



AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑÉCAR
(GRANADA)
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601

Contratación y Compras

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES
QUE HA DE REGIR EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN
MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DE PARCELAS EN
URB. CITALSOL, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
JOVEN.

1.- Naturaleza del contrato y legislación aplicable.-

El contrato a que se refiere el presente pliego es de naturaleza administrativa y se regirá:

a).- En cuanto a su preparación, competencia y adjudicación por el presente pliego de cláusulas administrativas e informes técnicos, y por la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como por las demás disposiciones de general y pertinente aplicación.

b).- En cuanto a sus efectos y extinción por los artículos 1.445 y siguientes del Código Civil.-

2.- Objeto del contrato:

Constituye el objeto del contrato, la venta mediante CONCURSO de los bienes de propiedad Municipal que a continuación se detallan, con el fin de que sobre ellas se construyan un tipo de “VIVIENDA JOVEN” acogidas a cualquier régimen de protección oficial de los existentes.

A.- PARCELA 4. SECTOR P-12:

Situación: Parcela que se señala con el número 4 en el plano de parcelas resultantes del Sector P-12.

Descripción: URBANA: Porción de terreno sita en Almuñécar, pago “Taramay”, en el ámbito del Sector P-12 del Plan Parcial “Citalsol” de



AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑÉCAR
(GRANADA)
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601

Contratación y Compras

forma aproximadamente triangular. Procede de las fincas aportadas 1º, 2 y 3 del Sector P-12. Tiene una superficie de mil trescientos treinta metros cuadrados y sesenta decímetros cuadrados (1.330,60 m²); y linda al Sur con la parcela 8; al Este con la calle número 5 en proyecto; y al Oeste con finca de la señora Singrid Wenzel y finca de D. Andrés Fonollá Conesa.

Uso urbanístico: Tiene una calificación de Residencial Intensivo según el Plan Parcial.

Edificabilidad: Tiene una edificabilidad de 1.197,60 m² de techo.

Cargas por su procedencia: Libre de cargas.

Adjudicación: Se Adjudica al Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar en virtud del proyecto de Compensación y como bien patrimonial, en concepto de cesión del 10 % del aprovechamiento medio.

Cuota de participación en los gastos de urbanización: 10,00 %

Cargas de nueva creación : De conformidad con el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta finca queda afecta con carácter real y preferencial, al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Compensación del Sector P-12 del Plan Parcial "Citalsol" del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar, en una cantidad estimada inicialmente de 139.193,68 Euros más Impuesto sobre el Valor Añadido, y en su día al saldo definitivo de la cuenta de liquidación que al efecto se apruebe. Esta afección tendrá la preferencia, duración y causas de cancelación determinadas en el mencionado precepto reglamentario.

Inscripción en el Registro de la Propiedad de Almuñécar.

Aparece inscrita en el Tomo 1297, Libro 594, Folio 177 , Finca 45606, inscripción primera.



AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑÉCAR
(GRANADA)
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601

Contratación y Compras

B.- PARCELA 4. SECTOR P-13:

Situación: Parcela que se señala con el número 4 en el plano de parcelas resultantes del Sector P-13.

Descripción: URBANA: Porción de terreno sita en Almuñécar, pago “Higuerón, en el ámbito del Sector P-13 del Plan Parcial CitalSol”, de forma irregular. Procede de las fincas aportada 5 del Sector P-13- Tiene una superficie de mil doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados con cuarenta y cinco decímetros cuadrados (1.284,45 m²), y linda al Norte con la parcela número 3; al Sur con la carretera N-340 y un depósito municipal de aguas; al Este con las calles número 1 y 10 en proyecto; y al Oeste con un depósito municipal de aguas y con el camino de Albina.

Uso urbanístico: Tiene una calificación de Residencial Intensivo según el Plan Parcial.

Edificabilidad: Tiene una edificabilidad total de 1.156,00 m² de techo. Inferior a los 1.156,02 m² que le sería de aplicación en función de su superficie a la cual se renuncia según lo expuesto en el párrafo sexto del capítulo primero de esta memoria.

Cargas por su procedencia: Libre de cargas.

Adjudicación: Se adjudica al Ilmo. Ayuntamiento de Almuñécar en virtud del proyecto de Compensación y como bien patrimonial, en concepto de cesión del 10 % del aprovechamiento medio.

Cuota de participación en los gastos de urbanización: 10,00 %

Cargas de nueva creación: De conformidad con el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta finca queda afecta con carácter real y preferencial, al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de Compensación del Sector P-13 del Plan Parcial “CitalSol” del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar, en una cantidad estimada inicialmente de 110.850,49 Euros más Impuesto sobre el Valor



AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑÉCAR
(GRANADA)
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601

Contratación y Compras

Añadido, y en su día al saldo definitivo de la cuenta de liquidación que al efecto se apruebe. Esta afección tendrá la preferencia, duración y causas de cancelación determinadas en el mencionado precepto reglamentario.

Inscripción en el Registro de la Propiedad de Almuñécar.

Aparece inscrita en el Tomo 1297, Libro 594, Folio 195 , Finca 45615, inscripción primera.

3.- Documentos que revisten carácter contractual.-

El presente pliego junto con los informes técnicos y demás documentación presentada por los licitantes, así como el contrato que se formalice revestirán carácter contractual. En caso de discordancia entre el presente pliego y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá el pliego de cláusulas administrativas particulares, en el que se contienen los derechos y obligaciones de los licitadores y adjudicatario.

4.- Precio de adjudicación.-

El precio de licitación mínimo es el siguiente:

- Parcela 4 Sector P-12: 6.010,12 euros.
- Parcela 4 Sector P-13: 28.848,58 euros.

5.- Fin del contrato.-

El Ayuntamiento de Almuñécar se compromete a trasladar la propiedad y posesión del bien objeto del presente procedimiento, una vez cumplida en su totalidad la obligación de pago del precio, mediante el otorgamiento de escritura pública ante Notario, en los términos previstos en el presente pliego, dentro de los quince días siguientes al de la fecha de adjudicación, quedando el adjudicatario subrogado en cuantos derechos y obligaciones son inherentes a dichas fincas, incluidos los de carácter urbanístico, en especial en cuanto a la obligación de costear los gastos de urbanización.



AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑECAR
(GRANADA)
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601

Contratación y Compras

El incumplimiento del adjudicatario de las obligaciones asumidas en el presente concurso conllevará la resolución del correspondiente contrato con la pérdida de la fianza definitiva otorgada, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios que procedan.-

6.- Capacidad para contratar.-

Están facultadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas y extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar, no se hallen comprendidas en alguna de las circunstancias que señala el art. 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y acrediten su solvencia económica, financiera, técnica o profesional, conforme a los artículos 15 a 17 de la referida Ley.

En el supuesto de que liciten personas jurídicas creadas o agrupadas para concurrir al presente procedimiento, deberán acreditar los requisitos anteriores no solo de ellas, sino también de las personas o Entidades encargadas de su gestión o de las personas a que las mismas se le encomiende.

Para el caso de que concurren personas jurídicas sin ánimo de lucro que encomienden su gestión a terceros, deberá acreditarse, también, la capacidad de las personas que asuman la gestión de la misma.

7.- Procedimiento y Formas de adjudicación.-

La presente licitación se adjudicará mediante procedimiento abierto, y forma de concurso, atendiendo a la a la proposición económica más beneficiosa y los criterios de valoración que se recogen a continuación.-

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación del concurso, relacionados por orden decreciente de importancia y por la ponderación que se les atribuye, son los siguientes:



AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑÉCAR
(GRANADA)
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601

Contratación y Compras

1. **Anteproyecto:** Construcción de Vivienda Joven, donde se valorará Tipología de viviendas, número de viviendas y superficies de las mismas, quedando esta comprendida en un mínimo de 60 m² y un máximo de 100 m². 50 puntos.
2. **Proposición económica :** 40 puntos.
3. **Plazo de ejecución del Proyecto :** 10 puntos.

(El plazo máximo de ejecución de las obras que se realicen sobre dichas parcelas no podrá ser superior a 18 MESES)

8.- Obligaciones del Adjudicatario: Condiciones para la adjudicación de la “Vivienda Joven” y otros requisitos a seguir en la transmisión del dominio.

- 1) Las viviendas que se construyan sobre las parcelas objeto del concurso deberán estar acogidas obligatoriamente a cualquier régimen de protección oficial de los existentes.
- 2) La empresa adjudicataria quedará exenta del pago de la tasa por Licencia de obras, impuesto de construcciones y obras, y Licencia de primera ocupación.
- 3) Deberá fijarse una edad inferior a 35 años como requisito para acceder a la adquisición este tipo de vivienda.
- 4) La baremación que sirva de base para la elección de los adquirentes de estas vivienda se efectuará siguiendo los criterios que establece EPSA.
- 5) Por parte de la Empresa adjudicataria o en su caso de la promotora de las viviendas, se comunicará al Ayuntamiento de Almuñécar toda transmisión que se efectúe de las viviendas, especificando el cumplimiento de los baremos establecidos.
- 6) No se podrán transmitir entre particulares las viviendas antes de transcurridos 10 años desde su adquisición.
- 7) Las transmisiones que se efectúen entre particulares, lo serán cumpliendo los requisitos de los de origen, es decir, los nuevos adquirentes deberán ser menores de 35 años, y a su vez, éstos no podrán efectuar transmisiones hasta pasados al menos otros 10 años.
- 8) Para las segundas transmisiones, el precio de las viviendas no podrá superar el precio inicial actualizado con los índices y baremos correctores que publica el Estado.



**AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑECAR
(GRANADA)**
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601

Contratación y Compras

- 9) Lo dispuesto en el apartado anterior, servirá también para la tercera y sucesivas transmisiones para evitar la especulación.
- 10) Será obligación de los adjudicatarios de cada una de las viviendas inscribir las condiciones de compra y transmisión de dominio en el Registro de la Propiedad.

9.- Fianza provisional y definitiva.-

Los licitadores deberán constituir una fianza provisional del 2 por 100 del valor del bien y una definitiva equivalente al 4 por 100 del importe de adjudicación, a fin de garantizar el cumplimiento del contrato.

La fianza definitiva se otorgará ante de la formalización del contrato y en el plazo máximo de 15 días naturales, contados desde la recepción de la notificación de la adjudicación definitiva a la empresa adjudicataria.-

10.- Gastos

El adjudicatario queda obligado al pago de los anuncios y tributos que procedan por la adjudicación .-

11.- Propositiones y documentación complementaria.-

11.1.- Lugar de presentación de ofertas.

Las ofertas junto con la documentación preceptiva se presentarán dentro del plazo treinta días hábiles, a contar del siguiente al de la publicación del anuncio de licitación, en el Boletín Oficial de la Provincia, desde la nueve a catorce horas en la Secretaria del Ayuntamiento.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en las oficinas de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante telex, telegrama o telefax en el mismo día.



AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑÉCAR
(GRANADA)
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601

Contratación y Compras

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 señalado en el anuncio.

Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta en ningún caso será admitida.

11.2.- Forma de presentación de las ofertas.

Los licitadores presentarán TRES sobres, firmados y cerrados, de forma que se garantice el secreto de la oferta, señalados con las letras A).B).C), en cada uno figurará el nombre del licitador y el título del concurso “ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DE PARCELAS EN URB. CITALSOL. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA JOVEN”, e incluirá los documentos que se relacionan a continuación que habrán de presentarse en original o copias legalizadas notarialmente.

11.2.1.- Sobre A.- Título: Documentación para contratar.

1.- Documento justificativo de haber constituido fianza provisional a favor del Ayuntamiento, equivalente al 2% del precio de licitación.

La garantía provisional podrá constituirse en cualquiera de las siguientes modalidades:

A).- En metálico, en valores públicos o en valores privados avalados por el Estado, por una Comunidad Autónoma, por la Administración contratante o por alguna de las entidades establecidas reglamentariamente. El metálico, los títulos o los certificados correspondientes, se depositarán en la Caja del Ayuntamiento.

B).- Mediante aval prestado, en la forma y condiciones reglamentarias, por alguno de los Bancos, Cajas de Ahorros, Cooperativas de Créditos o Sociedades de Garantía recíproca autorizados para operar en España.-



AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑÉCAR
(GRANADA)
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601

Contratación y Compras

C).- Por contrato de Seguro de caución celebrado con la Entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de la caución, en la forma y condiciones que reglamentariamente establecido.

En los supuestos establecido en los apartados B y C, se aportará el documento original, que deberá estar debidamente bastanteado por los servicios jurídicos internos o externos del Ayuntamiento de Almuñécar.

2.- Documentos acreditativos de la personalidad del empresario.

Si la empresa fuere persona jurídica, deberá presentar la escritura de constitución o transformación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil o Público correspondiente.

Para los empresarios individuales será obligatorio la presentación de copia compulsada notarial o administrativamente del Documento Nacional de Identidad o el que, en su caso, lo sustituya reglamentariamente, así como el Número de Identificación Fiscal.

Las empresas extrajeras deberán acreditar su personalidad de acuerdo con lo establecido en la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas y sus disposiciones complementarias.

3.- Documentos acreditativos de la representación.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán poder de representación bastanteado por los servicios jurídicos internos o externos del Ayuntamiento de Almuñécar.-

Si el licitador fuera persona jurídica, el poder general deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil o Público correspondiente.-

Igualmente, la persona con poder bastante a efectos de representación, deberá acompañar copia compulsada notarial o administrativamente de su Documento Nacional de Identidad.



**AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑÉCAR
(GRANADA)**

**Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601**

Contratación y Compras

4.- Cuando dos o más personas presente ofertas conjuntas de licitación, cada uno acreditará su capacidad, personalidad y representación, debiendo indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriben, el porcentaje de participación de cada uno de ellos y designar la persona o entidad que durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la plena representación de todos ante la Administración.

5.- Para las personas extranjeras la declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas la 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.

6.- Documentos acreditativos de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

La acreditación se realizará por Certificación emitida por los propios órganos competentes.

Tal acreditación vendrá referida a los licitadores como a las personas que asuman la gestión, para el caso de Entidades sin ánimo de lucro.

7.- Declaración responsable de tener capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones que contiene el art. 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Las personas físicas, los administradores de las personas jurídicas o los gestores, deberán acreditar mediante la oportuna certificación expedida por su órgano de dirección o representación competente, que no están incurso en algunos de los supuestos a que se refiere la Ley 12/1995, de 11 de mayo, de la Administración del Estado; Ley 5/1984, de 24 de abril, modificada por Ley 4/1990, de 23 de abril, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sobre Incompatibilidades de Altos Cargos y Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas.



AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑÉCAR
(GRANADA)
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601

Contratación y Compras

La falta de presentación de cualquiera de los documentos a incluir en este sobre será, por si sola, causa de exclusión de la licitación.

11.2.2.- Sobre B: Título: Proposición económica.-

Contendrá una única proposición económica, indicándose el importe total ofertado, sin posibilidad de incluir desglose ni alternativas, que se ajustará al modelo que se adjunta al presente pliego, debidamente firmada y fechada.

Dicha proposición se presentará escrita a máquina y no se aceptarán aquellas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que la Administración estime fundamental para la oferta.

11.2.3.- Sobre C: Título: Documentación Técnica.-

- a) Se presentará anteproyecto técnico, donde especialmente se determinará la tipología de vivienda, siendo estas obligatoriamente de protección oficial, acogidas a cualquiera de los regímenes existentes, y siendo su precio máximo de venta el correspondiente al módulo oficial vigente para dicha protección.
Además, deberá concretarse el número de viviendas, y las superficies de las mismas, sin que estas sean inferiores a 60 m² y superiores a 100 m².
- b) Plazo de ejecución del proyecto, desde la obtención de la correspondiente licencia.

12.- Calificación de la documentación y apertura de las proposiciones.-

1.- La Mesa de Contratación constituida por Acuerdo de Pleno de fecha 17 de julio de 2003, calificará previamente los documentos presentados en



AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑÉCAR
(GRANADA)
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601

Contratación y Compras

tiempo y forma y si observare defectos materiales o de forma, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane el error.

2.- La apertura de plicas se verificará públicamente en las oficinas sitas en la Casa Consistorial, en el día y hora que se indicará por el Negociado de Contratación a los participantes en el Concurso.

3.- Leídas las propuestas por el Presidente de la Mesa, podrá desechar las que no adjunten toda la documentación exigida en el Pliego, y las que no se ajusten al modelo que puedan producir duda racional sobre la persona licitadora, proyecto, alternativa económica o cualquier otro extremo sustancial de la oferta.

13. Criterios de adjudicación y propuesta

Las propuestas se someterán a estudio de los servicios municipales afectados. Si lo estima necesario, la Mesa podrá contar con el asesoramiento de personas expertas ajenas a la organización municipal.

La Mesa de Contratación analizará las propuestas presentadas, estudiando la adecuación y coherencia de la solución ofertada por los licitadores.

Las propuestas serán valoradas con un total de hasta 100 puntos en base a la documentación técnica, oferta económica y plaza de ejecución que presenten los licitadores.

Efectuada la valoración, la Mesa de Contratación elevará propuesta de adjudicación a la que considere la mejor oferta.

El Ayuntamiento, a la vista de los informes emitidos y de la propuesta de la Mesa de Contratación, adjudicará el concurso a favor de la entidad licitadora que en su conjunto haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios de valoración establecidos, y sin perjuicio de su derecho a declarar desierto el concurso.

14.- Perfección y formalización



**AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑECAR
(GRANADA)**
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601

Contratación y Compras

El contrato se perfeccionará mediante la adjudicación realizada por el órgano de contratación competente.

El contrato se formalizará en documento administrativo dentro del plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

El adjudicatario podrá solicitar, no obstante, la elevación del contrato a escritura pública. En este caso, los gastos de formalización serán de cuenta del adjudicatario.

15.- Adjudicación definitiva.-

Declarada válida la forma de adjudicación del contrato, el Pleno de la Corporación realizará la adjudicación definitiva en la primera sesión que celebre después de elevada por la mesa de contratación la propuesta definitiva de adjudicación.

16. Resolución del contrato.

La imposibilidad de formalizar el contrato por causa imputable al adjudicatario dará lugar a la resolución del contrato. El acto que declare la resolución decidirá la incautación de la garantía y la procedencia o no de indemnización de daños y perjuicios al Ayuntamiento.



**AYUNTAMIENTO DE
ALMUÑÉCAR
(GRANADA)**
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838600 - Fax: (958) 838601

Contratación y Compras

ANEXO:

Modelo de oferta económica.

D....., con domicilio, en....., conD.N.I. número....., en nombre propio (o en representación....., lo que acredita mediante escritura de poder debidamente bastanteada que se acompaña, manifiesta lo siguiente:

1.- Que conoce la totalidad del pliego de cláusulas administrativas particulares e informes técnicos, asumiendo las obligaciones que respecto a los licitadores y posterior adjudicatario del mismo se deriva, por lo que se somete voluntariamente y acepta íntegramente el citado pliego.-

2.- Que se compromete a la adquisición de los terrenos ofertados en el pliego, para la construcción de VIVIENDA JOVEN, acogida al régimen de protección oficial, en las condiciones establecidas, para lo cual y de acuerdo con el precio de licitación formula la siguiente oferta económica:

Almuñécar a, 22 de Junio de 2004.

EL ALCALDE,