

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE DEBE REGIR EN LA ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA DE SOLARES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO, POR OBRA FUTURA. LICITACIÓN A DESARROLLAR A TRAVÉS DE PROCEDIMIENTO ABIERTO CON MÁS DE UN CRITERIO DE ADJUDICACIÓN.

1ª.- OBJETO

El presente pliego de condiciones particulares tiene por objeto regular la enajenación mediante procedimiento abierto con más de un criterio de adjudicación, de los terrenos urbanos propiedad de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María, S.A.U., en adelante Suvipuerto, S.A., cuya descripción es la siguiente:

- **LOTE Nº 1:** compuesto por:

PARCELA B1.1. PERI CC-17 CAJA DE AGUAS

Descripción:

Tiene forma irregular y OCHOCIENTOS VEINTIDÓS METROS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS (822,70 m²) de superficie. Linda al Norte con fachada a parcela destinada a Espacios Libres E1, en una longitud de TREINTA Y CINCO METROS (35,00 m) y con parcela C, de suelo urbano directo límite del ámbito del PERI, en línea quebrada de CINCO METROS VEINTIOCHO DECÍMETROS (5,28 m) y DIECISEIS METROS UN DECÍMETRO (16,01 m); Al Sur, con fachada a vial 1, en línea de CINCUENTA METROS CINCUENTA DECÍMETROS (50,50 m); Al Este, con fachada a Avda. Diputación, en línea de DOCE METROS CINCUENTA Y NUEVE DECÍMETROS (12,59 m); y al Oeste, con parcela B1.2, en una longitud de DIECIOCHO METROS (18,00 m). Estos viales son los contemplados en el PERI-CC-17 "Caja de Aguas" Aprobado Definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2006.

Circunstancias Urbanísticas:

Parcela edificable, tiene un uso Residencial, una tipología de Manzana Cerrada 2 (MC2) y número de plantas máximo de B+III. La Edificabilidad asignada es de 3.023,37 m² de techo edificable para 35 viviendas y 200 m² para uso comercial.

SUPERFICIE: 822,70 m².

USO: Residencial V.P.O. + Comercial.

TIPOLOGÍA: Manzana Cerrada 2 (MC2).

EDIFICABILIDAD: 3.023,37 m² techo VIVIENDAS + 200,00 m² techo COMERCIAL.

DENSIDAD EDIF.: 35 Viviendas.

ALTURA: Baja + III.

- **LOTE Nº 2:** compuesto por:

PARCELA B1.2. PERI CC-17 CAJA DE AGUAS

Descripción:

Tiene forma rectangular y SEISCIENTOS VEINTIDÓS METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (622,99 m²) de superficie. Linda Al Norte con fachada a calle de acceso a parcela destinada a Espacios Libres E1, en una longitud de DIECIOCHO METROS (18,00 m); Al Sur, con fachada a vial 1, en línea de DIECIOCHO METROS (18,00 m); Al Oeste, con fachada a vial 5, en línea de TREINTA Y CUATRO METROS SESENTA Y DOS DECÍMETROS (34,62 m); y Al Este, con parcela B1.1, en una longitud de DIECIOCHO METROS (18,00 m.) y a parcela destinada a Espacios Libres E1, en una longitud de DIECISEIS METROS SESENTA Y DOS DECÍMETROS (16,62 m). Estos viales son los contemplados en el PERI-CC-17 "Caja de Aguas" Aprobado Definitivamente por el Pleno del Excmo.

Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2006.

Circunstancias Urbanísticas:

Parcela edificable, tiene un uso Residencial, una Tipología de Manzana Cerrada 2 (MC2) y una Altura de B+III. La Edificabilidad asignada es de 2.579,19 m² de techo edificable para 28 viviendas.

SUPERFICIE: 622,99 m².

USO: Residencial V.P.O. + Comercial.

TIPOLOGÍA: Manzana Cerrada 2 (MC2).

EDIFICABILIDAD: 2.579,19m² techo VIVIENDAS.

DENSIDAD EDIF.: 28 Viviendas.

ALTURA: Baja + III.

- **LOTE Nº 3:** compuesto por:

PARCELA B1.3. PERI CC 17 CAJA DE AGUAS

Descripción:

Tiene forma irregular y SETECIENTOS DIECISEIS METROS CON VEINTISEIS DECÍMETROS CUADRADOS (716,26 m²) de superficie. Linda al Norte, con fachada a vial 2, en línea de VEINTICUATRO METROS NOVENTA DECÍMETROS (24,90 m); Al Sur, con fachada a calle de acceso a parcela destinada a Espacios Libres E1, en una longitud de DIECIOCHO METROS (18,00 m) y en una longitud de SEIS METROS SESENTA Y SEIS DECÍMETROS (6,66 m) a dichos Espacios Libres E1; Al Oeste, con fachada a vial 5, en línea de TREINTA Y DOS METROS SESENTA DECÍMETROS (32,60 m); y al Este, con parcela B1.4, en una longitud de DIECIOCHO METROS CINCO DECÍMETROS (18,05 m) y a parcela destinada a Espacios Libres E1, en una longitud de QUINCE METROS NOVENTA Y CUATRO DECÍMETROS (15,94 m). Estos viales son los contemplados en el PERI-CC-17 "Caja de Aguas" Aprobado Definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2006.

Circunstancias Urbanísticas:

Parcela edificable, tiene un uso Residencial, una tipología de Manzana Cerrada 2 (MC2) y número de plantas máximo de B+III. La Edificabilidad asignada es de 2.917,23 m² de techo edificable para 32 viviendas.

SUPERFICIE: 716,26 m².

USO: Residencial V.P.O.

TIPOLOGÍA: Manzana Cerrada 2 (MC2).

EDIFICABILIDAD: 2.917,23 m² techo VIVIENDAS.

DENSIDAD EDIF.: 32 Viviendas.

ALTURA: Baja + III.

- **LOTE Nº 4:** compuesto por:

PARCELA B1.4. PERI CC-17 CAJA DE AGUAS

Descripción:

Tiene forma rectangular y QUINIENTOS DIECINUEVE METROS CON CUARENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (519,42 m²) de superficie. Linda al Norte, con fachada a vial 4, en línea de VEINTISEIS METROS OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS (26,86 m); Al Sur, con fachada a parcela destinada a Espacios Libres E1, en una longitud de VEINTISEIS METROS SETENTA Y SEIS DECÍMETROS (26,76 m); Al Oeste, con parcela B1.3, en una longitud de DIECISEIS METROS CINCO DECÍMETROS (16,05 m); y al Este, con parcela C de suelo urbano directo límite del ámbito del PERI, en línea de DIECISEIS METROS SEIS

DECÍMETROS (16,06 m). Estos viales son los contemplados en el PERI-CC-17 "Caja de Aguas" Aprobado Definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2006.

Circunstancias Urbanísticas:

Parcela edificable, tiene un uso Residencial, una Tipología de Manzana Cerrada 2 (MC2) y una Altura de B+III. La Edificabilidad asignada es de 2.042,41 m² de techo edificable para 23 viviendas.

SUPERFICIE: 519,42 m².

USO: Residencial V.P.O.

TIPOLOGÍA: Manzana Cerrada 2 (MC2).

EDIFICABILIDAD: 2.042,41 m² techo VIVIENDAS.

DENSIDAD EDIF.: 23 Viviendas.

ALTURA: Baja + III.

La enajenación se realizará mediante la permuta de los terrenos ut supra descritos por obra futura, determinándose la misma en un número de viviendas protegidas a determinar por el licitador.

2ª.- TIPO DE LICITACIÓN

La adjudicación del contrato se llevará a cabo mediante **procedimiento abierto con más de un criterio de adjudicación**, de conformidad con lo establecido en el arts. 71, 75 y 76 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), arts. 16, 19, 24 y 25 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante, LBELA) y 48 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y por los arts. 157 a 161 de la Ley de Contratos del Sector Público aprobada por RDL 3/2011, de 14 de Noviembre, y los artículos correspondientes del Reglamento de la Ley de Contratos con las Administraciones Publicas (Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre).

Según valoración técnica que figura en el expediente, el precio de salida de venta de cada lote es el siguiente:

LOTE 1: SEISCIENTOS ONCE MIL CIENTOS EUROS (611.100,00 €)

LOTE 2: CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS EUROS (431.700,00 €)

LOTE 3: QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTOS EUROS (553.100,00 €)

LOTE 4: TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS EUROS (341.800,00 €)

Estos precios no tienen incluidos los impuestos que gravan la operación.

El adjudicatario deberá satisfacer además las correspondientes tasas, arbitrios e impuestos que graven la transmisión o sean consecuencia directa o indirecta de la misma, así como la constitución de los derechos y garantías previstos en las cláusulas cuarta y octava del presente Pliego. Los gastos de inserción de anuncios en el BOP correrán también a cargo del Adjudicatario.

El gasto de instalación de un cartel publicitario en el que se indique que la licitación de los terrenos ha sido efectuada por Suvipuerto, S.A. para la promoción del número de viviendas protegidas concreto de cada terreno, será asumido a su vez por el adjudicatario. Los gastos derivados de su instalación no superarán la cantidad de 3.000 euros (IVA incluido).

La obra futura a entregar por el adjudicatario se concreta en los inmuebles cuyo número, metros útiles y régimen de calificación deberán venir determinados en la oferta. A estos efectos

el licitador deberá indicar con total claridad si la oferta se concreta en viviendas, garajes, trasteros y en qué número de cada tipo de inmueble. La valoración de los inmuebles a entregar se realizará conforme al precio máximo del módulo vigente al momento de la licitación para el régimen de calificación de los inmuebles que se oferten.

Respecto al lote 1, la valoración de los suelos asciende a la cantidad de SEISCIENTOS ONCE MIL CIEN EUROS (611.100,00 €) y el conjunto de inmuebles a entregar se valora en SEISCIENTOS ONCE MIL CIEN EUROS (611.100,00 €).

Respecto al lote 2, la valoración de los suelos asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS EUROS (431.700,00 €) y el conjunto de inmuebles a entregar se valora en CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS EUROS (431.700,00 €)

Respecto al lote 3, la valoración de los suelos asciende a la cantidad de QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIEN EUROS (553.100,00 €) y el conjunto de inmuebles a entregar se valora en QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIEN EUROS (553.100,00 €).

Respecto al lote 4, la valoración de los suelos asciende a la cantidad de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS EUROS (341.800,00 €) y el conjunto de inmuebles a entregar se valora en TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS EUROS (341.800,00 €).

Los licitadores podrán concurrir a cualquiera de los lotes con carácter unitario, no siendo requisito indispensable de la licitación concurrir a la totalidad de los inmuebles ofertados. En todo caso el licitador expresará con total claridad el lote o lotes por los que concurre.

En cualquier caso, la diferencia de valor entre los bienes que se trate de permutar no podrá ser superior al 40% del que lo tenga mayor. En tales supuestos, la diferencia de valores deberá ser compensada económicamente (art. 24 Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía).

3ª.- REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES

En el procedimiento podrán participar todas las personas físicas y jurídicas, que cumplan los siguientes requisitos:

1.- Tener plena capacidad de obrar y no hallarse comprendida en alguna de las circunstancias expresadas en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

2.- Hallarse al corriente en sus obligaciones con el Ayuntamiento de el Puerto de Santa María, Comunidad Autónoma y Estado, así como con la Seguridad Social.

3.- Dar cumplimiento a los requisitos de solvencia técnica y económica. Se prevé la posibilidad de que se sustituya la aportación inicial de la documentación acreditativa de los requisitos para contratar, por una declaración responsable. Y en todo caso, en los contratos de obras de valor estimado inferior a 1 millón de euros, de conformidad con la nueva regulación del art. 146. 4 y 5 LCSP.

4.- Asimismo, las uniones de empresarios que quieran contratar con la Administración, podrán darse de alta en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado, que especificará esta circunstancia, sin que sea necesario la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor.

4ª.- COMPROMISOS Y LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER DEL ADQUIRENTE.

1.- El propietario del suelo asumirá los siguientes compromisos y limitaciones a la facultad de disponer:

- I. Se deberá iniciar la construcción de las promociones de viviendas en el plazo máximo de 18 meses desde la adjudicación del terreno; este plazo podrá ser prorrogado por una única vez y por plazo no superior al 50% del inicial, si concurren causas extraordinarias que deberán ser justificadas por el licitador que solicite la prórroga y valoradas por la empresa municipal. El plazo de finalización de las obras se establece en 48 meses, a contar desde la adjudicación, este plazo podrá ser prorrogado por una única vez y por un plazo no superior a 12 meses si concurren causas extraordinarias que deberán ser igualmente justificadas por el licitador que solicite la prórroga y valoradas por la empresa municipal.
- II. Las promociones de viviendas a construir deberán someterse al régimen de viviendas protegidas contemplado en la legislación estatal y autonómica. El precio máximo de venta se regirá por lo estipulado en el expediente de calificación, conforme al régimen elegido, que podrá ser:

Lote	Régimen	Módulo
1	General	1.394,72 €
2	Especial	1.263,97 €
3	General	1.394,72 €
4	Especial	1.263,97 €

En caso de aprobación de nuevo plan de vivienda andaluz durante el periodo de vigencia del procedimiento de licitación, se asimilarán los mismos a los módulos más similares a los contenidos en el presente pliego.

Los anejos vinculados a las viviendas estarán limitados en precio, que será el equivalente al 60% del modulo y en superficie, que será de 25 m² para las plazas de garajes y 8 m² para los trasteros.

Suvipuerto, S.A. se reserva el derecho de tanteo y retracto por un plazo de 10 años, en caso de enajenación del suelo por el adquirente mediante actos inter vivos en dicho plazo. En el caso de que se ejercite este derecho, la cantidad a abonar por SUVIPUERTO, S.A. corresponderá al equivalente al nivel de obra ejecutada, conforme a los certificados emitidos por la Dirección Facultativa, incrementado por los gastos, tributos y aranceles que grabaron la transmisión, actualizando dicho precio mediante la variación porcentual experimentada por el índice General Nacional del Sistema de índice de Precios de Consumo (IPC), aplicable desde la fecha de adquisición hasta la nueva enajenación del terreno. El Derecho de retracto se regirá por lo establecido a continuación: el propietario que tenga previsto enajenar el terreno urbano, deberá notificar de forma fehaciente a Suvipuerto, S.A. el precio, la forma de pago y demás condiciones esenciales de la transmisión, a fin de que dicha empresa pública pueda ejercitar su derecho de tanteo. Transcurridos sesenta días naturales desde dicha comunicación, sin que Suvipuerto, S.A. haya comunicado al enajenante su voluntad de adquirir el terreno, éste podrá llevar a cabo la transmisión comunicada en sus mismos términos. El adquirente deberá comunicar a Suvipuerto, S.A., en los 30 días naturales siguientes a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido la venta, así como una copia de la escritura o documento en el que la venta se haya formalizado. En el caso en que el enajenante o el adquirente no hubieran realizado las comunicaciones anteriores, o que éstas fueran incompletas o defectuosas, o que la transmisión se hubiera producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo o en condiciones distintas a las anunciadas, Suvipuerto, S.A. podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de 60 días naturales a contar desde el siguiente a la comunicación de la transmisión, o de que ésta hubiera llegado a su conocimiento de forma fehaciente por cualquier otro medio.

III. El adjudicatario constituirá aval conforme a lo dispuesto en el art. 48 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, tal y como se especifica en la cláusula séptima del presente pliego.

2.- Las obligaciones que se imponen al adquirente en el apartado 1, párrafo I., II., y III. de esta cláusula, tendrán el carácter de condiciones resolutorias del contrato, y así deberán constar en la escritura pública en que se formalice la permuta.

3.- La limitación del precio de venta, los derechos de tanteo y retracto, el régimen de comunicaciones y la constitución de aval a los que se refiere esta cláusula, deberán constar expresamente en la correspondiente escritura pública y tendrán su reflejo en la respectiva inscripción registral.

5ª.- FIANZA

Los licitadores deberán depositar en concepto de fianza la cantidad correspondiente al 2% del precio de salida del suelo. La fianza se constituirá en metálico, seguro de caución o aval bancario (según modelo anexo a este pliego) y se depositará en las oficinas de Suvipuerto, S.A, sitas en calle Sol núm. 1. Igualmente, podrá constituirse mediante retención en el precio en los contratos, y su constitución podrá acreditarse por medios electrónicos (art. 96 LCSP)

Dicha fianza responde de la seriedad de la oferta de los licitadores.

Si el licitador, una vez presentada y admitida su oferta, la retirará injustificadamente, perderá en su integridad la fianza, que hará suya Suvipuerto, S.A., sin perjuicio del derecho de reclamación de daños y perjuicios ocasionados.

En el plazo de veinte días que media entre la adjudicación y la firma del contrato, el adjudicatario deberá complementar la fianza provisional con un 3% del precio de salida (de forma que quede depositado en concepto de fianza un 5% del precio de salida). De no proceder a efectuar esta ampliación, se entenderá que el adjudicatario desiste de la enajenación, recayendo la misma en el siguiente licitador con la mayor puntuación. Suvipuerto, S.A. podrá incautar el 2% entregado, reservándose la potestad de reclamación de daños y perjuicios.

Igualmente, una vez firmado el contrato privado de permuta de suelo, si el adjudicatario desistiera de su adquisición o no concurriese al posterior otorgamiento de escritura pública, o no procediese al cumplimiento de las obligaciones establecidas, la fianza constituida se incautará en su totalidad, pudiendo Suvipuerto, S.A. reclamar daños y perjuicios.

La garantía será devuelta a los adjudicatarios de los suelos transcurrido un año desde la recepción de las viviendas, respondiendo de su correcta ejecución. Tratándose de pequeña o mediana empresa el plazo de devolución será de 6 meses (art. 102 LCSP).

A los licitadores que no resulten adjudicatarios se les devolverá la fianza depositada, previa solicitud de la misma, a partir de la fecha en que tenga lugar la propuesta de adjudicación del suelo.

Estas garantías no deben confundirse con el aval a presentar por el adjudicatario, descrito en la cláusula séptima del presente pliego, siendo independientes al mismo.

6ª.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS, LUGAR, PLAZO Y DOCUMENTACIÓN EXIGIDA.

Las proposiciones para tomar parte en el procedimiento se presentarán en mano en las oficinas de Suvipuerto, S.A., sitas en calle Sol núm. 1, en el plazo de quince días naturales a contar desde la publicación del anuncio de la licitación en el Boletín Oficial de la Provincia.

También podrán presentarse proposiciones por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha y hora de imposición del envío en la

Oficina de Correos y anunciar el mismo día al órgano de contratación, por fax (Fax: 956.876.964), burofax o telegrama. La remisión de la proposición sin cumplir tales requisitos no será admitida la proposición en el caso en que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación.

No obstante, transcurridos cinco días naturales desde la terminación del plazo de presentación, no será admitida ninguna proposición enviada por correo.

La presentación de las proposiciones supone por parte del licitador la aceptación incondicionada de las cláusulas del presente pliego y la declaración de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas en el mismo para contratar con el Sector Público.

Las proposiciones, que serán secretas, constarán en dos sobres cerrados, conteniendo cada uno de ellos lo que a continuación se detalla:

Sobre nº 1.- Documentación

Los siguientes documentos se presentarán en original o copia compulsada notarial o administrativamente:

Bastará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146. 4 y 5 LCSP (según redacción dada por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre) una **declaración responsable** del licitador indicando que cumple con las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración, ajustada al modelo que figura anexo al presente pliego, a excepción del documento acreditativo de la fianza que deberá entregarse por todos los licitadores que concurran.

En tal caso, el licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación, deberá acreditar ante el órgano de contratación, previamente a la adjudicación del contrato, la posesión y validez de los documentos exigidos, que consistirá en:

- Documento acreditativo de la personalidad del licitador mediante el D.N.I.
- En caso de tratarse de una persona jurídica, escritura de constitución y apoderamiento del representante.
- Declaración responsable de no hallarse incurso en causa de incapacidad o incompatibilidad de las señaladas en Real Decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Declaración responsable de no ser deudor del Estado, Comunidad Autónoma, Seguridad Social o cualquier organismo público, incluido Suvipuerto, S.A.
- Declaración de que conoce y se somete a las condiciones y limitaciones especificadas en el presente Pliego de Condiciones.

En todo caso SUVIPUERTO, podrá requerir, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento.

Documentos que acrediten la representación:

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por los servicios jurídicos de la sociedad. Igualmente, la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

Documentos acreditativos de la solvencia técnica, económica y financiera:

- Informe de dos instituciones financieras que justifiquen la solvencia económica del concursante.
- Cualesquiera otros documentos que, acreditando los extremos anteriores, sean considerados suficientes por Suvipuerto, S.A.

- En el caso de concurrir como licitador una sociedad cooperativa de viviendas, en la definición dada para éstas por la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas y Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, la acreditación de la solvencia económica podrá realizarse por la sociedad gestora de la cooperativa.
- Respecto a la acreditación de la solvencia técnica, se presentará:
 - a) Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, avalada por certificados de buena ejecución para las obras más importantes; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término; en su caso, dichos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente. El licitador deberá haber ejecutado la edificación de al menos 200 viviendas en los últimos 3 años.
 - b) Declaración indicando los técnicos o las unidades técnicas, estén o no integradas en la empresa, de los que ésta disponga para la ejecución de las obras, especialmente los responsables del control de calidad, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes.
 - c) Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de las obras.
 - d) En los casos adecuados, indicación de las medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al ejecutar el contrato.
 - e) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.
 - f) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de las obras, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente
 - g) En el caso de concurrir como licitador una sociedad cooperativa de viviendas, en la definición dada para éstas por la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas y Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, la acreditación de la solvencia técnica podrá realizarse por la sociedad gestora de la cooperativa mediante y/o por empresa constructora con la que la cooperativa tenga suscrito compromiso de contratación de la ejecución de las obras, hecho éste que deberá acreditarse debidamente.

Sobre nº 2.- Oferta técnica y contraprestación

Contendrá 2 sobres, cerrados y firmados:

SOBRE 2-1: La contraprestación para la permuta del suelo, debidamente firmada por el licitador y fechada. El licitador detallará las viviendas que ofrece como contraprestación, o en su caso, la cantidad económica a ofertar, debiendo redactarse la misma tanto en letras como en números, no pudiendo contener la oferta enmiendas, raspaduras o tachaduras y, si así fuera, se considerará nula.

SOBRE 2-2: La mejora del plazo para la entrega de las viviendas se expresará en meses, semanas y días, a contar desde la adjudicación. El plazo máximo se establece en cuarenta y ocho meses a contar desde la adjudicación del contrato. De no realizar el licitador oferta a este respecto, se tendrá por ofertado el plazo máximo establecido en este párrafo.

7ª.- PROCEDIMIENTO

Para la valoración de las propuestas se crea una Mesa de contratación, la cual, estará presidida por el Presidente del Consejo de Administración, Don Antonio Jesús Ruiz Aguilar y, en su ausencia, por la Vicepresidenta del Consejo, Dª Mariola Tocino Cabañas. La compondrán

además como vocales, el Consejero Delegado, Don Miguel Pérez de Yrigoyen y de Yrigoyen, otro consejero de la empresa, D. Álvaro Aguirre de la Cuesta., la Gerente de la Sociedad, D^a. Blanca María Galán Prado, un abogado perteneciente al gabinete de asesoramiento jurídico de la empresa, un técnico del Departamento Técnico, D. David Alconchel Rodríguez y un técnico del Departamento Económico-Financiero, D. Javier López Lozano. El abogado, perteneciente al gabinete de asesoramiento jurídico, hará las veces de Secretario de la Mesa, levantando acta de las actuaciones.

El día siguiente hábil a aquel en que termine el plazo de presentación de ofertas, se constituirá en acto privado la mesa de contratación, procediéndose a la apertura del sobre correspondiente a la documentación (Sobre N° 1), calificándose los documentos. El plazo para la subsanación de defectos es de 5 días hábiles a contar desde su comunicación.

Se procederá a la apertura del sobre N° 2 en acto público, en las oficinas de Suvipuerto S.A. sitas en Calle Federico Rubio número 1 de esta ciudad, dentro de los siguientes diez días hábiles desde la constitución de la mesa de contratación, dándose lectura a las proposiciones en ellos contenidas, desechando aquellas que carezcan de concordancia con la documentación examinada y admitida, que no esté firmada por el licitador, que presente enmiendas, raspaduras o tachaduras o que estuvieran por debajo del tipo base de licitación.

Procedimiento de Baremación:

Para la adjudicación del lote, se otorgará un máximo de cien (100) puntos, para los cuales, se valorarán los siguientes criterios objetivos:

UNO.- Contraprestación: la oferta de obra futura representará el 70% de la puntuación máxima, estableciendo el 10% de dicha puntuación, es decir, siete (7) puntos, al precio de licitación y el 100%, es decir, setenta (70) puntos, a la máxima oferta del lote, entre estos dos límites se distribuirá la puntuación de forma lineal.

La puntuación obtenida, se redondeará a la unidad superior.

70%

CONTRAPRESTACIÓN

Tipo de Salida en m² Útiles

Equivalencia a razón de según módulo €/m² Útil

Precio Tipo	Precio Máximo
Tipo de Salida m ² Útiles	Máxima oferta
7 Pto.	70 Ptos.
Progresión lineal	

El licitador deberá hacer entrega de cantidad económica para su baremación y conforme a la fórmula señalada en el párrafo anterior, la cantidad ofertada se convertirá en m² útiles.

Aquel licitador que ofrezca el mayor número de m² útiles, obtendrá la mayor puntuación.

En caso de ofertar el licitador la entrega de cantidad económica, la misma se compensará con los excesos de valoración determinados en la cláusula segunda del presente Pliego.

DOS.- Forma de pago: Se considerará el tiempo transcurrido desde la adjudicación hasta la entrega de las viviendas resultantes, estableciendo como plazo máximo 48 meses desde la adjudicación. Representará el 10% de la puntuación total, es decir, diez (10) puntos y se puntuará conforme al siguiente criterio:

Se concederá la puntuación mínima, es decir, 1 punto al plazo máximo señalado en el pliego y la máxima, 10 puntos, al menor plazo ofertado, estableciéndose un prorrateo lineal de puntuación entre ambas fechas.

10% PLAZO

48 meses¹

Plazo Tipo	Plazo Mínimo
48 Meses	Mínimo Plazo Ofertado
1 Pto.	10 Ptos.
Progresión lineal	

¹ Para la entrega de obra futura

TRES.- Precio de venta de las futuras viviendas a promover: Se considerará el valor de venta de las viviendas a promover y según su régimen de calificación. Representará el 20% de la puntuación total, es decir, veinte (20) puntos al precio más ventajoso para el adjudicatario de viviendas (menor precio) y la menor puntuación, un (1) punto, al precio menos ventajoso para los adjudicatarios de las viviendas (mayor precio), estableciéndose un prorrateo lineal de puntuación entre ambos precios. En todo caso, se considerará como techo máximo de venta los establecidos por la legislación estatal y autonómica en materia de vivienda.

20%

PRECIO VENTA FUTURAS VIVIENDAS

Equivalencia a razón de según módulo €/m² Útil

Precio Menos Ventajoso	Precio más ventajoso
Tipo de salida del régimen elegido	Menor precio €/m ² útil
1 Pto.	20 Ptos.
Progresión lineal	

Se propondrá como adjudicatario a aquel que obtenga la mayor puntuación tras la suma de los tres valores obtenidos en los criterios objetivos establecidos. En caso de empate, aquel licitador que haya ofertado un menor plazo será designado adjudicatario.

Efectuadas las propuestas de adjudicación, se invitará a los licitadores asistentes a que expongan cuantas reclamaciones o reservas estimen oportunas.

La formalización del contrato de permuta deberá efectuarse no más tarde de los veinte días hábiles siguientes a aquel en que se publique la adjudicación en el perfil del contratante de Suvipuerto S.A. (www.suvipuerto.com)

Durante este plazo, el adjudicatario deberá aportar los documentos acreditativos de los requisitos para contratar a que se refiere el art. 146 LCSP. El adjudicatario deberá presentar aval suficiente por el valor del bien (según modelo de este pliego), en los términos del art. 48 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. Se requerirá anotación marginal en el Registro de la Propiedad resolutoria del negocio jurídico. En caso de acreditar el licitador la imposibilidad de conseguir el aval requerido, podrá admitirse su sustitución por un seguro de crédito y caución (según modelo anexo a este Pliego) por el importe del valor de la transmisión. La cancelación del aval procederá cuando el bien futuro tenga existencia real y se haya consumado la permuta.

Los avales se depositarán en la oficina de Suvipuerto, S.A., sitas en calle Sol núm. 1.

LOTE	FIANZA PROVISIONAL	FIANZA COMPLEMENTARIA	FIANZA DEFINITIVA
------	--------------------	-----------------------	-------------------

	(2%)	(3%)	(5%)
1	12.222,00 €	18.333,00 €	30.555,00 €
2	8.634,00 €	12.951,00 €	21.585,00 €
3	11.062,00 €	16.593,00 €	27.655,00 €
4	6.836,00 €	10.254,00 €	17.090,00 €

Cuando no proceda la firma del contrato de permuta por no cumplir el adjudicatario las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria Suvipuerto, S.A. podrá efectuar una nueva adjudicación al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de veinte días hábiles para cumplimentar lo señalado anteriormente.

Se declarará desierto el procedimiento para cada uno de los lotes si no se presentasen ofertas o si no se cumplen las condiciones recogidas en el presente pliego.

De lo actuado se levantará acta con las observaciones pertinentes, con lo que finalizará el presente acto.

8ª.- RESPONSABILIDAD DEL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario deberá entregar las viviendas indicadas en su proposición en el plazo ofertado. Se entenderá que las viviendas estarán listas para su recepción tras la obtención de la calificación provisional y de la Licencia de Primera Ocupación.

Las viviendas deberán observar los criterios establecidos para su correcta construcción, debiendo entregarse de acuerdo con los criterios establecidos por la Dirección Facultativa, dando cumplimiento al contenido de los proyectos.

De no cumplir el adjudicatario con su deber de entrega, o constatarse defectos constructivos importantes en las viviendas, Suvipuerto, S.A. podrá ejecutar el aval referido en la cláusula séptima.

En caso de retrasarse la entrega de la obra por causas imputables al adjudicatario, la penalización ascenderá al 0,2 por mil del precio de enajenación por día de retraso, sin perjuicio de la reserva expresa de acciones en resarcimiento de los daños y perjuicios de cualquier naturaleza que le pueda ocasionar la demora en la entrega de las viviendas. En caso de demorarse la entrega por un plazo superior a tres meses, podrá Suvipuerto, S.A. ejecutar el aval referido en la cláusula séptima.

Estas obligaciones se reflejarán en escritura pública y tendrán la consideración de cláusulas penales y condiciones resolutorias del contrato, siendo objeto de inscripción registral.

9º.- OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA

El contrato de permuta se formalizará en escritura pública ante Notario, siendo según Ley todos los gastos, arbitrios, e impuestos que graven la transmisión o sean consecuencia directa o indirecta de la misma, incluida la constitución de los derechos y garantías previstos en este pliego. Los gastos de inserción en el BOP, instalación de vallas y, en su caso, de publicidad en los medios de prensa local, serán asumidos por el adjudicatario.

La elevación a público se efectuará con anterioridad al 31 de diciembre de 2014 previo requerimiento de Suvipuerto S.A. No obstante, de no poder efectuarse a dicha fecha, Suvipuerto, S.A. requerirá al adjudicatario durante las semanas posteriores para acudir a la firma de la escritura.

Para el cumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior, el adjudicatario se obliga a acudir el día y hora que señale Suvipuerto, S.A. para otorgar ante Notario la correspondiente escritura pública de permuta.

En este momento y de haber ofertado el adjudicatario la entrega de cantidad económica, éste procederá a entregarla a Suvipuerto, S.A., una vez hechas las compensaciones a las que se refiere la cláusula séptima.

Asimismo, el adjudicatario deberá acreditar ante Suvipuerto, S.A. con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública, la documentación administrativa consistente en:

- Documento acreditativo del pago de los anuncios del procedimiento.

10ª.-AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO AUTOMATIZADO DE DATOS

La presentación de la oferta implicará la autorización para el tratamiento automatizado de los datos contenidos en la misma y, en su caso, para el intercambio y la comprobación de los mismos con otras Administraciones Públicas o entidades institucionales, de acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, a los exclusivos fines de selección de los adjudicatarios de los suelos.

11ª.- DERECHO APLICABLE

En lo no previsto en el presente Pliego de Condiciones regirá, en cuanto a la preparación y adjudicación del contrato, lo dispuesto en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; Real Decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, Normas de Adaptación a las Comunidades Europeas, Disposiciones de Régimen Local y demás disposiciones administrativas.

12ª.- TRIBUNALES

Con objeto de resolver los litigios derivados de la interpretación o ejecución del presente Pliego, ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados de la ciudad de El Puerto de Santa María, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles. En cuanto a los efectos y extinción del Contrato, regirá lo dispuesto en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que le sean de aplicación.

El Puerto de Santa María a 13 de mayo de 2014

ANEXOS

Anexo 1

MODELO DE PROPOSICIÓN

Don.[...], mayor de edad, vecino de [...], con domicilio en [...], provisto del Documento Nacional de Identidad número [...], expedido el [...], en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o representación de [...]), toma parte en la procedimiento abierto para la “**PERMUTA DE TERRENO URBANO SITO EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA**”, **LOTE NÚM** anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de fecha [...], a cuyo efecto hace constar que las viviendas que se entregarán en concepto de contraprestación son las siguientes:

Se ofrece a su vez en concepto de precio la cantidad de [...] euros (en letra y número), tributos no incluidos

Para que así conste y a los efectos oportunos, se firma la presente declaración en (...fecha y lugar...).

Anexo 2

DECLARACIÓN MANIFESTANDO CONOCER Y ACEPTAR ÍNTEGRAMENTE EL CONTENIDO DE LOS PLIEGOS

Don.[...], mayor de edad, vecino de [...], con domicilio en [...], provisto del Documento Nacional de Identidad número [...], expedido el [...], en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o representación de [...]),DECLARA conocer y aceptar íntegramente los pliegos de condiciones administrativas particulares que rigen el procedimiento abierto para la “**PERMUTA TERRENO URBANO SITO EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA, LOTE NÚM.**”

Para que así conste y a los efectos oportunos, se firma la presente declaración en (...fecha y lugar...)

Anexo 3

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE TENER CAPACIDAD DE OBRAR Y NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIÓN DE CONTRATAR

D....., con residencia en provincia de, calle....., y Documento Nacional de Identidad nº, en nombre, propio o de la empresa que representa, declara bajo su personal responsabilidad:

Tener capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones que contiene el artículo 60 del TR de la LCSP.

(Lugar, fecha y firma del proponente)

Anexo 4

MODELO DE AVAL

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), NIF, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad, y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo notarial de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento, AVALA a: (nombre y apellidos o razón social del avalado), NIF, en virtud de lo dispuesto por: (norma/s y artículo/s que impone/n la constitución de esta garantía) para

responder de las obligaciones siguientes: (detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el garantizado), ante (órgano administrativo, organismo autónomo o ente público), por importe de: (en letra y en cifra).

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de Suvipuerto, S.A., con sujeción a los términos previstos en la Legislación de contratos del Sector Público, en sus normas de desarrollo.

El presente aval estará en vigor hasta que Suvipuerto, S.A. o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución.

(Lugar y fecha)
(razón social de la entidad)
(firma de los apoderados)

Anexo 5

MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCION

(MEMBRETE DEL ASEGURADOR)

Certificado número -----

La Entidad (Razón social completa de la entidad aseguradora) -----, C.I.F. -----, con domicilio (a efectos de notificación y requerimientos) en la calle/plaza/avenida -----, código postal -----, localidad -----, debidamente representado por don (nombre y apellidos del apoderado o apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de notarial poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

ASEGURA

a: (nombre y apellidos o razón social del asegurado) -----, N.I.F. -----, en concepto de tomador del seguro, ante la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María, S.A. en adelante asegurado, hasta el importe (por el que se constituye el seguro) de (en letra) ----- euros (en cifra) -----, en los términos y condiciones establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público, normativa de desarrollo y pliego de cláusulas administrativas particulares por la que se rige el contrato (identificar individualmente de manera suficiente el contrato en virtud del cual se presta la caución) -----

-----, en concepto de garantía, para responder de las obligaciones, penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas preestablecidas frente al asegurado.

El asegurado declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el artículo 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguiente, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro. El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María, S.A., en los términos establecidos en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María, S.A. o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución.

(Lugar y fecha) -----
(razón social de la entidad) -----
(Sello entidad aseguradora) (firma de los Apoderados)