

PLIEGO DE CONDICIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS QUE HAN DE REGIR, LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, TRAMITACIÓN ORDINARIA, DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL SECTOR PP “LAS ERAS SUR”, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUBLICA EN RÉGIMEN ESPECIAL Y EN RÉGIMEN GENERAL EN VENTA.

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO.

Es objeto del presente contrato la adjudicación mediante procedimiento abierto tramitación ordinaria mediante la valoración de una pluralidad de criterios que se citan, de terrenos incluidos en el Proyecto de Reparcelación correspondiente al sector “Eras Sur”, aprobado definitivamente el 26/03/2008 y que se describen a continuación, en los términos recogidos en el presente Pliego, sus correspondientes Anexos y en las condiciones urbanísticas expresadas en las Ordenanzas de aplicación.

A) IDENTIFICACIÓN

Parcela 1 de la manzana 1, del Proyecto de Reparcelación correspondiente al sector, las “Eras Sur”

DESCRIPCIÓN:

Inscripción: Registro de la Propiedad de Estepa, Finca registral nº 15.431, tomo 1611, Libro 255, Folio 212, Alta 1

Titularidad: 100% Ayuntamiento de Herrera, por el título de reparcelación.

Superficie: 3.420 m²

Linderos:

Norte: Parcela V.G. (Viario de nueva creación)

Sur: Parcela V.I. 1

Este: Parcela V.B.

Oeste: Parcela V.A.

Edificabilidad: 1,40 m²t/ m²s

Superficie máxima edificable: 4.788,00 m².

Clasificación: Urbanizable

Uso asignado: Residencial. Proyecto unitario. Vivienda en hilera VPO. USO compatible: Industrial Categoría A. Terciario salvo categoría C en planta baja

Numero máximo de viviendas: 34

Régimen de la promoción: las viviendas protegidas a construir en esta parcela serán en Régimen General en Venta, ajustadas a las condiciones señaladas en la legislación vigente y a las resultantes del presente Pliego de Condiciones y oferta presentada

Cargas: sin cargas.

B) IDENTIFICACIÓN

Parcela 2 manzana 2, del Proyecto de Reparcelación del sector “Las Eras Sur”.

DESCRIPCIÓN:

Inscripción: Finca Registral 15.432, Tomo 1611, Libro 255, Folio 214, Alta 1

Titularidad: 100% Ayuntamiento de Herrera, por el título de reparcelación.

Superficie 3.415,00 m².

Linderos:

Norte: Parcela U.G. (Viario de nueva creación)

Sur: Parcela V.I.7 (Viario de nueva creación)

Este: Parcela V.C. (Viario)

Oeste: Parcela V.B. (Viario)

Edificabilidad: 2,52 m²t/ m²s

Superficie máxima edificable: 8.879,00 m².

Clasificación: urbanizable

Uso asignado: Residencial. Proyecto unitario. Bloque exento VPO. Terciario salvo categoría C en planta baja, con un mínimo de 888 m²t.

Numero máximo de viviendas: 63

Régimen de la promoción: las viviendas protegidas a construir en esta parcela serán en Régimen Especial en Venta, ajustadas a las condiciones señaladas en la legislación vigente y a las resultantes del presente Pliego de Condiciones y oferta presentada

Cargas: Queda gravada al pago de la cuota de urbanización correspondiente según proyecto de reparcelación. No obstante esta carga se liquidará a la recepción definitiva de la urbanización del ámbito definido en el presente pliego y sus anexos.

Se incluye en el objeto de la presente contratación, la enajenación de la parcela P1 en la que podrá materializarse parte del 10% del aprovechamiento lucrativo total correspondiente al Ayuntamiento de Herrera.

El número máximo de viviendas protegidas a construir es de 97, incluidas las que puedan edificarse en la parcela adjudicada al Ayuntamiento como administración actuante, de acuerdo con la edificabilidad disponible en el marco de las limitaciones urbanísticas y las condiciones derivadas de los regímenes de protección establecidos en el presente pliego. El uso terciario tendrá carácter obligatorio en la planta baja de la Manzana 2 y una superficie mínima edificable de 888 m². El techo edificable máximo para uso terciario será de 3.250,00 m², sin que pueda superarse la superficie construida total asignada en el planeamiento de desarrollo.

CLÁUSULA SEGUNDA.- MODALIDAD DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del contrato se llevará a cabo por procedimiento abierto tramitación ordinaria, previa selección del contratista, mediante la aplicación de varios criterios de adjudicación que se determinan en el presente Pliego, de conformidad con lo establecido en el art. 134 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, así como 76 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) y 20 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

CLÁUSULA TERCERA.- TIPO DE LICITACIÓN.

El precio mínimo fijado como base de licitación de acuerdo con lo estipulado en la cláusula primera del presente pliego y que será objeto de propuesta al alza por parte de los interesados en la adjudicación, asciende a 358.459,16 euros, I.V.A. a parte.

CLÁUSULA CUARTA.- EXISTENCIA DE CRÉDITO.

Las obligaciones que se derivan para la Administración actuante del cumplimiento del presente contrato no originan gasto para la misma.

CLÁUSULA QUINTA.- GARANTÍA PROVISIONAL.

La garantía provisional para concurrir a la licitación será de 7.169,18 euros, equivalente al 2% del precio de licitación y deberá ser constituida en la Depositaria del Excmo. Ayuntamiento de Herrera, en metálico o en cualquiera de las modalidades previstas en los artículos 84 y 91.3 LCSP.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación definitiva del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

El adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

En caso de uniones temporales de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o por varias de las empresas participantes en la unión, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida por el órgano de contratación y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal (art. 61.1 del RGLCAP).

CLÁUSULA SEXTA.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Podrán presentar proposiciones, por si mismas o por medio de representantes, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que teniendo plena capacidad para ello, en los términos previstos en los artículos 43,44,46,47,48,51,52 y 53 LCSP, no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos en el artículo 49 de dicha Ley, acrediten su solvencia económica, financiera y técnica y puedan promover viviendas protegidas en los términos establecidos en el correspondiente Plan (Decreto 149/2003, de 10 de junio), y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3 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.

A tales efectos, las sociedades cooperativas deberán acreditar haber efectuado, previamente a su constitución, la convocatoria pública para asignar la condición de socios prevista en el artículo 3.3 del Anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de julio.

1. La **capacidad de obrar** de los empresarios se acreditará:

a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren **personas jurídicas**, mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

b) La capacidad de obrar de los **empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea**, por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c) Los **demás empresarios extranjeros**, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2. La prueba por parte de los empresarios de la **no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar** del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, podrá realizarse:

a) Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

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

CLÁUSULA SÉPTIMA.- PROPOSICIONES. FORMALIDADES Y DOCUMENTACIÓN.

Las proposiciones serán secretas y se presentarán en dos sobres cerrados, denominados A y B, identificados en su exterior cada uno de ellos, con indicación de la licitación a la que se concurre, nombre y apellidos o razón social de la empresa, firmados por el licitador o su representante.

Cada licitador únicamente podrá presentar una sola proposición.

En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido, enunciado numéricamente.

Toda la documentación deberá ser original o fotocopia legitimada notarialmente o compulsada por técnico habilitado al efecto y de fecha actualizada (referida a los últimos 6 meses de la presentación de la oferta).

7.1 CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES:

Sobre A: denominado: **“Documentación administrativa para optar a la enajenación de terrenos del PP “Las Eras Sur” destinados a la construcción de viviendas protegidas en Régimen Especial y Régimen General”**:

a) Modelo de Solicitud Anexo I.

b) Los que acrediten la personalidad del licitador:

I.- Personas físicas:

- Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces. Los que comparezcan en nombre de otro acompañarán además poder declarado bastante al efecto, y a costa del licitador, por la Secretaría del Ayuntamiento.

II.- Persona jurídica:

- Escritura de constitución de la entidad inscrita en el Registro Mercantil o, en su caso, Registro público correspondiente.

- Poder declarado bastante, a costa del licitador, por la Secretaría del Ayuntamiento, inscrito en el Registro Mercantil, o Registro público correspondiente.

- Documento Nacional de Identidad del firmante de la proposición o, en su caso, el documento que haga sus veces.

III.- Uniones temporales (de personas físicas o jurídicas):

Cada uno de los componentes acreditará su capacidad, personalidad, representación y solvencia, debiendo indicar en documento aparte los nombres y circunstancias de los 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 (según MODELO ANEXO III).

El licitador que forme parte de una unión temporal no podrá concurrir individualmente en el mismo procedimiento o figurar en más de una unión temporal. A efectos de la licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyan y la participación de cada uno, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I ap. 1 del Reglamento General de Contratación de las Administraciones Públicas (R.D. 1098/2001, de 12 de octubre).

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

Ministerio de Economía sobre reciprocidad del Estado de procedencia al que se refiere el artículo 23.1 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Las empresas extranjeras presentarán sus documentos traducidos de forma oficial al castellano, así como una 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

c) Acreditativa de la no concurrencia en la persona física o jurídica de la circunstancia inhabilitante para contratar contenida en el apartado 4º del artículo 1.459 del Código Civil y no hallarse incurso en procedimiento administrativo de apremio, ni haber sido declarada en suspensión de pagos, quebrada o concursada, en tanto no hayan sido debidamente rehabilitadas.

Se acreditará la circunstancia anterior mediante declaración responsable realizada ante autoridad administrativa o notarialmente.

d) Declaración responsable de no estar incurso en los supuestos de prohibición para contratos conforme al artículo 49 LCSP. Dicha declaración responsable comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado, con la Comunidad Autónoma y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes (artículo 130,1.c) de la LCSP).

Se acreditará mediante declaración responsable realizada ante autoridad administrativa o notario. La presente declaración podrá realizarse de manera conjunta con la recogida en el apartado c).

e) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional, en los términos previstos en la cláusula cuarta.

f) Los que acrediten la solvencia económica y financiera. (Podrá efectuarse a través de uno o varios de los siguientes medios):

- Informe de instituciones financieras, o en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

- Tratándose de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o extracto de las mismas en el supuesto de que la publicación de éstas sea obligatoria en los estados en los que aquéllas se encuentren establecidas.

- Declaración relativa a la cifra de negocios global y de las promociones inmobiliarias realizadas por las empresas en los tres últimos años.

f) Los que acrediten la solvencia técnica y profesional en la promoción de viviendas. (A través de uno o varios de los siguientes medios):

- Relación de las principales promociones de viviendas realizadas en los últimos cinco años, independientemente o solidariamente en el caso de agrupaciones temporales.

- Declaración indicando los técnicos o las unidades técnicas, estén o no integradas en la empresa, de los que ésta disponga para la ejecución de la promoción, acreditando su experiencia en la promoción de viviendas, en los últimos cinco años.

Si por razones justificadas no pudiera ser facilitada la documentación solicitada, podrá acreditarse mediante cualquier otra documentación considerada suficiente por la Administración.

En general de la documentación jurídica y administrativa podrán presentarse originales o copias de los mismos que tengan carácter de auténticas conforme la legislación vigente.

Sobre B: denominado: **“Proposición económica y criterios de valoración para optar a la enajenación de terrenos del sector PP “Las Eras Sur” destinados a la construcción de viviendas protegidas en Régimen Especial y Régimen General”**.

No se permiten variantes o alternativas en los modelos de propuesta técnico-económica.

La presentación de las proposiciones de forma distinta a la indicada en la presente cláusula dará lugar a la inadmisión de la oferta.

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, fuera inferior al tipo de licitación, variara sustancialmente respecto al modelo establecido, el precio de venta fuese superior al máximo establecido en el presente Pliego para las viviendas y anexos (trasteros y/o garajes) vinculados y no vinculados a las mismas, comportase error manifiesto en el importe, o existiera reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa, en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno ni la otra no altere su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

Documentación mínima que deberá contener:

a) Modelo de oferta económica conforme al ANEXO II

b) Anteproyecto de la promoción, con el contenido mínimo siguiente, correspondiente a las manzanas objeto de enajenación a los efectos de este Pliego:

- Ordenación general de las manzanas de uso residencial destinadas a vivienda protegida.
- Planos de plantas de distribución y usos por manzana.
- Plantas, alzados y secciones de los distintos tipos de vivienda propuestos en cada manzana.
- Cuadros de superficies por vivienda y manzana
- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación
- Memoria de calidades

La propuesta deberá ajustarse a las normas técnicas de diseño establecidas en la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Estudio económico financiero de la promoción, que se ajustará al contenido mínimo del cuadro resumen de los ANEXOS IV y V.

7.2.- PROPOSICIONES SIMULTÁNEAS.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal.

La infracción de estas normas dará lugar a declarar la inadmisión de todas las propuestas por él suscritas.

7.3.- PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE PLICAS.

Las proposiciones habrán de presentarse en *el plazo de 30 días naturales* a contar desde el siguiente a la última de las publicaciones del anuncio de la convocatoria en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Registro General del Ayuntamiento, durante las horas de 9:00 a 14:30, todos los días hábiles, excepto sábados, que medien desde el día siguiente al del anuncio hasta la finalización del plazo de presentación.

En el supuesto que el último día de presentación de plicas coincida en sábado, se entenderá que el plazo se amplía al siguiente día hábil.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitante deberá justificar la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante telegrama o fax en el mismo día. 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 la terminación del plazo de presentación de plicas señalado en el anuncio.

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

Una vez presentada la oferta no podrá el licitador retirarla antes de la adjudicación, quedando obligado a cumplir el contrato, si le fuese definitivamente adjudicado, que será inalterable a partir de su perfeccionamiento y deberá ser cumplido con estricta sujeción a las cláusulas y los pliegos que le sirvan de base, cuyas condiciones jurídicas y económicas sólo podrán modificarse en base a las admitidas en el presente pliego y en la legislación aplicable sobre contratación patrimonial de las Corporaciones Locales.

CLÁUSULA OCTAVA.- MESA DE CONTRATACIÓN.

La composición de la Mesa de contratación será la siguiente:

Presidente:

El Sr. Alcalde – Presidente o Concejal en quien delegue.

Vocales: (es posible que pueda contratar el Alcalde)

- Tres Concejales designados por el Grupo PSOE del Ayuntamiento de Herrera (Sevilla).
- Un Concejal designado por el Grupo PP del Ayuntamiento de Herrera (Sevilla).
- Un Concejal designado por el Grupo IUCA del Ayuntamiento de Herrera (Sevilla).
- La Arquitecta Municipal del Ayuntamiento de Herrera (Sevilla).
- El Interventor del Ayuntamiento de Herrera (Sevilla).
- La Secretaria General del Ayuntamiento de Herrera (Sevilla).

Secretario:

Un Funcionario del Ayuntamiento de Herrera (Sevilla).

8.1.-ACTUACIONES DE LA MESA DE CONTRATACIÓN.

CALIFICACIÓN PREVIA DE LA DOCUMENTACIÓN. (Documentación administrativa incluida en el sobre A)

a) Una vez finalizado el plazo de presentación de proposiciones, se reunirá la Mesa de Contratación el segundo día siguiente hábil a aquél, a fin de calificar los documentos presentados en tiempo y forma.

Si por cualquier razón justificada no pudiese reunirse la Mesa en dicha fecha, se hará pública la nueva convocatoria mediante anuncio en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

b) A los efectos de la expresada calificación, el Presidente ordenará la apertura del Sobre A presentado por cada licitador y el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos.

Si la Mesa observare defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada lo comunicará a los interesados concediéndose un plazo no superior a 3 días hábiles para su subsanación, bajo apercibimiento de exclusión definitiva de la licitación. No se admitirá ninguna subsanación fuera del indicado plazo.

A los efectos establecidos en los arts. 43 a 53 y 71 LCSP, el órgano y la mesa de contratación podrán recabar del empresario aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo de cinco días sin que puedan presentarse después de declaradas admitidas las ofertas conforme a lo dispuesto en el art. 83.6 del RGLCAP.

Las proposiciones no admitidas quedarán excluidas del procedimiento de selección y adjudicación.

APERTURA DE SOBRE B

a) La apertura del Sobre B, será pública y tendrá lugar a las 9,30 horas del décimo día hábil a contar desde el siguiente al de finalización del plazo de presentación de ofertas.

En el caso de que por cualquier razón justificada, no pudiese reunirse la Mesa en dicha fecha, se hará pública la nueva convocatoria mediante anuncio en el Tablón de edictos del Ayuntamiento.

b) Comenzará el acto de apertura de proposiciones dándose lectura al anuncio del contrato y procediéndose seguidamente al recuento de las proposiciones presentadas y a su confrontación con los datos que figuren en los certificados extendidos por la unidad administrativa encargada del Registro General. A continuación se dará conocimiento al público del número de proposiciones recibidas y nombre de los licitadores, dando ocasión a los interesados para que puedan comprobar que los sobres que contienen las ofertas se encuentran en la Mesa en idénticas condiciones en que fueron entregados.

c) El Presidente manifestará el resultado de la calificación de los documentos presentados, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de inadmisión de estas últimas. Las ofertas que correspondan a proposiciones rechazadas quedarán excluidas del procedimiento de selección y adjudicación, y los sobres que las contengan no podrán ser abiertos.

d) Antes de la apertura de la primera proposición se invitará a los licitadores interesados a que manifiesten las dudas que se les ofrezcan o pidan las explicaciones que estimen necesarias, procediéndose por la Mesa a las aclaraciones y contestaciones pertinentes, pero sin que en este momento pueda aquélla hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de corrección o subsanación de defectos u omisiones.

e) Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, fuera inferior al tipo de licitación, variara sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el

importe, o existiera reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa, en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno ni la otra no altere su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

f) Concluido el acto de apertura, la Mesa, podrá solicitar cuantos informes considere precisos sobre el contenido de las proposiciones y baremación de las mismas. Dichos informes se remitirán a la Mesa de Contratación. La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 295 LCSP elevará las proposiciones presentadas junto con el acta y la propuesta de adjudicación al órgano de contratación. La Administración tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa o económicamente más ventajosa; de conformidad con los criterios de adjudicación o declarar desierto la licitación.

8.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:

Antes de la baremación se procederá a verificar que las correspondientes propuestas cumplen las siguientes condiciones: Que se ajustan al contenido mínimo documental exigido en la CLÁUSULA OCTAVA del presente Pliego.

La aplicación de los criterios objetivos de baremación, sólo se llevará a cabo para aquellas ofertas que no hayan resultado rechazadas por incumplimiento de las condiciones previstas en el párrafo anterior.

La baremación y adjudicación se llevará a cabo con base en los siguientes criterios objetivos:

A).- Mejor solución arquitectónica y funcional de la edificación. Puntuación máxima: 30

Se valorará el equilibrio de la expresión formal de la propuesta en relación con la arquitectura contemporánea y aceptación social; así como, la calidad de los aspectos compositivos de la misma y la integración de la ordenación en relación con las características del solar y el entorno.

Se ponderará, asimismo, la consideración en el diseño de los aspectos relacionados con las condiciones climáticas y orientación de los terrenos edificables objeto del concurso; así como las medidas adoptadas respecto de los criterios de eficiencia energética.

B.- Mejor oferta económica sobre el tipo de licitación. Puntuación máxima: 30

Se valorarán sólo los incrementos sobre el tipo, de las proposiciones presentadas al alza sobre el tipo de licitación.

Se puntuará con **30** puntos a la oferta económica que mayor incremento proponga sobre el tipo de licitación, y proporcionalmente (regla de tres inversa) el resto de ofertas.

En ningún caso se considerará incluido el importe correspondiente al I.V.A.,o tipo impositivo vigente en el momento de su devengo, en el precio ofertado por los licitadores.

C).- Programa y aprovechamiento: Puntuación máxima **10 puntos.**

Se valora en este apartado el máximo aprovechamiento de la edificabilidad disponible en el marco de las limitaciones urbanísticas y las impuestas por el Régimen de protección en que se oferta, pudiendo, en su caso, agotar la edificabilidad disponible con otros usos y condiciones permitidas por las ordenanzas de edificación y uso.

Esta valoración se realizará ponderando la adecuación a los siguientes programas:

Programa solicitado de viviendas en **Régimen Especial en venta:**

- Máximo: 63 viviendas plurifamiliares en bloque exento (manzana dos y manzana nueve) de superficie útil de 70 m²/vivienda.

Programa solicitado de viviendas en **Régimen General en venta:**

- Máximo: 34 viviendas unifamiliares en hilera de superficie útil de 90 m²/ vivienda.

La puntuación se calculará según la fórmula siguiente:

Puntos de la Oferta = 10 Puntos x Núm. de Viviendas de la oferta que se puntúa / Núm. de Viviendas de la Oferta Máxima.

D.- Mejoras de las calidades de las viviendas sobre las mínimas establecidas en la legislación de VPO Mejoras Funcionales, de Instalaciones y Cualitativas. Puntuación máxima: 10

FUNCIONALES.-

Se considerarán mejoras funcionales: la implantación de aseo complementario en las viviendas donde no es obligado, la comunicación directa mediante ascensor de los garajes con viviendas, así como las mejoras de los requisitos mínimos de accesibilidad.

INSTALACIONES.-

En general, se valorarán las instalaciones o dotaciones que se oferten como mejoras de las obligadas por las normas vigentes. Se tendrán en cuenta la oferta de sistemas constructivos, medios o instalaciones que contribuyan a un mejor rendimiento o eficiencia energética de las viviendas y del edificio en general.

La dotación de instalaciones o preinstalaciones para aire acondicionado, o instalaciones de calefacción.

CUALITATIVAS.-

Ofertas de materiales de revestidos, carpintería, instalaciones, o sistemas constructivos que contribuyan a una mayor durabilidad de la vida útil del edificio y a una minoración de las labores de mantenimiento del mismo.

En cada uno de los subapartados obtendrá la máxima puntuación la mejor oferta y para las restantes se puntuarán proporcionalmente con relación a aquella.

E).- Mejoras sobre las calidades previstas en el Proyecto de Urbanización:

Se puntuarán hasta un máximo de **10** puntos. La no concreción de las mejoras las excluirán de su valoración.

F).- Reducción de plazos de ejecución de las obras de urbanización y edificación que se licitan:

Se puntuará con **10** puntos la mejor oferta y proporcionalmente (regla de tres inversa) el resto de las ofertas.

8.3.- BAREMACIÓN DE LAS OFERTAS PRESENTADAS Y ADJUDICATARIO:

La puntuación total de las distintas ofertas admitidas será la suma de la valoración obtenida en cada uno de los apartados anteriores, resultando adjudicatario provisional el licitador titular de la proposición que haya alcanzado mayor puntuación.

En caso de que se produjese empate entre varias de las ofertas presentadas se adjudicará:

a) En primer término a la proposición que hubiera obtenido mayor puntuación en el criterio **Mejor solución arquitectónica.**

b) Si se produjera un nuevo empate, se adjudicará a la proposición que además de cumplir el requisito anterior, hubiera obtenido mejor puntuación respecto al criterio **Mejor oferta económica sobre el tipo de licitación.**

c) Si se continuara produciendo empate, se adjudicará mediante sorteo entre las proposiciones que hubieran cumplido los dos requisitos anteriores.

CLÁUSULA NOVENA: PRECIO MÁXIMO DE VENTA/ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS APLICABLE AL CONTRATO.-

Se establece por el presente Pliego un precio máximo de venta / adjudicación para viviendas protegidas de Régimen Especial/General de:

Régimen general: 1.212,80 €/m² útil

Régimen especial: 1.137,00 €/m² útil

Para anejos (garajes y trasteros) vinculados y no vinculados el 60% de los valores anteriores por m² útil, siendo, a todos los efectos, los únicos aplicables a la promoción que se ejecute, con la baja, en su caso, propuesta por el adjudicatario.

CLÁUSULA DÉCIMA.- PRECIO DE REPERCUSIÓN DE SUELO.-

1.- El precio máximo de repercusión de suelo para Viviendas Protegidas de Régimen Especial en Venta de la presente oferta será de 134,29 euros/m² construido, siendo a todos los efectos el único aplicable a la superficie edificable que se destine a vivienda, obtenido por aplicación de la siguiente fórmula:

$$PR1 = 0,15 \times 1.137,00/1,27 \text{ euros/m}^2 \text{ útil}$$

1.1.- El precio máximo de repercusión de suelo para la superficie construida de sótano de anejos (garajes y trasteros, en su caso), vinculados y no vinculados a la vivienda del apartado anterior, será de 83,88 euros/m² construido, siendo a todos los efectos el único aplicable a dicha superficie edificable para la presente oferta, conforme a la siguiente fórmula:

$$PR2 = 0,60 \times 0,15 \times 1.137,00/1,22 \text{ euros/m}^2 \text{ útil}$$

Sólo se computarán, a estos efectos, un máximo de 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje y 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, sin perjuicio de que su superficie real sea superior.

1.2.- El precio máximo de repercusión de suelo para la superficie construida de otros usos compatibles con el residencial (uso comercial), vinculados a la vivienda del apartado anterior, será de 296,60 euros/m² construido, obtenido por aplicación de la siguiente fórmula:

$$PR3 = 0,30 \times 1.137,00/1,15 \text{ euros/m}^2 \text{ útil}$$

2.- El precio máximo de repercusión de suelo para Viviendas Protegidas de Régimen General en Venta de la presente oferta será de 143,24 euros/m² construido, siendo a todos los efectos el único aplicable a la superficie edificable que se destine a vivienda, obtenido por aplicación de la siguiente fórmula:

$$PR4 = 0,15 \times 1.212,80/1,27 \text{ euros/m}^2 \text{ útil}$$

2.1.- El precio máximo de repercusión de suelo para la superficie construida de sótano de anejos (garajes y trasteros, en su caso), vinculados y no vinculados a la vivienda del apartado anterior, será de 89,46 euros/m² construido, siendo a todos los efectos el único aplicable a dicha superficie edificable para la presente oferta, conforme a la siguiente fórmula:

$$PR5 = 0,60 \times 0,15 \times 1.212,80/1,22 \text{ euros/m}^2 \text{ útil}$$

Sólo se computarán, a estos efectos, un máximo de 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje y 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, sin perjuicio de que su superficie real sea superior.

2.2.- El precio máximo de repercusión de suelo para la superficie construida de otros usos compatibles con el residencial (uso comercial), será de 316,38 euros/m² construido, obtenido por aplicación de la siguiente fórmula:

$$PR6 = 0,30 \times 1212,80/1,15 \text{ euros/m}^2 \text{ útil}$$

3.-Podrá aplicarse, además de la renta, una repercusión máxima del 3% en concepto de gastos de gestión/administración y suministros de agua, gas y electricidad.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: ADJUDICACIÓN PROVISIONAL.

El órgano de contratación, previos los informes técnicos correspondientes, adjudicará provisionalmente el contrato en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la apertura de las proposiciones. De no dictarse la adjudicación en dicho plazo el empresario tiene derecho a retirar su proposición y a que se le devuelva la garantía depositada.

La adjudicación provisional se acordará por el órgano de contratación en resolución motivada que deberá notificarse a los candidatos o licitadores y publicarse en el perfil de contratante del órgano de contratación, siendo de aplicación lo previsto en el art. 137 en cuanto a la información que debe facilitarse a aquéllos aunque el plazo para su remisión será de cinco días hábiles.

En cuanto a bajas temerarias se estará a lo dispuesto en los arts. 136 LCSP y 85 del RGLCAP.

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

CLÁUSULA DUODÉCIMA: ADJUDICACIÓN DEFINITIVA.

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran 15 días hábiles contados desde el siguiente a aquel en que se publique aquella en el perfil del contratante del órgano de contratación.

Durante este plazo, el adjudicatario provisional deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, de haber constituido la garantía definitiva, conforme a lo estipulado en la cláusula siguiente, y de haber abonado todos los anuncios de licitación. Asimismo, podrá exigirse motivadamente al adjudicatario que acredite de nuevo su personalidad y capacidad para contratar.

Para acreditar el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social deberá presentar originales o copias auténticas de los siguientes documentos:

- Certificaciones expedidas por los órganos competentes en cada caso, con la forma y con los efectos previstos en los arts. 13, 14 15 y 16 del RCAP, acreditativas de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

- Certificación expedida por el órgano competente de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de Andalucía, acreditativo de que no existen deudas de naturaleza tributaria con esta Administración.

- Alta en el Impuesto de Actividades Económicas, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de quince días anterior, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria la Administración podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas (la denominada Lista de Reserva), 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 el segundo párrafo del apartado anterior.

Si aun así no llegaran a adjudicarse, se iniciará el correspondiente procedimiento negociado para su adjudicación.

La resolución de la adjudicación será notificada a todos los licitadores, a cuyo efecto se tomará como domicilio el indicado en la proposición económica.

En el caso de que las obras fueran adjudicadas a una Agrupación de empresas, deberán éstas acreditar la constitución de la misma, en escritura pública, dentro del plazo otorgado para la formalización del Contrato y NIF asignado a la Agrupación.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA: GARANTÍA DEFINITIVA

Publicada la adjudicación del contrato en el perfil del contratante, el adjudicatario estará obligado a constituir, en el plazo de quince (15) días hábiles una fianza definitiva del 5 por ciento (cinco por ciento) del importe de adjudicación, IVA excluido. La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en el art. 84 LCSP, con los requisitos establecidos en el art. 55 y siguientes del RGLCAP, de 1 de marzo o mediante la garantía global con los requisitos establecidos en el art. 86 LCSP. De no cumplir este requisito por causas imputables al mismo, se declarará resuelto el contrato.

La garantía definitiva responderá de los conceptos mencionados en el art. 88 LCSP.

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

CLÁUSULA DECIMOCUARTA: FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.-

El contrato se formalizará en escritura pública en el plazo de un mes a contar desde la notificación al interesado del acuerdo de adjudicación definitiva salvo que por causa justificada no imputable al adjudicatario tenga que formalizarse transcurrido dicho plazo. Dicha formalización será preceptiva, a cuyo fin el adjudicatario deberá concurrir el día y hora señalado a tales efectos.

En el supuesto de que la escritura no se otorgue en el expresado plazo por causa imputable a alguna de las partes, la otra quedará libre de sus compromisos, con pérdida, en su caso, de la fianza constituida, y en consecuencia, de no firmar el adjudicatario, el Ayuntamiento, podrá proceder nuevamente a la venta del inmueble. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en los términos de la legislación vigente.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA: CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA (OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO).

1ª.- Condiciones de la finca:

Los terrenos objeto de la presente contratación, se venden como cuerpo cierto, sin urbanizar, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, quedando el Ayuntamiento obligado a levantar a su costa las que pudieran existir sobre aquéllos, excepto en lo referente a la carga de urbanización del ámbito delimitado en la documentación gráfica que acompaña a este Pliego y que el adjudicatario necesariamente deberá asumir, de conformidad con el planeamiento de desarrollo vigente y Proyecto de Urbanización redactado por los Servicios Técnicos Municipales y aprobado por el Ayuntamiento. Serán, asimismo, por cuenta del adjudicatario los costes de las obras de urbanización exterior vinculadas al sector en concepto de conexión con los sistemas generales exteriores necesarias para la puesta en servicio de las instalaciones urbanas incluidas. La superficie total a urbanizar conforme al referido proyecto es de: 27.128,19 m².

La superficie definitiva será la resultante de la definición de parcelas y fijación de línea, a costa del adjudicatario. Cualquier variación de esta última respecto a la definida para cada parcela en este pliego, no supondrá alteración de la edificabilidad asignada y no dará, por tanto, lugar a indemnización alguna.

Cualquier otra variación que no suponga alteración de la edificabilidad no dará lugar a indemnización de ningún tipo.

2ª.- Condiciones de pago:

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

Su pago se efectuará en los siguientes términos:

a) En un plazo de diez días hábiles a partir de la notificación de la adjudicación definitiva, se hará efectivo el importe del 30% 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 demora en el pago, dicho importe devengará los correspondientes intereses, siendo aplicable, a elección del Ayuntamiento, el de demora o el legal del dinero.

b) El resto se hará efectivo, a elección del adjudicatario, bien en su totalidad en el momento de la elevación en escritura pública del contrato administrativo, o bien en dos anualidades, por importe cada una de ellas del 30% y el 40% del precio respectivamente, mas los intereses devengados, cuyos vencimientos sucesivos coincidirán con los inmediatos aniversarios de la fecha del acuerdo de adjudicación definitiva. Las cantidades aplazadas devengarán el interés legal del dinero que resulte aplicable de conformidad con la Ley de Presupuestos Generales del Estado de cada ejercicio.

En el caso de optar por el pago aplazado, en el acto firma de escritura pública, el adjudicatario deberá entregar avales bancarios por el importe de dichas cantidades, incluidos los intereses, según modelo recogido en la legislación vigente sobre contratación administrativa y que tendrán la consideración de garantía del pago aplazado.

Asimismo, transcurrido el plazo de formalización de la escritura sin que la misma haya sido otorgada, el resto del precio de la transmisión, si no hubiese sido satisfecho en el indicado plazo de tres meses, devengará también los correspondientes intereses, siendo aplicable lo previsto en el apartado a) anterior.

c) El I.V.A. correspondiente al resto del precio de la adjudicación (al tipo que en dicho momento esté en vigor) se abonará en el momento de la firma de la mencionada escritura.

3ª.- Plazos para urbanización y la edificación:

3.1. La urbanización se completará en una única fase, cuyo ámbito físico es el delimitado en el plano adjunto a este pliego. La urbanización de viales y espacios libres públicos en ese ámbito territorial se completará de acuerdo con las especificaciones del Proyecto de Urbanización.

3.2. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 15 días, a contar desde la fecha de formalización del contrato.

3.3. El plazo máximo de ejecución será de **9** meses.

3.4. Las obras de edificación en los suelos aptos para edificar incluidos en el ámbito de urbanización delimitado deberán acometerse por manzanas completas, (*), de acuerdo con las condiciones de uso y tipología edificatoria establecidas en el plan Parcial correspondiente.

(*). Las unidades edificables de uso residencial se corresponden con las manzanas M1 y M2 del Plan Parcial (plano de ordenación O.2)

3.5. Para la construcción de las unidades edificables definidas en el apartado anterior, el adjudicatario queda obligado a presentar las correspondientes solicitudes de licencia de obras en el plazo máximo de 2 meses desde la fecha de recepción de las obras de urbanización. Acompañará a la solicitud la documentación técnica legalmente exigible. El plazo para la ejecución de dichas obras será de **18** meses a contar desde la obtención de la licencia de obras.

3.6 Sin perjuicio de lo anterior, podrá solicitarse licencia de obras de edificación cuando sea previsible (previo informe de los Servicios Técnicos municipales) que éstas finalizarán con posterioridad a la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

3.7 En los casos de incumplimientos contractuales se impondrán sanciones de conformidad con lo previsto en este Pliego y legislación aplicable.

3.8 La constitución en mora del adjudicatario no precisará intimación previa por parte de este Ayuntamiento.

3.9 Los importes económicos de las sanciones, en caso de que no se ingresen en los plazos que se fijen, se harán efectivos sobre la garantía definitiva prestada y, de acuerdo con lo establecido en el art. 87.2, de la Ley 30/2007 de 30 de octubre, de Contratos de las Administraciones Públicas, en el mismo plazo contado desde la fecha en que se hagan efectivas las sanciones o multas, el adjudicatario deberá reponer o ampliar la garantía en la cuantía que corresponda, incurriendo, en caso contrario, en causa de resolución. Si, después de transcurrido el plazo que la Corporación fije al requerirle para que complete la garantía no lo hubiere hecho, podrá declarar resuelto el contrato. La aplicación de las anteriores sanciones, en su caso, no obstarán a la ejecución subsidiaria de las medidas o actos que se acuerden por la Corporación, conforme a la vigente legislación de Régimen Local y Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificada por la Ley 4/1999, de 14 de enero para garantizar en todo caso el debido cumplimiento y realización del objeto de la contrata.

4ª.- 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 3 meses a contar desde la fecha de formalización del contrato administrativo. Como justificante del cumplimiento de esta obligación, deberá presentar en el Ayuntamiento copia del escrito de solicitud sellado por la Administración competente en el plazo de 5 días desde su presentación. A fin de agilizar el procedimiento de calificación provisional, el adjudicatario presentará ante el organismo competente, junto con la documentación establecida en el art. 35.1 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, la especificada en el art. 10 de la Orden de 21 de julio de 2008 sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad autónoma de Andalucía.

Asimismo, el plazo de solicitud de calificación definitiva no podrá superar 24 meses, a contar desde la fecha de calificación provisional. La calificación definitiva deberá obtenerse en el plazo máximo de 30 meses desde la fecha de calificación provisional.

Cuando el adjudicatario hubiera incurrido en demora en alguno de los plazos indicados anteriormente, a excepción del de obtención de calificación definitiva, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de penalidades en la forma prevista en el apartado 3º anterior.

Transcurrido el plazo fijado de 30 meses, desde la calificación provisional, para la obtención de la calificación definitiva, el Ayuntamiento 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.

5ª.- La obligación de urbanizar las parcelas de conformidad con lo anteriormente expuesto y de construir viviendas Protegidas de Régimen Especial/General, acogidas a la normativa estatal y autonómica vigente en la materia:

A) El adjudicatario queda obligado a promover la construcción, para su posterior venta, de viviendas Protegidas de Régimen Especial y en Régimen General acogidas al citado Decreto 149/2006, de 25 de julio y demás disposiciones vigentes en la materia, con la siguiente proporción:

Viviendas en Régimen Especial en venta:

Máximo: 63 viviendas plurifamiliares en bloque exento (manzana M2) de superficie útil igual o menor a 70 m² por vivienda.

De acuerdo con lo establecido en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012, en las promociones que se acojan a este programa deberá destinarse el 70% de viviendas para jóvenes (menores de 35 años). Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de existir una mayor demanda de viviendas vinculadas a este Régimen por parte de este colectivo, podrá incrementarse este porcentaje. Asimismo, en el supuesto de que no hubiera suficientes solicitudes para cubrir el 70% indicado, las viviendas será adjudicadas a otros solicitantes que cumplan los requisitos exigidos.

Requisitos de acceso de los adquirentes

- Tener ingresos familiares anuales corregidos que no superen 2,5 veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM). Siendo destinatarios preferentes aquellas familias cuyos ingresos sean inferiores a 1,5 veces el mencionado indicador.
- No ser titular del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

A estos efectos, todas las viviendas llevarán vinculadas las correspondientes plazas de garaje y los trasteros necesarios para cumplir con la dotación legalmente exigida. El resto de usos compatibles en planta baja de M2 podrán ser objeto de venta y/o renta libres por parte del adjudicatario.

Viviendas en Régimen General en venta:

Máximo: 34 viviendas unifamiliares en hilera de superficie útil menor o igual a 90 m²/ por vivienda.

Requisitos de acceso de los adquirientes

- Tener ingresos familiares anuales corregidos que no superen 3,5 veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM).
- No ser titular del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

Asimismo se obliga a que los precios de venta adjudicación de las viviendas, plazas de garajes y trasteros, exigibles para la dotación de éstas, sean los resultantes de la adjudicación del contrato.

Las viviendas llevarán vinculadas las correspondientes plazas de garaje, de acuerdo con lo establecido en el planeamiento de desarrollo.

Del total de la promoción (97 viviendas) se reservará un mínimo del 3% como viviendas adaptadas para personas con discapacidad.

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 para proceder automáticamente a la resolución del contrato.

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.

Transcurrido el plazo fijado de 30 meses, desde la calificación provisional, para la obtención de la calificación definitiva, el Ayuntamiento 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.

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

Además de la resolución del contrato, en concepto de daños y perjuicios, la finca vendida, con la edificación sobre la misma realizada, revertirá al Ayuntamiento previo abono de las cantidades resultantes de aplicar a las unidades de obras ejecutadas los precios contractuales correspondientes del presupuesto de contrata, incrementados con el I.V.A. si correspondiera, sin actualización y disminuido, en su caso, por los coeficientes de depreciación que fueren de aplicación en función del deterioro que aquellas unidades hubieren sufrido debido al tiempo de paralización transcurrido y causado por cualquier agente. Estas deducciones se incrementarán con las que correspondieren por los débitos que, con motivo de las obras, en ese momento hubiese contraído con la empresa adjudicataria de la ejecución de la edificación, o con las personas físicas o jurídicas que hubiesen participado en la misma.

B) El adjudicatario queda obligado a no enajenar la finca adquirida como unidad, sin aprobación o autorización municipal, que solo podrá otorgarla en las condiciones y requisitos establecidos en la legislación aplicable y en todo caso, la persona adquiriente, que se subrogará en cuantos derechos y obligaciones correspondían al adjudicatario, deberá cumplir todas las condiciones del presente pliego.

C) A vender/adjudicar las viviendas a los que resulten de la lista de adjudicatarios (previa selección de los mismos en la forma establecida en los párrafos siguientes), que 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 compraventa ulteriores la subrogación expresa de los terceros adquirentes en dichas obligaciones.

Selección de adquirentes/adjudicatarios: Bajo la tutela de la Administración, el adjudicatario realizará la selección de los adquirentes de las viviendas protegidas mediante SORTEO PÚBLICO, en la forma y con los requisitos establecidos en los artículos 12 y 13 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, 26 y siguientes de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de 10 de marzo de 2006, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en Materia de vivienda y suelo del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007. A los efectos de admisión de los solicitantes, se determinan los siguientes requisitos:

- Estar empadronados en el municipio de Herrera (Sevilla) con una antigüedad superior a tres (3) años, a contar desde la fecha de entrada de la correspondiente solicitud.
- Quedan excepcionados del requisito anterior aquellos nacidos en este municipio que tengan la condición de emigrantes de retorno, en los términos del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012, siempre y cuando se garantice que no harán uso de la misma como segunda residencia.

El adjudicatario presentará ante el Ayuntamiento una relación definitiva de adquirentes/adjudicatarios de las viviendas, una vez realizada la selección conforme a las cláusulas establecidas anteriormente, en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de otorgamiento de la licencia de obras, prorrogable como máximo, en su caso, hasta la fecha de finalización de las obras.

Los requisitos de los destinatarios de las viviendas resultantes de la oferta presentada por el adjudicatario, deberán ser cumplidos por los mismos a la fecha de la obtención de la calificación provisional por el miembro de la unidad familiar, tal y como resulta definida en el artículo 3 del Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, y normativa vigente que lo modifique, que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares. Dichos requisitos deberán mantenerse a la fecha de firma del visado del contrato de compraventa por la Administración.

Dichas circunstancias deberán acreditarse igualmente ante la Administración Contratante, junto con la relación definitiva de adquirentes/ adjudicatarios.

D) Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer: Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, no podrán intervenir 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, con las excepciones previstas en el apartado 5 del artículo 13 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición por subasta y adjudicación de las fincas, ejecución judicial del préstamo, cambio de localidad de residencia, o por otros motivos justificados, mediante autorización de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. En cualquier caso se requerirá la previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas recibidas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

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 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Decreto 149/2003, de 10 de junio (Orden de 8 de agosto de 2005 publica Texto Integrado), y serán objeto de inscripción registral conforme a lo establecido en el artículo 13.8 del R.D. 801/2005, de 1 de julio.

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.

E) 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 o retracto, con limitación del precio de adquisición conforme a la normativa vigente de viviendas protegidas, por plazo de diez años a contar desde la obtención de la licencia de ocupación, a favor del Ayuntamiento de Herrera.

A tales efectos el Ayuntamiento de Herrera, 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, el precio ofrecido, que, como máximo, deberá coincidir con el señalado en el apartado A) anterior, esto es, con el propuesto por el adjudicatario y resultante del concurso, 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.

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 Herrera 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 a el Ayuntamiento de Herrera 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 Herrera 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 individualmente 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 Herrera, el adjudicatario podrá enajenar la vivienda y anexos (garajes y trasteros) a quien estime oportuno.

F) 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, y 9 del Anexo I del Decreto 149/2006, de 25 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.

A tales efectos, dado que el suelo procede de enajenación de entidad pública, se dispone de forma expresa: Las viviendas, garajes y anexos protegidos que resulten de la edificación no podrán descalificarse por razón de su procedencia.

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

G) 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 Andaluz de Vivienda y Suelo 2008/2012, de acuerdo con lo establecido a tal efecto por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Asimismo, el adjudicatario deberá instalar un cartel dentro del solar adquirido, cuyas dimensiones serán determinadas por el Ayuntamiento, y en el que conste lo siguiente: "Parcelas adjudicadas por el Ayuntamiento de Herrera (Sevilla) con destino a Viviendas Protegidas de Régimen Especial y de Régimen General en venta".

CLÁUSULA DECIMOSEXTA: OTRAS OBLIGACIONES Y GASTOS EXIGIBLES AL ADJUDICATARIO.

a) Obligaciones laborales y sociales.

El adjudicatario estará obligado al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de Seguridad Social y de Seguridad y Salud en el trabajo, respecto a la ejecución de las obras de la promoción, sin que, en caso de incumplimiento, se derive responsabilidad para el Ayuntamiento de Herrera.

En aplicación del Estudio de Seguridad y Salud incluido en el proyecto, el constructor elaborará un Plan de Seguridad y Salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio o proyecto básico, en función de su propio sistema de ejecución de la obra. En dicho plan se incluirán, en su caso, las propuestas de medidas alternativas de prevención que el constructor proponga con la correspondiente justificación técnica, que no podrán implicar disminución de los niveles de protección previstos en el Estudio de Seguridad que acompañe al Proyecto de Ejecución de las obras.

Una vez elaborado el Plan de Seguridad y Salud por parte del constructor, éste le dará el trámite establecido en la normativa vigente para recabar su aprobación. Igualmente deberá designar el Coordinador en Materia de Seguridad y Salud en la Fase de Obra, con la titulación oportuna (Arquitecto o Arquitecto Técnico), debiendo cumplimentarse estos trámites previamente al inicio de la ejecución de las obras.

b) Alta de las instalaciones.

Si la naturaleza de las obras así lo precisase, el promotor vendrá obligado a sufragar y a realizar cuantas gestiones fueren precisas (incluido pago de tasas, arbitrios, etc.) al objeto de obtener el alta y permiso de funcionamiento de las instalaciones que conforman las obras a ejecutar.

c) Tributos

El I.V.A. correspondiente a la adquisición de las viviendas será por cuenta de los adquirentes, y, a tal efecto, será repercutido por el adjudicatario en el contrato de venta.

d) Control de Calidad.

Para aquellos materiales, elementos o unidades de obra sujetos a normas o instrucciones de obligado cumplimiento promulgadas por la Administración que versen sobre condiciones u homologaciones que han de reunir los mismos, los costes de ejecución de los ensayos, análisis, pruebas o controles preceptivos para verificar tales condiciones, se considerarán incluidos en los precios recogidos en el proyecto.

En cualquier caso, en el precio, se considerará incluido el coste de desarrollo de un Plan de Control de Calidad en el que se incluya el control de la estructura (aceros y hormigón).

En caso de que proceda, el adjudicatario vendrá obligado a encargar y sufragar a su costa el estudio geotécnico.

El promotor seleccionado está obligado a cumplir las determinaciones de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y demás legislación de aplicación.

e) Pólizas de Seguros.

El adjudicatario estará obligado a suscribir a su costa:

a) Póliza de Seguro de Todo Riesgo Construcción, incluidos los riesgos de incendio, por un importe de cobertura mínimo igual al valor total de la promoción que figure en la Calificación Provisional y Definitiva. En el caso de que la construcción se lleve a cabo por un tercero, la mencionada póliza deberá ser suscrita por éste.

Dicha póliza se mantendrá durante un periodo de **un año** desde la fecha de recepción de las obras de edificación.

Esta póliza deberá incluir una cláusula a favor del Ayuntamiento de Herrera de forma que pueda constituirse en beneficiario de la indemnización con el fin de hacer frente a la reparación de lo dañado.

b) Póliza de Garantía Decenal para cubrir los daños a la obra durante un periodo de 10 años desde la fecha de la recepción de la obra.

Esta póliza cubrirá los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

Es obligación del adjudicatario sufragar los gastos originados por las condiciones impuestas por las aseguradoras (organismos de control, ampliación de estudios geotécnicos, etc.)

La suma asegurada será el valor de la construcción a la fecha de la Calificación Definitiva.

c) Póliza de Responsabilidad Civil por importe de 601.012,010 euros para responder de todos los daños ocasionados a terceros como consecuencia de la adjudicación del contrato y responderá igualmente de los daños derivados de personas y empresas que actúen por cuenta de aquel.

Los licitadores presentarán con sus ofertas propuestas de las pólizas mencionadas.

Las tres pólizas de seguros serán presentadas por el adjudicatario en el Ayuntamiento, las mencionadas en el apartado a) y c) se presentarán en el plazo máximo de **siete días** antes del inicio de la ejecución de las obras. La mencionada en el apartado b) se presentará en el plazo máximo de **tres días** desde el momento de solicitar la Calificación Definitiva.

f) Otros Gastos.

Serán de cuenta del adjudicatario los gastos derivados de las publicaciones de esta convocatoria, así como de cuantas tasas resulten de aplicación según las disposiciones vigentes.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA: POSPOSICIÓN.-

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

CLÁUSULA DECIMOCTAVA: RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

1. El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público.

No obstante, el presente contrato se regirá en cuanto a su preparación y adjudicación, en lo no previsto en este Pliego, por lo dispuesto en los siguientes textos legales:

- Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público, y el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en todo aquello que no se oponga a aquélla.
- Ley 7/1.999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Real Decreto 1.372/1.986, de 13 de junio, del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Ley 7/1.985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1.986, de 18 de abril, Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local.
- Real Decreto 801/2005 de 13 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005- 2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se paraba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Viviendas protegidas.
- Decreto 81/2007, de 20 de marzo, por el que se modifica el Decreto 149/2003, de 10 de junio.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- Orden de 8 de agosto de 2005, por la que se publica el Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo, con las modificaciones introducidas por el Decreto 463/2004, de 27 de julio y el Decreto 180/2005, de 26 de julio.
- Disposiciones administrativas y civiles, de carácter supletorio.

2. En consecuencia, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan respecto a los efectos y extinción del contrato, y el orden jurisdiccional contencioso-administrativo conocerá de la preparación y adjudicación del contrato.

ANEXO I

MODELO DE SOLICITUD PARA LA ADQUISICIÓN AL AYUNTAMIENTO DE HERRERA DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL PLAN PARCIAL LAS ERAS SUR DESTINADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

El que suscribe, D. _____, vecino de _____, con domicilio en _____, y D.N.I. núm. _____, en su propio nombre/en nombre y representación de _____ (táchese lo que no proceda).

EXPONE:

I.- Que enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación por el Ayuntamiento de Herrera de terrenos del sector PP “las Eras Sur” con destinto a Viviendas Protegidas de Régimen Especial y General en Venta, mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria, se compromete en la calidad en que interviene, a la adquisición de la parcela y el destino de la misma, con estricta sujeción a los requisitos exigidos por la legislación vigente y de acuerdo con las condiciones ofertadas en el ANEXO II (modelo de proposición económica) .

II.- Que conoce el contenido del Pliego de Condiciones Jurídico-Administrativas aprobado para la enajenación de la citada parcela municipal, para la construcción de Viviendas Protegidas de Régimen Especial y General en venta/adjudicación y, aceptándolo íntegramente, se compromete a su adjudicación en los términos fijados por el mismo, y en los particulares de la oferta que presenta.

III.- Que está facultado para suscribir la presente oferta en virtud de poder conferido _____ (en caso de que se actúe en nombre y representación de la persona natural o jurídica que concurre a la licitación).

En el caso de uniones temporales de empresas los Anexos I y II, deberán estar suscritos por los representantes de cada una de las empresas que conformen la unión temporal.

IV.- Que se compromete, en el caso de resultar adjudicatario, a establecer y mantener durante el periodo de vigencia del contrato una oficina ubicada en Herrera, domiciliada en _____, en la que exista un representante legal de la empresa con poderes bastantes para el pleno desarrollo y ejecución del contrato.

V.- Que a efectos de la recepción de las correspondientes comunicaciones/notificaciones cursadas en el presente concurso, conforme al artículo 59.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace constar el siguiente domicilio, teléfono, fax y correo electrónico:

- Domicilio:
- Teléfonos:
- Fax:
- Correo electrónico:

Herrera, a _____ de _____ de _____.-

Firma:

NOTA: No se admiten variantes o alternativas a los datos que figuran en el presente MODELO.

ANEXO II

MODELO DE OFERTA

El que suscribe, D. _____, vecino de _____, con domicilio en _____ y D.N.I. núm. _____, en su propio nombre / en nombre y representación de (táchese lo que no proceda) _____, declara que conoce el contenido del Pliego de Condiciones Jurídico – Administrativas, aprobadas para la enajenación, mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria, de los terrenos incluidos en el Plan Parcial “Las Eras Sur”, del término municipal de Herrera (Sevilla), con destino a la construcción de Viviendas Protegidas en Régimen Especial en Venta y en Régimen General en Venta, aceptándolos íntegramente, y se compromete a su adjudicación de acuerdo con la siguiente oferta particular:

1.- PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS.-

a).- Viviendas de Régimen General.-

- _____ (1.212,80 €/ m² útil de vivienda)
- _____ [(727,68 €/ m² útil anexos (garajes y trasteros, en su caso), vinculados y no vinculados (60% sobre euro/ m² útil de vivienda)]

b).- Viviendas de Régimen Especial.-

- _____ (1.137 €/ m² útil de vivienda)
- _____ [682,20 €/ m² útil anexos (garajes y trasteros, en su caso), vinculados y no vinculados (60% sobre euro/ m² útil de vivienda)]

2.- EDIFICABILIDAD QUE SE DESTINA A:

a).- Uso residencial: _____ m²t construido.

b).- Anexos vinculados y no vinculados (garajes y trasteros en su caso): _____ m²t construido.

c).- Otros usos: Comercial: _____ m²t construido. (Mínimo 1.776 m²t).

3.- NÚMERO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR.-

Número de viviendas ofertadas: _____ Viviendas (Máximo 97).

4.- MEJORA DE LAS CALIDADES DE LA URBANIZACIÓN DE LA ZONA.-

(Se adjuntara Memora Explicativa con referencia a las calidades de los materiales y/o elementos descritos en el proyecto de urbanización del sector).

5.- MEJORA DE LAS CALIDADES DE LAS VIVIENDAS SOBRE LAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN, EL PLAN PARCIAL Y EL PRESENTE PLIEGO.-

(Adjunto se acompaña Memoria Explicativa, con carácter complementario a lo expuesto al respecto en el Estudio de Viabilidad de las Promociones contenidas en el Sobre B).

6.- PROPOSICIÓN ECONÓMICA.-

(Debe ser igual o superior a la base de licitación establecida en el Pliego).

En Herrera, a _____ de _____ de 2008.-

FIRMA

NOTA: No se admiten variantes o alternativas a los datos que figuran en el presente MODELO.

ANEXO III

COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN EN UTE

D. _____, vecino de _____, con domicilio en _____, y D.N.I. núm. _____, en su propio nombre/en nombre y representación de _____ (táchese lo que no proceda).

D. _____, vecino de _____, con domicilio en _____, y D.N.I. núm. _____, en su propio nombre/en nombre y representación de _____ (táchese lo que no proceda).

D. _____, vecino de _____, con domicilio en _____, y D.N.I. núm. _____, en su propio nombre/en nombre y representación de _____ (táchese lo que no proceda).

D. _____, vecino de _____, con domicilio en _____, y D.N.I. núm. _____, en su propio nombre/en nombre y representación de _____ (táchese lo que no proceda).

- EXPEDIENTE:

Declara, bajo su personal responsabilidad que las empresas representadas asumen el compromiso de concurrir conjunta y solidariamente a la licitación mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria, para la adjudicación de los terrenos incluidos en el Plan Parcial "Las Eras Sur", del término municipal de Herrera (Sevilla), con destino a la construcción de Viviendas Protegidas en Régimen Especial y en Régimen General en venta, constituyéndose en Unión Temporal de Empresas con la denominación _____, mediante escritura pública, con carácter previo a la formalización de la escritura de transmisión, en el supuesto de resultar adjudicatarios de la misma.

Que la participación de cada una de las empresas que formarían la UTE sería la que se establece a continuación:

-
-

Que a los efectos de representación ante el órgano de contratación, los que suscriben designan a D/D^a. _____, con D.N.I. n^o _____, mayor de edad, con domicilio en _____, que ha de ostentar la plena representación de la UTE.

Herrera, a _____ de _____ de _____.-

Firma:

Firma:

Firma:

Firma:

NOTA: No se admiten variantes o alternativas a los datos que figuran en el presente MODELO.

ANEXO IV

ESTUDIO ECONÓMICO DE LA PROMOCIÓN

A).- INGRESOS DE LA PROMOCIÓN	IMPORTE	IVA REPERCUTIDO
VIVIENDAS _____ m ² t útiles x _____ €/m ² t útil		
GARAJES Y TRASTEROS _____ m ² t útiles x _____ €/m ² t útil		
OTROS USOS (Si se prevén en el Pliego) _____ m ² t const x _____ €/m ² t const		
TOTAL INGRESOS		

B).- GASTOS DE LA PROMOCIÓN	IMPORTE	IVA SOPORTADO
Adquisición de solar y coste asociado		
Valor del solar		
Escrituras de compraventa, préstamo al promotor		
División Horizontal y obra nueva		
Inscripción Registral		
Costes de anuncios		
Levantamientos topográficos		
Honorarios Facultativos		
Redacción Proyectos		
Dirección de Obras		
Estudio de Seguridad y Salud		
Proyecto de Telecomunicación		
Otros Estudios y Direcciones de Obras		
Impuestos y Tasas		
Licencia de Obras e ICO		
Licencia de Primera Ocupación		
Tasas de Calificación		
I.B.I. e I.A.E.		
Otras Tasas		
Costes Financieros		
Intereses préstamos hipotecarios		
Avales de cantidades recibidas a cuenta		
Licencias de Crédito, Gastos de Remesas, otras partidas		
Seguros y Control de Calidad		
Seguro de Riesgo		
Seguro Decenal		
Honorarios O.C.T. y Control de Calidad		
Construcción		
Presupuesto de Contrata		
Limpieza y otros gastos		
Derechos de Acometida		
Estudio Geotécnico		
Imprevistos		

