



Núm

Fecha

PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN MEDIANTE LICITACIÓN PÚBLICA CON ADJUDICACIÓN A LA OFERTA ECONÓMICA MÁS VENTAJOSA MEDIANTE PLURALIDAD DE CRITERIOS DE LAS PARCELA NÚMERO 4 Y 5 PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE PANTICOSA RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 5 EN PANTICOSA.

I.- OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del contrato la enajenación mediante licitación pública con adjudicación a la oferta económica más ventajosa mediante pluralidad de criterios del terreno integrante en el patrimonio público municipal del suelo, con el fin de construir viviendas protegidas, promovida por cooperativa, cuya naturaleza determine que sus socios resulten adjudicatarios de dichas viviendas.

La descripción de la parcela municipal que se enajena es la siguiente:

A) NATURALEZA DEL INMUEBLE PARCELA N° 4 : Patrimonio municipal del suelo.

Clasificación: Suelo urbano

Calificación: Uso de vivienda colectiva de protección oficial con un aprovechamiento urbanístico de 454 m² edificables materializables en 4 viviendas.

B) SITUACIÓN: Sector 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Panticosa en estado de urbanización.

C) SUPERFICIE: 746 m²

D) LINDEROS: Linda Norte, parcela 03-B; Sur, calle 3 y Camino de El Pueyo; Este, viario público, calle 2; y Oeste, Sector 4 del Suelo Urbanizable.

E) VALORACIÓN: 18.273,50 euros según informe técnico de fecha de 30 de Octubre de 2013.

F) INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1824, Libro 58 de Panticosa, folio 88, inscripción 1ª, finca 4663.

A) NATURALEZA DEL INMUEBLE PARCELA N° 5 : Patrimonio municipal del suelo.

Clasificación: Suelo urbano

Calificación: Uso de vivienda colectiva de protección oficial con un aprovechamiento urbanístico de 1.113 m² edificables materializables en 10 viviendas.

B) SITUACIÓN: Sector 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Panticosa en estado de urbanización.

C) SUPERFICIE: 1.480 m²



Núm.

Fecha

D) LINDEROS: Linda Norte, Unidad de ejecución 18; Sur, Camino de El Pueyo; Este, parcela de equipamiento polivalente; y Oeste, viario público, Calle 3.

E) VALORACIÓN: 44.798,25 euros según informe técnico de fecha de 30 de Octubre de 2013.

F) INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 1824, Libro 58 de Panticosa, folio 90, inscripción 1ª, finca 4664.

II.- DESTINO, CONDICIONES Y CAPACIDAD

1) El destino de la parcela objeto del concurso será la construcción de 14 viviendas protegidas.

La distribución de las viviendas dentro de cada parcela y su construcción se ajustará al vigente Plan General de Ordenación Urbana y al Proyecto de Reparcelación del Sector 5, ajustándose en todo momento a la correspondiente licencias urbanística municipal, de preceptivo otorgamiento.

2) Podrán tomar parte en este concurso las Cooperativas de Viviendas cuya naturaleza jurídica determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas promovidas, siempre que no tengan ánimo de lucro, aportando el listado provisional de adjudicatarios, conforme a lo que señale el pliego y el acuerdo de adjudicación de la promoción concertada

III.- TIPO DE LICITACIÓN

El precio del contrato será de 63.071,75 € incluido el Impuesto sobre el valor añadido (IVA).

IV.- FIANZA

4.1. Para poder concurrir a la licitación de las parcelas no se exigirá depósito ninguno en concepto de garantía.

V.- PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

5.1. Las proposiciones para tomar parte en el concurso público se presentaran en las oficinas municipales en dos sobres separados, con las letras A y B cerrados, de forma que quede garantizado el secreto de la oferta, se presentará la documentación que a continuación se señala.

5.2. SOBRE A:

Figurará la inscripción "Documentos generales para tomar parte en la licitación de la parcelas nº 4 y 5 resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 de Panticosa", así como el nombre del licitador.

Dentro de este sobre se incluirá la siguiente documentación:

a) Copia del Documento Nacional de Identidad del representante, bastantada por el Secretario del Ayuntamiento.

b) Copia de Escritura de poder, bastantada por el Secretario del Ayuntamiento.



Núm.

Fecha

c) Escritura de constitución de la Cooperativa inscrita en el Registro de Cooperativas de la DGA.

d) Declaración jurada del licitador (según modelo de declaración del Anexo I) en que este haga constar bajo su responsabilidad:

Que no está comprendido en ninguna de las prohibiciones de contratar que determina el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Que se halla al corriente de sus obligaciones tributarias o de seguridad social impuestas por las disposiciones legales vigentes, así como en el pago de sus deudas a la Hacienda Municipal.

e) Documentación que justifique los derechos y obligaciones de los socios cooperativistas o comuneros. Se aportarán:

1. estatutos sociales,
2. reglamento interno,
3. contrato de incorporación, u otro documento en el que se reflejen las particulares relaciones de socio-cooperativa, en especial documento que acredite que sus socios resultaran adjudicatarios de las viviendas protegidas y las obligaciones asumidas por los socios en el cumplimiento de las obligaciones de la convocatoria y sus objetivos,
4. memoria de otras actuaciones de la cooperativa o entidad y resultados obtenidos,
5. certificado de empadronamiento de socios o comuneros.

5.3. SOBRE B:

Figurará la inscripción “Oferta económica para tomar parte en la licitación de las parcelas nº 4 y 5 resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 de Panticosa”, así como el nombre del licitador. Dentro de este sobre se incluirá la siguiente documentación (ANEXO II):

a) Documentación Técnica, que se concretará exclusivamente en:

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA de las soluciones adoptadas, y expositiva de las características generales de las obras, con definición de la clase y calidad de los materiales, elementos constructivos, acabados e instalaciones. La relación incluida en la memoria de calidades será la que sirva para la redacción del Proyecto de ejecución objeto de declaración inicial como Vivienda Protegida de Aragón, no admitiéndose modificación alguna salvo caso de fuerza mayor, estimada por el Ayuntamiento de PANTICOSA, y en dicho caso, la modificación que podrá admitirse lo será de un elemento por otro de características análogas. Se incluirán cuadros de superficies útiles y construidas.
2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, en planos a escala en formato DIN A-3, a nivel de estudio previo o anteproyecto, con las soluciones arquitectónicas del programa previsto, que podrán venir definidas mediante plantas, alzados, secciones, detalles o imágenes virtuales etc...



Núm.

Fecha

3. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO, comprensivo de los costes totales de la promoción, medios de financiación, precios de costes.

VI.- CRITERIOS PARA ADJUDICAR EL CONCURSO.

Los criterios que han de servir de base para la valoración y adjudicación de las propuestas presentadas son los siguientes:

Se reparten 100 puntos en cuatro criterios que se describen a continuación.

6.1. CRITERIO A: SOLUCION ARQUITECTÓNICA CONSTRUCTIVA Y TECNICA. HASTA UN MÁXIMO DE 30 PUNTOS.

Se valorarán los siguientes conceptos:

- Grado de definición y precisión de la documentación entregada.
- Tipología de viviendas, orientación de las piezas habitables, distribución general y de superficies útiles.
- Memoria de calidades de las viviendas, zonas comunes y acabados exteriores.
- Solución de las zonas comunes, aparcamientos, núcleos de comunicación, y accesibilidad y diseño de la planta baja.
- Imagen general del edificio, resolución de fachadas.

6.2. CRITERIO B: VINCULACION DE LA COOPERATIVA AL MUNICIPIO DE PANTICOSA HASTA UN MÁXIMO DE 60 PUNTOS.

Se valorará la mayor vinculación de la Cooperativa con el municipio de Panticosa, teniendo en cuenta el número de cooperativistas que cumpliendo los requisitos necesarios para acceder a este régimen de protección se encuentren empadronados en el municipio con anterioridad a Agosto de 2013.

6.3. CRITERIO C: ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO. HASTA UN MÁXIMO DE 10 PUNTOS.

Se valorará la claridad y rigor del estudio económico-financiero y la viabilidad de la propuesta.

VII.- CONVOCATORIA, PLAZO Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS

7.1. La licitación se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca.



Núm.

Fecha

7.2. El plazo para la presentación de proposiciones será de quince días hábiles a contar desde el día siguiente a aquél en que se publique el anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca. En el caso de que el último día del plazo coincidiese en sábado se entenderá aquél prorrogado hasta el primer día hábil siguiente.

7.3. La presentación de ofertas dentro del plazo señalado se realizará en el Registro General del Ayuntamiento.

VIII.- DESARROLLO DE LA LICITACIÓN

8.1. Mesa de contratación estará integrada o constituida del modo siguiente:

- Presidente, que lo será la de la Corporación Municipal, o miembro en quien delegue.
- Secretario-Interventor o funcionario en quien delegue, que actuará como vocal y secretario de la mesa.
- El arquitecto municipal.
- El Concejal delegado de urbanismo.
- Un representante de la Corporación

8.2. Calificación de la documentación general: Constituida la Mesa, esta calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma en los sobres subtitulados "Documentos Generales", siendo rechazadas aquéllas proposiciones suscritas por personas que no reúnan los requisitos exigidos en la cláusula II y las que no aporten, en debida forma, los documentos señalados en la cláusula V. Se unirán al expediente, sin abrir las ofertas económicas correspondientes a las plicas rechazadas.

Si la Mesa observara defectos formales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo máximo de tres días para que el licitador subsane el correspondiente error.

8.3. Apertura de proposiciones (Sobre B): La Mesa de Contratación, en acto público, celebrado el décimo día hábil siguiente al de terminación del plazo de presentación de proposiciones, en el supuesto de que coincida con sábado se entenderá trasladado al siguiente día hábil, procederá a su apertura a las once horas, en la Sala de Plenos, dará cuenta del resultado de la calificación de la documentación general, presentada por los licitadores en los sobres A, indicando los licitadores excluidos y las causas de su exclusión, invitando a los asistentes a formular observaciones que recogerán en el Acta.

8.4. Informes Técnicos. La documentación presentada por los licitadores se remitirá a los servicios técnicos competentes para que emitan el informe correspondiente.

8.5. Propuesta de Resolución. Emitidos dichos informes, la Mesa volverá a reunirse para elaborar la pertinente propuesta de resolución.



Núm.

Fecha

8.6. Propuesta de adjudicación de la Mesa. La propuesta realizada por la Mesa de Contratación, que no crea derecho alguno a favor del adjudicatario, se elevará a la Alcaldía, quien acordará lo procedente adjudicando la licitación o declarándola desierta.

8.7. Resultado de la licitación. El resultado de la licitación será notificado a los licitadores, requiriendo a los adjudicatarios para que en el plazo máximo de treinta días hábiles a contar desde el día siguiente a la notificación efectúen el ingreso de la cantidad a que se refiere la Cláusula IX del presente Pliego.

IX.-FORMA DE PAGO

El que resulte adjudicatario de la parcela objeto de la licitación, abonará el importe íntegro del remate en la Tesorería municipal en el plazo de un mes desde la notificación de la adjudicación.

En caso de incumplimiento de la obligación de realizar el pago señalado en el apartado anterior, no se perfeccionará el contrato de compraventa.

X.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

10.1. El adjudicatario queda obligado y así deberá quedar reflejado en la escritura pública que se otorgue:

- a) A destinar la parcela adquirida a la promoción de viviendas declaradas protegidas, en régimen reconocido y a obtener la financiación cualificada correspondiente.
- b) A ajustarse, en todas las construcciones que se realicen, a las condiciones de utilización y construcción establecidas en las normas urbanísticas que le sean de aplicación, así como a todas las condiciones técnicas y económicas propuestas en la licitación.
- c) A realizar a su cargo las acometidas o entronques provisionales y definitivos de redes pendientes que afecten a la parcela.
- d) A presentar, en el Servicio provincial de la Vivienda en plazo máximo de tres meses a contar desde la notificación de la adjudicación de la parcela, la solicitud de Declaración Inicial de Vivienda Protegida de Aragón acompañada de la documentación exigida por las disposiciones vigentes, y a la solicitud, en dicho plazo, de la correspondiente licencia de obras al Ayuntamiento de Panticosa.
- e) A comenzar la edificación de la parcela dentro de los tres meses posteriores a la obtención de la licencia municipal de obras y a finalizar las mismas en el plazo máximo de 18 meses.
- f) A no enajenar ni gravar por ningún título, por actos inter vivos, total o parcialmente, sin la autorización previa del Ayuntamiento de Panticosa, la parcela objeto de adjudicación y las edificaciones e instalaciones que en la misma se establezcan hasta tanto sean terminadas las obras de construcción a que se destina, así como las de urbanización anejas que sean de su cargo. Esta autorización será necesaria desde el momento en que se notifique la adjudicación de



Núm.

Fecha

la parcela. Expresamente queda incluido en este apartado la compraventa y la adjudicación de vivienda, la transmisión de cuotas de participación y demás modalidades de transmisión de la titularidad de la parcela y/o de la edificación.

No obstante la prohibición de enajenar contenida en el párrafo anterior, el Ayuntamiento de Panticosa autoriza al promotor para hipotecar los terrenos que le sean adjudicados bajo las siguientes condiciones:

1º) Que la hipoteca se constituya en garantía del préstamo que obtenga para llevar a cabo la construcción a que venga obligado por la adjudicación.

2º) Que la cuantía de dicho préstamo no exceda de la que de conformidad con la normativa vigente corresponda de acuerdo con la Declaración Inicial de las viviendas que se promuevan sobre los terrenos enajenados.

Se establece un precio máximo de venta de la edificación resultante de la actuación de 1.394,72€/m².

La autorización a que se hace referencia en el presente apartado será igualmente necesaria para cualquier modificación en la composición de los miembros de las cooperativas.

g) A que los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de las viviendas construidas en la parcela objeto de la licitación cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente, aplicable a las viviendas declaradas protegidas. Dicho cumplimiento únicamente se acreditará mediante la Declaración Inicial de Vivienda Protegida de Aragón junto con la resolución en la que se acredite que los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio se encuentran inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida que se aportará al expediente.

h) En la escritura de compra o de adjudicación de la vivienda que se formalice deberá constar expresamente, como requisito imprescindible para su autorización, la obligación de destinar las viviendas a régimen de Vivienda Protegida de Aragón

i) A adjudicar las viviendas y anejos al precio que resulte de la oferta presentada en la licitación.

j) A vallar la parcela con anterioridad al inicio de cualquier obra y efectuar las reparaciones de los daños causados en la urbanización que le sean imputados como consecuencia de la realización de las obras de construcción a que viene obligado.

k) Asimismo deberá satisfacer al M. I. Ayuntamiento de Panticosa las exacciones pertinentes que, con arreglo al régimen específico de las Haciendas Locales se devenguen.

10.2. El Ayuntamiento podrá recuperar la parcela adjudicada con rescisión del contrato suscrito con el adjudicatario, reteniendo un 20% del precio de venta de la parcela en concepto de indemnización por los daños y perjuicios causados, en los siguientes casos:

a) Si el adjudicatario no solicita la Declaración Inicial / Calificación Provisional de viviendas protegidas en la forma y plazo previstos en el apartado d) o se le denegara la misma.



Núm.

Fecha

- b) Si no comienza o termina las obras en los plazos previstos en el apartado e).
- c) Si enajenase total o parcialmente la parcela, las edificaciones o viviendas ubicadas en la misma, con infracción de lo establecido en los apartados g) y h).

XI.- GASTOS Y OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

- 11.1. El adjudicatario viene obligado a pagar los gastos que conlleve la publicidad de la licitación, así como de cuantos otros se ocasionen en relación con este expediente administrativo.
- 11.2. El interesado queda obligado a otorgar la escritura pública de compraventa en el plazo de dos meses desde la notificación de la adjudicación ante el Notario de Sabiñánigo.
- 11.3. En la escritura pública de compraventa de las parcelas adjudicadas, se reproducirán cuantas obligaciones establece para el adjudicatario el presente Pliego.
- 11.4. Serán por cuenta del comprador todos los gastos notariales y registrales, incluso los de carácter fiscal y el de plusvalía si existiera, que se devenguen como consecuencia de la compraventa, obligándose el comprador a entregar al Ayuntamiento de PANTICOSA primera copia debidamente inscrita.

XII.- REGIMEN JURÍDICO

- 12.1. Para lo no previsto en este pliego de condiciones regirá la Ley 4/2013 de 23 de mayo por la que se modifica la Ley 3/2009 de 17 de Junio, de urbanismo de Aragón, la Ley 3/2009 de 17 de Junio en las disposiciones vigentes, el Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, la Ley 7/1999, de 9 de abril de Administración Local de Aragón, el Texto Refundido de la de Contratos del Sector Público 3/2011 de 14 de Noviembre, la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la normativa vigente en materia de vivienda de protección oficial, las normas de derecho privado que sean de aplicación así como otras disposiciones legales y reglamentarias aplicables y de pertinente observancia.
- 12.2. Todas las cuestiones que se deriven de esta contratación se someterán a los Tribunales competentes del domicilio de esta Corporación Municipal, renunciando los licitadores a cualquier otro fuero al que pudieran acogerse.
- 12.3. El Ayuntamiento de PANTICOSA se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente Pliego. Contra la resolución que dicte en aplicación de la citada facultad cabrán los recursos administrativos correspondientes.

XIII.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN



Núm.

Fecha

Serán causas de resolución, el incumplimiento por parte del adjudicatario de las condiciones establecidas en esta licitación, así como aquellas establecidas en la legislación vigente.

Como paso previo a la resolución del contrato, el que incumpliere será requerido para que subsane los incumplimientos en que hubiesen incurrido, señalándosele un plazo para ello.

XIV.- PERFIL DEL CONTRATANTE

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a la actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento de Panticosa cuenta con el perfil del contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.panticosa.es



Núm.

Fecha

ANEXO I

D./D.ª _____,
_____, con D.N.I. ó PASAPORTE num. _____
y domiciliado en C/ _____ num. _____
de la localidad de _____.

DECLARA BAJO JURAMENTO Y SU RESPONSABILIDAD:

1º.- Que no forma parte las personas a las que se refiere la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, ni en los 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.

2º.- Igualmente, que no está comprendido en las causas de prohibición de contratar que determina el artículo 73 del Texto Refundido de la de Contratos del Sector Público 3/2011 de 14 de Noviembre

3º.- Que está al corriente del cumplimiento de las Obligaciones Tributarias con el Estado, con la Comunidad Autónoma de Aragón y con el Ayuntamiento de Panticosa y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Y para que así conste, a efectos de licitación con la Administración, firma la presente, en Panticosa, a _____

Firma,



Núm.

Fecha

ANEXO II

PROPONENTE: D./D.ª _____, con D.N.I. ó
PASAPORTE num. _____ y domiciliado en C/ _____
num. _____ de la localidad de _____, **EN**
REPRESENTACION _____ **DE**
_____ **CON DOMICILIO**
SOCIAL EN _____ **C/** _____
LOCALIDAD _____ **TL.** _____

Enterado de la licitación para a la adjudicación las parcelas número 4 y 5 del Sector 5, así como de su condicionado, acepta y se somete a los requisitos exigidos en el PLIEGO DE CONDICIONES y ofrece por las mencionadas parcelas la siguiente Oferta económica (en letra y número):

BASE IMPONIBLE:

IVA.

TOTAL:

Igualmente y en cumplimiento del Pliego de condiciones adjunta la siguiente documentación técnica:

- 1.- Memoria Justificativa.
- 2.- Documentación gráfica.
- 3.- Estudio Económico Financiero.

Panticosa a _____

Firma
