

C-278/2016



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Patrimonio y Contratación



PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO PARA LA ENAJENACION DEL SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL, SITO EN PASEO DEL OTERO 90, DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN REGIMEN DE PROTECCIÓN PUBLICA.

1º.- OBJETO

Constituye el objeto del presente concurso la venta del solar de propiedad municipal, integrante del Patrimonio Municipal del Suelo, sito en el Paseo del Otero nº 90, para la construcción de viviendas en régimen de protección pública, con la siguiente descripción:

SOLAR. Mide ciento noventa y un metros cuadrados (191,00 m²). Linda: derecha entrando, finca nº 17 de la calle Fulgencio García, izquierda, finca nº 94 del Paseo del Otero, fondo, calle Tuberías.

• Datos Urbanísticos:

- Edificabilidad máxima: 396,10 m² edificables
- Categoría: Residencial, garajes y trasteros

• Cargas:

Libre de ellas.

- **Título:** compra por concurso público a la mercantil Elco Palencia S.L formalizado en escritura pública número de protocolo 286, otorgada con fecha 31 de julio de 2013, ante notario de esta ciudad D. Juan Carlos Villamuza Rodríguez.

- **Datos registrales:** Tomo 2.901, Libro 1268, Folio 11, finca número 83.013.

- **Referencia catastral:** 3438158UM7533N0001GZ

Inscrita en el Inventario Municipal de Bienes con el nº 897 de ficha.

Las características urbanísticas de la parcela son las definidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

La parcela se vende como "cuerpo cierto", por lo que no cabe reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en más o en menos, ni como



consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas, infraestructuras subterráneas y/o aéreas o análogas que puedan encarecer la construcción.

Las posibles variaciones de edificabilidad que pudieran producirse como consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas u otras disposiciones oficiales, o proyecto de obras a presentar por el adjudicatario, tanto en relación con la edificación residencial, como con la de los trasteros, garajes no constituirán causa de impugnación o resolución del contrato ni podrán dar lugar a reclamación económica alguna.

2º.- VALORACIÓN DE LA PARCELA. TIPO DE LICITACION.

El valor mínimo de la parcela asciende a 107.838,23.-€ (impuestos no incluidos) resultante de aplicar un 20% de valor de terrenos más urbanización y un valor máximo de la parcela de 134.796,79.-€ (impuestos no incluidos) en aplicación de un 25% de valor de suelo más urbanización. Dicho precio esta calculado para la edificabilidad en **Vivienda Pública General**, con una edificabilidad de 396,10 m2e de acuerdo con el informe de valoración realizado por el Arquitecto Técnico Municipal, para todas las viviendas de VPG.

Si se propusieran todas las viviendas en su variedad de **Vivienda Precio Limitado para Familias**, el valor mínimo de la parcela asciende a 115.847,37.-€ (impuestos no incluidos) resultante de aplicar un 20% de valor de terrenos más urbanización y un valor máximo de la parcela de 144.810,20.-€.-€ (impuestos no incluidos) en aplicación de un 25% de valor de suelo más urbanización.

Si se propusieran todas las viviendas en su variedad de **Vivienda Joven**, el valor mínimo de la parcela asciende a 127.567,97.-€ (impuestos no incluidos) resultante de aplicar un 20% de valor de terrenos más urbanización y un valor máximo de la parcela de 159.461,94.-€ (impuestos no incluidos) en aplicación de un 25% de valor de suelo más urbanización

A dicho precio se añadirá el IVA o impuesto correspondiente.

El ingreso del precio se hará efectivo en la Tesorería de Fondos Municipal en el plazo de dos meses desde la formalización del contrato administrativo, que se efectuará en el plazo máximo de un mes desde la adjudicación.

Una vez ingresada la cuantía total del precio de la parcela, con los impuestos correspondientes, se podrá proceder a la formalización de la compraventa en escritura pública, debiendo el adjudicatario comparecer ante el notario en el día y hora que sean fijados, dentro del plazo establecido al efecto.

3º.- GARANTÍAS

3.1. GARANTIA PROVISIONAL



A depositar por los licitadores correspondiente al 3% del precio de licitación en cualquiera de las formas previstas en el art. 96 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público que responderá del mantenimiento de las ofertas hasta la fecha de presentación de la garantía definitiva por el adjudicatario o de la falta de presentación de documentación requerida por ley a efectos de la adjudicación del mismo: 3.235,15.- €

Adjudicada la parcela se devolverán las garantías provisionales a los que no resulten adjudicatarios. A los adjudicatarios le serán devueltas una vez presentada la garantía definitiva.

3.2. GARANTIA DEFINITIVA Y COMPLEMENTARIA

La garantía definitiva se constituirá por importe del 5% del importe de adjudicación, excluido el IVA, en plazo de diez días naturales contados a partir del siguiente a la notificación, en su caso, de la clasificación de ofertas y responderá del cumplimiento de éste hasta la firma de escritura pública, fecha en la que podrá ser devuelta.

Se establece una garantía complementaria sobre el cumplimiento de plazos para la solicitud de licencias y ejecución de obras, ofrecidos por el adjudicatario, a constituir en cuantía del 4% del importe de la adjudicación, que será devuelta a fin de obra, en el momento de obtención de la licencia de ocupación.

Dichas garantías podrán prestarse en cualquiera de las formas previstas en el art. 96 del TRLCSP, sin que se admita su constitución por medios electrónicos y se deberá depositar en la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Palencia.

4º.- REQUISITOS DEL EMPRESARIO RELACIONADOS CON LA APTITUD PARA CONTRATAR

Podrán concurrir al presente procedimiento abierto, las personas físicas o jurídicas españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar desarrollen prestaciones que estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios, no estén incurso en una prohibición de contratar, y posean y acrediten, en su caso la debida solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Los empresarios deberán contar, asimismo, con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato. En este caso concreto:



- Los promotores privados de vivienda, personas físicas o jurídicas que tengan por finalidad principal la actividad relacionada con el sector de la promoción-construcción de viviendas.
- Las Cooperativas de viviendas que, conforme a la legislación vigente, estén validamente constituidas e inscritas, antes de la finalización del plazo de presentación de ofertas, en el Registro o Registros de Cooperativas correspondientes según el ámbito y objeto de actuación de las mismas
- Asociaciones o Entidades de finalidad y carácter social, sin ánimo de lucro, que tenga entre sus propios objetivos el de promover y proporcionar a sus miembros viviendas, siempre que se hayan constituido o se constituyan al efecto, según la respectiva legislación por la que se rijan.

Si durante la tramitación del procedimiento y antes de la adjudicación del contrato, se produjese la extinción de la personalidad jurídica de una empresa licitadora por fusión, escisión o por la transmisión de su patrimonio empresarial, le sucederá en su posición en el procedimiento las sociedades absorbentes, las resultantes de la fusión, las beneficiarias de la escisión o las adquirentes del patrimonio o de la correspondiente rama de actividad, siempre que reúna las condiciones de capacidad y ausencia de prohibición de contratar y acredite la solvencia y clasificación en las condiciones exigidas en el presente Pliego para poder participar en el procedimiento de adjudicación.

Los contratos con personas que carezcan de la capacidad de obrar necesaria o que estén incursas en cualquiera de las prohibiciones del artículo 60 del TRLCSP, serán nulos de pleno derecho.

5º.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

La documentación para la licitación se presentará en tres **sobres cerrados**, identificados en su exterior, con la denominación del contrato **"PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO PARA LA ENAJENACION DE SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITO EN PASEO DEL OTERO Nº 90 DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA**, el número de sobre y el nombre del licitador, dirección, número de teléfono y de fax o e-mail, firmados por el licitador o persona que lo represente.

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

Cada licitador únicamente podrá presentar una sola proposición.

Los licitadores aceptan incondicionalmente las cláusulas de este pliego por la simple presentación de proposición, que habrá de reunir:



SOBRE 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

Que contendrá:

1. Acreditativos de la personalidad jurídica y capacidad de obrar.- En el supuesto de personas jurídicas, escritura o testimonio notarial de la escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o testimonio notarial de la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

Si es una Cooperativa o Entidad sin ánimo de lucro, a las que se refiere la Cláusula cuarta del presente Pliego, escritura de constitución de la misma, estatutos, e inscripción en el Registro o Registros Oficiales correspondientes, según el ámbito y objeto de actuación de la misma, teniendo en cuenta que dicho ámbito de actuación deberá necesariamente comprender, en el momento de presentación de la oferta, el territorio de la Provincia de Palencia.

En el supuesto de personas físicas, fotocopia legitimada del Documento Nacional de Identidad.

2. Acreditativos de la Representación.- Escritura o testimonio notarial del nombramiento del cargo o apoderamiento, que acredite la representación suficiente del firmante de la oferta, escritura que deberá figurar Inscrita en el Registro Mercantil en los casos en que dicha inscripción sea exigible por el Reglamento del Registro Mercantil.

Igualmente, se deberá acompañar fotocopia legitimada de su Documento Nacional de Identidad.

3. Solvencia técnica y profesional.- Los licitadores acreditarán su solvencia técnica y profesional por los medios que a continuación se indican, debiendo aportar los siguientes documentos:

3.1 Descripción del equipo técnico y unidades técnicas participantes en el contrato, estén o no integrados directamente en la empresa del contratista, especialmente de los responsables del control de calidad.

3.2. Declaración del material, instalaciones y equipo técnico de que disponga el empresario para la realización del contrato.

3.3. Relación de promociones realizadas, durante los últimos tres años, con carácter similar e importes mínimos del 50% del Presupuesto Base de Licitación.



4. **Solvencia económica y financiera.**- Se acreditará mediante la presentación de los dos documentos siguientes:

4.1. Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles, en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario. El importe mínimo IVA excluido será del 50% del Presupuesto Base de Licitación.

5. **Acreditativos de no estar incurso en prohibiciones de contratar.**- Declaración responsable del licitador, regulada en el art. 146 del TRLCSP de no estar incurso en las prohibiciones de contratar recogidas en el artículo 60 del TRLCSP. La declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y con el Excmo. Ayuntamiento de Palencia, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta. La declaración deberá ser firmada por el representante del licitador y cumplir las formalidades establecidas en el art. 73 del TRLCSP.

6. **Compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresas o Empresarios:** Cuando dos o más licitadores presenten oferta conjunta y solidariamente, cada una acreditará su personalidad y capacidad mediante la presentación de la documentación señalada en los apartados 1-4, ambos inclusive, referente a cada licitador, siendo requisito indispensable, para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la Unión Temporal frente a este Ayuntamiento, que los empresarios que deseen concurrir integrados en ella indiquen los nombres y circunstancias de los que la constituyen, la participación de cada uno de ellos y que asumen el compromiso de constituirse formalmente en Unión Temporal, en caso de resultar adjudicatarios, así como la designación del representante o apoderado único de la Unión Temporal que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos frente al Ayuntamiento, con facultades suficientes.

7. Las **empresas del mismo Grupo** que concurren a una misma licitación deberán presentar declaración sobre los extremos reseñados en los apartados 1 y 2 del artículo 86 del RGLCAP, a los efectos de la valoración de sus proposiciones formuladas, de acuerdo con la Legislación vigente.

8. En su caso, documentación acreditativa de que la plantilla de la empresa está integrada por un número de **trabajadores con discapacidad** superior al 2 por 100 de la misma.

9. **Resguardo de la Garantía Provisional** exigida en la cláusula 3ª del presente Pliego.



10. Información de contacto, documento en que se indique persona de contacto para el procedimiento de licitación y adjudicación, domicilio a efectos de notificaciones, dirección de correo electrónico, número de teléfono y de fax.

Especialidades en la documentación que han de presentar los empresarios extranjeros:

1. *Empresarios no españoles de Estados Miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.*

Además de los documentos comunes indicados antes, los empresarios especificados en este epígrafe deberán presentar los siguientes:

1. Documentos que acreditan su capacidad de obrar, arts. 58 y 72 del TRLCSP y art. 9 del RGLCAP. La capacidad de obrar de estas empresas se acreditará mediante la inscripción en los Registros, o presentación de las certificaciones, que se indican en el anexo 1 del RGLCAP y presentarán sus documentos constitutivos.
2. 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 (artículo 146 TRLCSP).

2. *Restantes empresarios extranjeros*

Además de los documentos comunes antes indicados, los empresarios especificados en este epígrafe deberán presentar los siguientes:

- a) Documentos que acrediten su capacidad de obrar (artículo 10 del RGLCAP). La capacidad de estas empresas 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 misma, 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 del que se ocupa el presente Pliego, y presentarán sus documentos constitutivos.
- b) Informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente Española en el que se acredite que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los Entes, Organismos o Entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 del TRLCSP, en forma sustancialmente análoga.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Patrimonio y Contratación



- c) 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 (artículo 146 TRLCSP).

Todos los documentos que presenten los empresarios extranjeros incluidos en cualquiera de los apartados que se han descrito anteriormente, deberán ir acompañados de su correspondiente traducción oficial al castellano.

Todos los documentos que se presenten, de no ser originales, deberán tener carácter de auténticos conforme a la legislación vigente.

SOBRE Nº 2: PROPOSICIÓN TÉCNICA. CRITERIOS NO EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA

Se adjuntará en este sobre toda la documentación y compromisos que avalen la aplicación de los criterios de adjudicación del concurso, explicativa de las características técnicas de la oferta a la que el LICITADOR se compromete:

- 1 - **Memoria de calidades de la edificación a realizar, con especificación concreta de carpinterías y acabados interiores, fachadas y medidas de ahorro energético a incorporar.**

SOBRE Nº 3 : PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

Será única y se ajustará estrictamente al siguiente modelo:

" D. _____ con domicilio en,
provisto del D.N.I nº _____ en nombre propio (o en representación de)

, hace constar:

1º. - Que solicita su admisión al concurso convocado por el Ayuntamiento de Palencia en el Boletín Oficial de la Provincia nº _____, de fecha _____ para la adjudicación **DE SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITO EN PASEO DEL OTERO Nº 90 DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA.**

2º.- Declara bajo su responsabilidad, no hallarse incurso en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad establecidas en la legislación vigente. Así como su compromiso de dar cumplimiento a las disposiciones vigentes sobre seguridad y salud laboral.

3º. - Que acompaña los documentos exigidos en el Pliego de condiciones.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Patrimonio y Contratación



4º. - Que acepta plenamente el Pliego de condiciones de este procedimiento y cuantas obligaciones se deriven del mismo como participante y como adjudicatario si lo fuere. Asimismo se obliga al cumplimiento estricto de la ordenación urbanística.

5º.- Propone como precio de compra de la parcela el de, según proceda:

Superficie edificable de vivienda VPG: _____ m²c x _____ € m²c (entre mínimo 272,25 €/m²c edificables y máximo 340,31 €/m²c = _____ €

Superficie edificable de vivienda VPLF: _____ m²c x _____ € m²c (entre mínimo 292,47 €/m²c edificables y máximo 365,59 €/m²c = _____ €

Superficie edificable de vivienda VJCL: _____ m²c x _____ € m²c (entre mínimo 322,06 €/m²c edificables y máximo 402,58 €/m²c = _____ €

6º.- Propone como precio de venta de las viviendas a edificar el desglosado de la siguiente forma en atención a la modalidad de vivienda y a la que se comprometen:

Superficie edificable de vivienda VPG: _____ m²c x _____ €/m²c (máximo 1.361,25 €/m²c (edificables)) = _____ €

Superficie edificable de vivienda VPLF: _____ m²c x _____ €/m²c (máximo 1.462,36 €/m²c (edificables)) = _____ €

Superficie edificable de vivienda VJCL: _____ m²c x _____ €/m²c (máximo 1.610,31 €/m²c (edificables)) = _____ €

7º.- Propone como plazo para presentar Proyecto Básico y de ejecución, con tasas pagadas el de meses (12 meses máximo desde la adjudicación).

8º.- Propone como plazo para inicio de las obras de edificación el de meses (máximo 6 meses desde la recepción de la concesión de licencia de obras).

9º.- Propone como plazo máximo de finalización de la edificación a contar desde la recepción de la licencia de obras el de meses (máximo 30 meses).

(Palencia, fecha y firma del LICITADOR)



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Patrimonio y Contratación



No se tendrá por correcta ni válida, aquella proposición económica que contenga cifras comparativas o expresiones ambiguas, ni aquella que se presente con enmiendas o raspaduras que puedan inducir a duda racional sobre su contenido. Tampoco serán admitidas aquellas proposiciones económicas que estén sin firmar o firmadas por persona no facultada para ello. La falta de firma será un defecto no subsanable.

Una vez adjudicada la parcela, se devolverán las garantías provisionales a los participantes en la convocatoria que no hubieran resultado adjudicatarios que deberán proceder, en el plazo máximo de dos meses, a retirar la oferta presentada, por sí o por representante, acudiendo al Ayuntamiento de Palencia, salvo las propuestas económicas, que quedarán en poder de la Administración, en su defecto se procederá a su destrucción, transcurrido dicho plazo.

6º. - PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las proposiciones se presentarán en el Registro Especial de Plicas que se lleva en Secretaría Municipal y en horas de oficina de 9 a 14 h y dentro del plazo de treinta (30) días naturales contados a partir del siguiente al de la publicación del anuncio licitatorio en el B.O. de la Provincia y en el Perfil de contratante.

Si la presentación se realizara por correo certificado, se incluirán los sobres a los que se refiere los párrafos precedentes, en el interior de un sobre de remisión, dirigido al Ayuntamiento de Palencia, Registro Especial de Plicas, debiendo estamparse por la oficina receptora de correos el sello de fecha haciendo constar a petición del presentador la hora y minuto del depósito, al menos en el sobre que contenga la documentación, antes de incluirlo en el sobre de remisión, simultánea o inmediatamente a la referida presentación en correos, se deberá remitir un telegrama, o telex, o fax, al "Ayuntamiento de Palencia. Registro Especial de Plicas" con indicación del concurso a licitar. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el Ayuntamiento con posterioridad a la fecha de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

Si el último día del plazo de presentación de apertura de plicas fuere sábado, domingo o festivo, se entenderá prorrogado cualquiera de los dos actos al día hábil siguiente.

Durante el plazo de los treinta (30) días naturales (en horas de oficina de 9 a 14) habidos entre el anuncio del concurso en el B.O.P. y la celebración del mismo, o acto de apertura de plicas, se podrán examinar por los presuntos licitadores los documentos administrativos atinentes al expediente, en el Servicio de Contratación y Patrimonio del Edificio Agustinas Canónigas de C/ Mayor, nº 7, primera planta y las consultas técnicas serán atendidas en el Servicio de Urbanismo, tercera planta.



7º. -APERTURA, ADMISIÓN DE PROPOSICIONES Y CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

La Mesa de Contratación estará constituida por:

Presidente: Titular: D^a. Paloma Rivero Ortega, Concejala Delegada de Contratación.
Suplente: D. David Vazquez Garrido, Concejala Delegado de Hacienda

Vocales: Titular: D^a Teresa Negueruela Sanchez, Interventora de Fondos.
Suplente: D. José Luis Valderrabano Ruiz, Viceinterventor de Fondos.

Titular: D. Carlos Aizpuru Busto, Secretario General.
Suplente: D^a. Rosa de la Peña Gutierrez, Vicesecretaria.

Titular: D. Fernando López Ruiz, Tesorero General.
Suplente: D^a. Sofía Gutierrez Sanz, Jefe Servicio de REcaudación de

Recaudación.

Titular: D^a. Yolanda Moreno López, Jefe del Servicio de Patrimonio y Contratación.

Secretario: Titular: D. Eugenio Casares Baquerín, Coordinador Sección de Contratación.
Suplente: D^a. Blanca Caña Rodríguez, Unidad de Gestión de Contratación.

Todas las aperturas de documentación que sean públicas se realizarán en la Casa Consistorial Municipal, sita en la Plaza Mayor, 1, planta 1^a.

1. Admisión de los licitadores.

La Mesa de contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma.

A los efectos de la expresada calificación, se procederá a la apertura del sobre 1 titulado "**DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**".

Sin perjuicio del artículo 81.2 del RGLCAP, si la Mesa de Contratación observara defectos u omisiones subsanables, en la documentación presentada, procederá a requerir en un plazo no superior a 3 días hábiles, para que el licitador los corrija o los subsane bajo apercibimiento de exclusión definitiva si no se solucionan, debiendo las empresas licitadoras aportar en tal plazo la documentación solicitada. La existencia de defectos u omisiones subsanables se comunicará a los interesados mediante fax.

A la vista de la calificación efectuada, la Mesa procederá a determinar los admitidos a la licitación, los rechazados y las causas de su rechazo.



2. Apertura del sobre 2, **"PROPOSICIÓN TÉCNICA. CRITERIOS NO EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA"**.

Transcurridos seis días hábiles a contar desde el día siguiente al de la terminación del plazo señalado para la presentación de ofertas, se procederá por la Mesa de Contratación a dar cuenta del resultado de la calificación de la documentación general, con expresión de las proposiciones admitidas, las rechazadas y causa de inadmisión de éstas, en su caso y posteriormente se procederá a la apertura del sobre nº 2, comprensivo de la proposición técnica, de las empresas licitadoras admitidas, dicho acto tendrá lugar de forma pública a las 10:00 h.

La Mesa en ese momento no podrá hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de las ofertas o, en su caso, en el de subsanación de defectos.

3. Informe técnico.

Seguidamente se remitirá el expediente a los Técnicos competentes de la Corporación, con objeto de que en el plazo máximo de diez (10) días naturales, realicen un estudio pormenorizado de las distintas propuestas.

4. Apertura del sobre 3, **"PROPOSICIÓN ECONÓMICA"**.

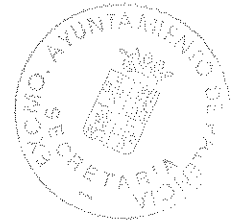
El acto de apertura de las proposiciones económicas, tendrá lugar a las 10:00 h. del décimocuarto día natural siguiente a la fecha en que se procedió a la apertura del sobre 2.

La Mesa en este acto público dará a conocer la ponderación total asignada por la misma, a los criterios no evaluables de forma automática y procederá a la apertura del sobre nº 3 de las ofertas admitidas, leyendo su contenido.

Si alguna proposición económica careciera de concordancia con la documentación examinada y admitida, variara sustancialmente el modelo establecido o comportase error material manifiesto en el importe de la proposición o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa.

Cerrado el acto público la Mesa de Contratación, a la vista de los informes y de las ofertas, valorará las proposiciones presentadas por los licitadores admitidos.

A tal efecto, los criterios que se tendrán en cuenta para la referida valoración, serán los reseñados en el apartado siguiente de esta cláusula. Además, cuando las circunstancias lo requieran, la Mesa podrá solicitar las explicaciones y aclaraciones oportunas sobre cualquier aspecto parcial o total de la proposición formulada.



5. Criterios de Adjudicación

A continuación se relacionan los criterios que han de servir de base para la adjudicación del contrato, criterios que se indican por orden decreciente de importancia y por la ponderación que se les atribuye.

1. Propuesta de mejora del precio mínimo de la parcela : hasta 55 puntos.

Como el valor de la parcela variará según su destino, en función de las modalidades o clases de viviendas que se ejecuten y se califiquen como tales finalmente, se establece inicialmente una valoración mínima considerándose el agotamiento de toda la edificabilidad con la ejecución de Vivienda Protegida en la modalidad de Precio General (VPG). Esta posibilidad tendrá una valoración dentro del baremo de 0 puntos, ya que se considera la mínima aceptable.

Valoración mínima admisible: 107.838,23.-€

Podrá mejorarse la oferta con la ejecución de las modalidades de Vivienda de Precio Limitado para Familias (VPLF) y/o Vivienda Joven (VJCL), de acuerdo con el apartado anterior, pudiendo alcanzar una **valoración máxima de 159.461,94€**, que se valorará con 55 puntos, interpolando las demás ofertas intermedias proporcionalmente.

2. Se valorará la oferta a la baja sobre el precio máximo de venta del inmueble que se edifique, según los precios vigentes para las viviendas sometidas a régimen de protección, que igualmente estará en función de los metros cuadrados construidos (edificables) que se destinen a cada modalidad de vivienda protegida, teniendo en cuenta que los valores máximos en venta a aplicar en cada modalidad serían, en aplicación de la normativa vigente: hasta 25 puntos.

Modalidad de vivienda VPG: 1.361,25 €/m²c (edificables)

Modalidad de vivienda VPLF: 1.462,36 €/m²c (edificables)

Modalidad de vivienda VJCL: 1.610,31 €/m²c (edificables)

La oferta que no realice baja tendrá 0 puntos y la que realice la mayor proporción de baja, 25 puntos, interpolando el resto de ofertas.

3. Plazos de edificación: hasta 10 puntos

- a. Reducción de los plazos para presentar el Proyecto Básico y de Ejecución, con las tasas pagadas: hasta 4 puntos.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Patrimonio y Contratación



(12 meses máximo desde la adjudicación del concurso público).

- b. Inicio de las obras: hasta 3 puntos.

(Según la "Ordenanza Municipal reguladora de los plazos de la edificación y otorgamiento de licencias", el plazo máximo de iniciación de las obras es de 6 meses desde el día siguiente al que se reciba la notificación del acuerdo de concesión de la licencia Municipal adoptado por el Ayuntamiento).

- c. Finalización de la edificación: hasta 3 puntos.

(Según la Ordenanza Municipal reguladora de los plazos de la edificación y otorgamiento de licencias, el plazo máximo de finalización de las obras es de 30 meses desde el día siguiente al que se reciba la notificación de la concesión de licencia).

(En los tres casos, la máxima puntuación a la mayor reducción de plazo prorrateando el resto de las ofertas que se presenten en función de la reducción propuesta).

4. Memoria de calidades y ahorro energético: hasta 10 puntos.

- a) Carpinterías y acabados interiores: hasta 3 puntos.
b) Fachadas: hasta 3 puntos.
c) Incorporación de criterios de ahorro energético: hasta 4 puntos.

8º.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

La propuesta de la Mesa de Contratación se elevará al Órgano de Contratación del Ayuntamiento de Palencia, que a la vista de ella, de los informes previos emitidos, resolverá sobre la adjudicación del contrato en el plazo máximo de tres meses desde la fecha fin de presentación de proposiciones pudiendo, alternativamente, declarar desierta la licitación, siempre que no exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en este Pliego. De no dictarse la adjudicación en dicho plazo los licitadores tendrán derecho a retirar sus proposiciones.

A la vista de la evaluación técnica, en la que se expresará la puntuación obtenida por los licitadores en cada uno de los criterios indicados la Mesa de Contratación clasificará las proposiciones presentadas, por orden decreciente, atendiendo a los criterios de adjudicación dispuestos en este Pliego, y propondrá la adjudicación a favor del licitador que haya presentado la oferta que resulte más ventajosa a los fines del contrato.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Patrimonio y Contratación



En caso de igualdad entre dos o más licitadores desde el punto de vista de los criterios que sirven de base para la adjudicación, será preferida la proposición presentada por aquel licitador que, en el momento de acreditar la solvencia técnica, tenga en su plantilla un número de trabajadores con discapacidad superior al 2 por ciento.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente al Ayuntamiento de Palencia.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta más ventajosa para que dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación justificativa:

- a) Certificación positiva expedida por la Agenda Estatal Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda, que acredite que se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias. Dicha certificación puede aportarse en original, testimonio notarial o copia compulsada por la Agencia Tributaria.
- b) Certificación positiva expedida por la Tesorería General de la Seguridad Social, que acredite que se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social. Dicha certificación puede aportarse en original, testimonio notarial o copia compulsada por la Tesorería General de la Seguridad Social.
- c) Original o testimonio notarial del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas, referida al año corriente y original o testimonio notarial del último recibo pagado del I.A.E., complementado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

En el supuesto que el adjudicatario se encontrase en algún supuesto de exención recogido en el apartado I del artículo 82 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Ley 2/2004 de 5 de Marzo) aportará una declaración responsable especificando el supuesto legal de exención, sin perjuicio de la obligación de acreditar el alta en el Impuesto.

- d) Documentación acreditativa expedida por el órgano competente de no tener deudas con el Excmo. Ayuntamiento de Palencia, esta documentación se expedirá de oficio.
- e) Garantía definitiva equivalente al 5% del precio de adjudicación del contrato (art. 95 del TRLCSP). Y Garantía complementaria del 4%. Dichas garantías podrán prestarse en cualquiera de las formas previstas en el art. 96 del TRLCSP, sin que se admita su constitución por medios electrónicos y se deberá depositar en la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Palencia.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Patrimonio y Contratación



La garantía definitiva no será devuelta o cancelada hasta que se haya cumplido satisfactoriamente el contrato o hasta que se declare la resolución de éste sin culpa del contratista.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

El órgano de contratación adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación se notificará a los licitadores y se publicará en el perfil de contratante.

Los ofertantes estarán obligados a mantener su oferta durante el plazo de 3 meses contados desde la conclusión del plazo de presentación de proposiciones.

El Ayuntamiento ejercerá, si así se considera y en plazo de un año desde que la licitación quede desierta, las facultades del art. 127.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en la redacción dada a la misma por la Ley 4/2008 de medidas sobre urbanismo y suelo, para la enajenación directa de las parcelas.

9º.- PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO EN ESCRITURA PUBLICA

El contrato se perfeccionará mediante la oportuna adjudicación por el Órgano de Contratación del Ayuntamiento de Palencia.

El ingreso del precio se hará efectivo en la Tesorería de Fondos Municipal en el plazo de dos meses desde la formalización del contrato administrativo, que se efectuará en el plazo máximo de un mes desde la adjudicación.

Una vez ingresada la cuantía total del precio de la parcela, con los impuestos correspondientes, se podrá proceder a la formalización de la compraventa en escritura pública, debiendo el adjudicatario comparecer ante el notario en el día y hora que sean fijados, dentro del plazo establecido al efecto.

Una copia de los pliegos de cláusulas administrativas aprobados se unirán como anexo del contrato y deberán ser firmados por el adjudicatario.

Los gastos de otorgamiento de la escritura, en su caso, serán de cuenta del adjudicatario, estando obligado a entregar copia autorizada de la escritura al Ayuntamiento para su oportuno archivo.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Patrimonio y Contratación



Si el adjudicatario definitivo, por causas imputables al mismo, no formalizara la escritura en el día indicado por el Ayuntamiento de Palencia, esta Entidad podrá resolver el contrato sin más requisitos al efecto que la correspondiente notificación al adjudicatario. En tal supuesto procederá la incautación automática de la garantía definitiva y la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados al Ayuntamiento de Palencia que serán valorados en el interés legal del dinero, contado desde la fecha que debiera haber procedido al pago.

El desconocimiento de cualquiera de los términos del contrato, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de cualquier disposición legal que pueda tener aplicación a la ejecución de lo pactado no eximirá al adjudicatario de la obligación de su cumplimiento.

10º. - GASTOS DEL PROCEDIMIENTO

Todos los gastos que se originen con motivo de la tramitación del procedimiento serán de cuenta del adjudicatario y los impuestos, tasas, escrituración e inscripción registral, según corresponda de acuerdo con las disposiciones vigentes.

El importe máximo de los gastos de publicidad de licitación del contrato, tanto en boletines oficiales, como, en su caso, en otros medios de difusión, que deberá abonar el adjudicatario, no podrán superar la cantidad de 3.000 €.

11º. - OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

El adjudicatario vendrá obligado con carácter general al estricto cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente pliego y del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, de dichos cumplimientos responderá la garantía definitiva.

Se encontrará obligado concretamente:

- a) A destinar las parcelas a la construcción de Viviendas Protegidas conforme a las especificaciones del PGOU, haciendo constar dicho extremo en la escritura de compraventa, en su caso, y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.
- b) A redactar el Proyecto de Obras conforme a la normativa urbanística y las determinaciones de vivienda en régimen de protección pública, solicitando Licencia de Obras con pago de tasas.
- c) Al desarrollo de las obras con sujeción a la ordenanza de plazos, primando en caso de ser más favorables, los plazos ofertados por el adjudicatario, sufragando a su costa las acometidas y redes de servicios y la realización de la urbanización de la parcela.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Patrimonio y Contratación



- d) A no gravar la parcela o parcelas adquiridas, salvo para obtener financiación con destino exclusivo a la promoción. Así como a no enajenarla, total o parcialmente hasta que no se encuentren totalmente concluidas las construcciones e instalaciones a realizar en cada parcela.
- e) El adjudicatario por si o a través de contratista vendrá obligado a establecer Aval Bancario o Contrato de Seguros con Compañía solvente, la correspondiente póliza que cubra a todo riesgo las obras de edificación y de responsabilidad civil incluso en la ejecución de obra, frente a terceros, riesgos de suspensión de pagos o quiebra de contratista e incluso resolución del contrato por incumplimiento del plazo máximo establecido para el mismo. Inexcusablemente por si mismo garantizará mediante Seguro las entregas anticipadas a cuenta del precio de la vivienda abonadas por los solicitantes de las mismas.

Antes de dar comienzo a las obras se justificará su suscripción ante este Ayuntamiento, el cual en todo momento podrá exigir los justificantes del pago regular de las primas que el mismo genere.

- f) Comparecer, en su caso, ante el Notario que se designe por este Ayuntamiento en el día y hora fijados para la formalización de la compraventa en escritura pública.
- g) Asimismo, practicará a su costa, la obra nueva, la división material y horizontal, en su caso, del inmueble o inmuebles resultantes y cuantas escrituras o actos sean necesarios para la constitución de la Propiedad Horizontal a efectos registrales, sin repercutir su coste en los compradores particulares de las viviendas.
- h) Al cumplimiento genérico de cualquier otra obligación que se pueda derivar del objeto del presente pliego, entre ellas las de la cláusula 14ª, que le afecten.

El Excmo. Ayuntamiento podrá en cualquier circunstancia y sin previo requerimiento, recabar cualquier información acerca del proceso de promoción, construcción y adjudicación, ya sea técnica o financiera, pudiendo ejercitar cualquier acción judicial o administrativa que se considere necesaria para garantizar la finalidad del presente Pliego.

12º.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO Y REVERSIÓN DE LA PARCELA.

El incumplimiento por el adjudicatario de la finalidad del presente Pliego será causa de resolución del contrato y reversión de las parcelas y lo edificado en las mismas, si lo hubiere, libre de cargas, a este Excmo. Ayuntamiento, a tales efectos se hará constar tal circunstancia en la correspondiente escritura pública de transmisión, como condiciones específicas resolutorias de la transferencia, las siguientes:



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Patrimonio y Contratación



- Abandono de las obras, o no sujeción de las mismas a la Licencia concedida con infracción de la normativa urbanística vigente.

- Incumplimiento de los plazos de construcción.

- Incumplimiento de alguna de las condiciones y obligaciones del presente Pliego, así como de las propuestas o causas de preferencia formuladas por el adjudicatario.

- Incumplimiento de las obligaciones impuestas al adjudicatario en la cláusula 14ª del Pliego, incluida la de inscribir en el Registro de la Propiedad las limitaciones, obligaciones y condiciones de destino de la parcela.

Igual consideración como causa de resolución tendrá la falta de formalización de escritura pública.

13º.- PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN CONTRATANTE.

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, el Ayuntamiento ostenta las prerrogativas de interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razón de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

Los acuerdos correspondientes pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos. En el correspondiente expediente se dará audiencia al contratista.

14º.- CONDICIONES ESPECIFICAS

Las limitaciones, obligaciones o condiciones de destino de la finca que se enajena, bien inmueble que forma parte del Patrimonio Municipal del Suelo de este Ayuntamiento de Palencia, son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el art. 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

15º.- DOCUMENTOS QUE REVISTEN CARÁCTER CONTRACTUAL.

Sin perjuicio de las obligaciones adicionales asumidas por el adjudicatario al formular su oferta, revestirán carácter contractual los siguientes documentos:

- El presente pliego de cláusulas particulares.
- La oferta del adjudicatario

16º.- NATURALEZA DEL CONTRATO, RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Patrimonio y Contratación



Este contrato tiene carácter privado, ostentando el Ayuntamiento de Palencia las prerrogativas de interpretarle, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución, en su caso y determinar sus efectos y se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación por las normas administrativas específicas, contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y su Reglamento RD 1098/01, sus disposiciones de desarrollo RD 817/2009 de 8 de mayo, así como RD 781/86 de 18 de abril y ley 7/85 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local y las restantes normas de derecho administrativo y en su defecto las de derecho privado

Asimismo se estará a lo dispuesto en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio; en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales RD 1372/86 de 13 de junio; Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medias sobre Urbanismo y Suelo, y Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decreto 43/2009 de 9 de julio y supletoriamente por las distintas normas jurídicas de los ordenamientos administrativos y civil. En todo caso se aplicará el derecho estatal de conformidad con lo dispuesto en art. 149.3 de la Constitución.

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos al mismo, del pliego o de las normas de toda índole promulgadas por esta Administración que puedan tener aplicación a la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre este contrato entre las partes. No obstante, los actos que se dicten en relación con la preparación y adjudicación podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Territorialmente serán competentes los Juzgados o Tribunales que correspondan a la ciudad de Palencia.

17º.- PERFIL DE CONTRATANTE.-

Conforme a lo dispuesto en el artº 53 del TRLCSP el Perfil del Contratante se encuentra accesible desde la siguiente dirección de Internet:
<http://www.aytopalencia.es/index.php?id=570>

Palencia, 3 de Noviembre de 2016