, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar el presente contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con el artículo 194 de la citada Ley en relación con el artículo 19.1.b y 2 de dicho Cuerpo legal.

Los procedimientos para la adopción de acuerdos relativos a las prerrogativas de la Administración, se instruirán conforme a lo dispuesto por el artículo 195 de la citada Ley, y serán resueltos por el órgano de contratación, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa, sin perjuicio de su impugnación jurisdiccional.

**BASE 20ª.- JURISDICCIÓN.-**

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para resolver las controversias que surjan en cuanto a la preparación, adjudicación, efectos, interpretación, modificación y extinción del presente contrato.

**BASE 21ª.- RÉGIMEN JURÍDICO.-**

En lo no previsto expresamente en el presente pliego, se estará a lo dispuesto en los siguientes textos legales.

- Ley 7/1999 de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de bienes de Entidades Locales.



**Ayuntamiento de Jerez**  
Área de Patrimonio

- Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local y el R.D. Legislativo 781/86 de 18 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada a su articulado por la Ley 4/1999.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2008.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Disposiciones administrativas y civiles, de carácter supletorio.



**BASE 20ª.- MODELO DE PROPOSICIÓN.-**

D. \_\_\_\_\_ mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_ con domicilio \_\_\_\_\_ y provisto de D.N.I. núm. \_\_\_\_\_ (En nombre y representación de \_\_\_\_\_), lo que acredita con la documentación que acompaña, enterado del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir la licitación pública para enajenar una parcela de propiedad municipal sita en la Manzana 6.1 del Sector 10.CR-1 “CROFT”, asumiendo todas y cada una de las condiciones previstas en el mismo, desea tomar parte en la licitación para lo cual presenta la siguiente oferta:

**1.- El precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de precio general a construir será de \_\_\_\_\_ € (en letra y en cifra), IVA no incluido, por metro cuadrado útil.**

**2.- Oferta económica a satisfacer por la parcela lo que supone una mejora sobre el tipo de licitación de \_\_\_\_\_ € (en letra y en cifra), IVA no incluido.**

**3.- Viviendas destinadas a colectivos de especial protección:\***

- a) Jóvenes menores de 35 años:
- b) Mayores de 65 años:
- c) Familias numerosas (hasta el 5%):
- d) Familias monoparentales:
- e) Personas con discapacidad y sus familias:
- f) Víctimas de la violencia de género y víctimas del terrorismo:
- g) Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar:
- h) Emigrantes retornados:
- i) Unidades familiares con personas en situación de dependencia:
- j) Familias en situación o riesgo de exclusión social:



**Ayuntamiento de Jerez**  
Área de Patrimonio

*\*El licitador podrá indicar en su oferta el número de viviendas destinadas a los colectivos de especial protección antes mencionados.*

Se acompaña a la presente propuesta la documentación exigida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

\*En las cantidades ofertadas no se entenderá incluido el impuesto sobre el valor añadido.

En Jerez de la Frontera a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil diez.

Firmado:



ANEXO

DECLARACIÓN RESPONSABLE

Don/Doña \_\_\_\_\_ (en su propio nombre / en representación de la entidad \_\_\_\_\_)\* con domicilio a efectos de notificación en \_\_\_\_\_ y CIF \_\_\_\_\_, por medio de la presente, DECLARO:

1º) Que (la empresa a la que represento ostenta/ostento)\* plena capacidad de obrar y no esta incurso en las prohibiciones e incompatibilidades contenidas en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), como prohibiciones para contratar y me comprometo, en caso de resultar adjudicatario de este contrato, a justificar documentalmente esta circunstancia.

2º) Que (la empresa a la que represento está/estoy)\* al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con el Estado, con la Seguridad Social y con el Excmo. Ayuntamiento de Jerez.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, firmo la presente declaración en prueba de conformidad de todo lo anteriormente expuesto.

Fdo.:

En Jerez de la Frontera a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil diez.

\*(En las opciones señaladas entre paréntesis táchese la que no proceda).